

The image shows a two-story house with light grey horizontal siding. The ground floor features a large window on the left, a central white door with a small window, and another window on the right. The second floor has two square windows. A wooden deck extends across the front, furnished with a dark wicker sofa, a coffee table with a vase of pink flowers, two white chairs, and a metal shelving unit. A car is covered with a dark tarp on the right. The scene is surrounded by green trees and a clear blue sky.

aktiv.

Løytnant Møllers veg 11D, 2080 EIDSVOLL

**Eidsvoll - Hyggelig rekkehus med
3 soverom, solrik terrasse. Garasje.
Sentrumsnært.**



Eiendomsmegler MNEF

Vibeke Voksøy

Mobil 402 23 800

E-post vibeke.voksøy@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

Trondheimsvegen 84, 2041 Kløfta. TLF. 63 94 26 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 200 000,-
Fellesgjeld: Kr 1 956,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 3 203 346,-
Felleskostn.: Kr 3 690,-
Årlig festeavgift: Kr 1 000,-
Selger: Arnfinn Martinsen

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Andel
Byggeår: 1967
BRA-i/BRA Total 126/141 kvm
Tomtstr.: 5772.1 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 17, bnr. 230
Andelsnr.: 4
Oppdragsnr.: 1205260078

Eidsvoll - Hyggelig rekkehus med 3 soverom, solrik terrasse. Garasje. Sentrumsnært.

Velkommen til Løytnant Møllers veg 11D, et rekkehus beliggende i det familievennlige området Vilberg/Gruemyra i Eidsvoll. Området byr på nærhet til skoler, barnehager, dagligvarebutikker og offentlig transport, samt gode turmuligheter i skog og mark. Med lite trafikk og lavt støynivå er dette et trygt og attraktivt sted å bo.

Rekkehuset er oppført i 1967 og har et bruksareal på 141 m² fordelt over to etasjer og kjeller. Planløsningen inkluderer entré, stue, kjøkken, tre soverom, bad, wc og flere boder. Boligen har en terrasse på 33 m² med utgang fra stuen, samt garasje på 15 m² i felles rekke. Oppvarming skjer via peisovn og panelovner. Boligen har behov for enkelte oppgraderinger, men tilbyr en solid ramme for et komfortabelt hjem.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	78
Nabolagsprofil	157
Budskjema	166

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 126 kvm

BRA - e: 15 kvm

BRA totalt: 141 kvm

TBA: 33 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 40 kvm Gang og 4 boder

1. etasje

BRA-i: 43 kvm Entré, gang, kjøkken og stue

BRA-e: 15 kvm Garasje

2. etasje

BRA-i: 43 kvm Gang, wc, bad og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

33 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rekkehus

01.01.2024 trådte ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal-og-volumberegningeravbygg/>.

BRA-i: 126 m²

2.etasje: Gang med trapp, toalettrom bad, soverom 1, soverom 2 og soverom 3.

1.etasje: Entré, gang med trapp, kjøkken og stue.

Kjelleretasje: Gang med trapp, bod 1, bod 2, bod 3 og bod 4.

BRA-e: 15 m²

1.etasje: Garasjen ligger i en felles rekke med utvendig adkomst.

BRA-b: 0 m².

Sum BRA: 141 m².

2.etasje: Gang med trapp, toalettrom bad, soverom 1, soverom 2 og soverom 3.

1.etasje: Entré, gang med trapp, kjøkken og stue.

Kjelleretasje: Gang med trapp, bod 1, bod 2, bod 3 og bod 4.

1.etasje: Garasjen ligger i en felles rekke med utvendig adkomst.

TBA: 33 m².

1.etasje: Terrasse.

Målt takhøyde i 2.etasje 2.41 m.

Målt takhøyde i 1.etasje fra 2.22 m - 2.39 m.

Målt takhøyde i kjelleretasje 2.02 m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

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

Det er bruken av rommene på befaringdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innside av vegg mellom bruksenheter. Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brytning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensninger, som rekkverk o.l. Ved taksering av leiligheter, rekkehus o.l i borettslag eller sameier blir ikke arealet for parkeringsplass/biloppstillingsplass i fellesgarasje og carport oppmålt, men kun retten til bruk blir beskrevet.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

5772.1 kvm

Tomtebeskrivelse

Lett skrånet tomt med gruset ankomstområdet inn til garasje og inngangspartier, opparbeidet gressplen med beplantning.

Årlig festeavgift

Kr 1 000

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 99 år, gjeldende fra og med 14.10.1962. Festekontrakten utløper i 2061.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 10 år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2032 og oppgi enten i henhold til endringer i konsumprisindeksen eller i henhold til endringer i markeds-/tomtepris for gjeldende periode.

Festekontrakt datert

14.10.1962.

Beliggenhet

Løytnant Møllers veg 11D ligger i et attraktivt område i Eidsvoll kommune, med nærhet til både natur og byfasiliteter.

Området har gode offentlige transportmuligheter, med bussholdeplasser for linje 432, 434, 441, 442, 443 og 448 kun 400 meter unna. Eidsvoll stasjon, som tilbyr togforbindelser med linje RE10, RE11, R12 og R13, ligger 1,6 km fra eiendommen, og kan nås på 19 minutter til fots. Oslo Gardermoen er også lett tilgjengelig, med en kjøretid på omtrent 27 minutter.

Servicetilbudene i nærheten inkluderer dagligvarebutikker som Coop Extra Eidsvoll og Kiwi Eidsvoll, henholdsvis 5 og 12 minutter unna. Det finnes også flere barnehager og skoler i området, blant annet Vilberg skole (1-7 kl.) og Vilberg ungdomsskole (8-10 kl.), som ligger innenfor gangavstand.

For de som liker friluftsliv, byr området på gode turmuligheter med nærhet til skog og mark, og det er lite trafikk og støynivå i nabolaget, noe som gir en rolig og trygg atmosfære.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Boligen sogner til Vilberg skole

Andre skoler og barnehager i området:

Vilberg ungdomsskole - ca 8 min gange fra boligen
Eidsvoll videregående skole - ca 9 min gange fra boligen

Vilberg barnehage - ca 7 min gange fra boligen
Knausen Fus barnehage - ca 15 min gange fra boligen
Hoppensprett Camilla aktivitetsbhg. - ca 5 min kjøretur fra boligen

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass til boligen er Vilberg- ca 4 minutter gange fra boligen.
Derifra går busslinje 430, 441, 442, 443 og 448. Med busslinje 442 eller 430 kommer du til Eidsvoll stasjon på ca 4 minutter.

Fra Eidsvoll stasjon går det en rekke buss- og toglinjer. Blant annet går toglinje RE10, RE11 og R12 direkte til Oslo S på ca 35 minutter.
Til fots tar det ca 20 minutter å gå til Eidsvoll stasjon.

Oslo Gardemoen er ca 26 minutter fra boligen med bil.

Se Ruter-appen for nærmere informasjon.

Bygningssakkyndig

August Magnus

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Rekkehuset er oppført i 1967.

Bygningen er fundamentert på støpt fundament til grunn, på en byggegrunn som er ukjent.

Grunnmuren er konstruert i betongstein.

Dreneringen er fra byggeåret 1967.

Veggkonstruksjonen består av bindingsverk fra byggeåret, med en utvendig fasade av stående bordkledning.

Boligen har en saltak-konstruksjon fra byggeåret, tekket med takstein.

Takrenner og nedløp er utført i sort lakkert stål.

Etasjeskillerne i boligen er bygget som trebjelkelag.

Bygningen er utstyrt med malte trevinduer med 2-lags glass, datert fra 1967, 1991, 1996 og 2017. Hovedytterdøren er malt og fra et ukjent år, mens balkongdøren er en malt tredør fra 1967.

Eiendommen har en terrasse i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag, samt en tretrapp som fører opp til inngangspartiet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Vinduer

Avvik: Vinduer har passert sin forventede levetid og har alder- og bruksslitasje.

- Utvendig > Dører

Avvik: Balkong- og terrassedør og ytterdør har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid og har bruk- og alderslitasje.

- Innvendig > Overflater

Avvik: Vegger og tak/himlinger vurderes å være i grei stand, med det er merker etter gamle bilder og veggfester og stedvis små merker i tak/himlinger. Gulv i boligen vurderes å være i grei stand, men det stedvis glipper i skjøter, små fuktsveller, noe knirk og slitemerker på overflaten.

- Innvendig > Pipe og ildsted

Avvik: Skorsteinen er fra byggeår.

- Innvendig > Rom Under Terreng

Avvik: Det ble gjennomført fuktsøk på tilfeldig utvalgte områder av betonggulvet og ytterveggene i kjellerbodene, hvor det ble avdekket forhøyede fuktverdier, synlig saltutslag og setningssprekker i betongdekket.

- Innvendig > Innvendige dører

Avvik: Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte dører, dører vurderes å være i grei stand, men er fra 1967 og har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

- Våtrom > Andre etasjer > Bad > Overflater vegger og himling

Avvik: Vegger og tak/himlinger vurderes å være i grei stand, men malte vegger oppfyller ikke dagens krav til våtrom. Vegger og tak/himlinger er fra byggeåret.

- Våtrom > Andre etasjer > Bad > Overflater Gulv

Avvik: Deler av gulvet er mer eller mindre i vater og vinylbelegget har passert sin forventede levetid.

- Våtrom > Andre etasjer > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Vinylbelegg har passert mer enn sin forventede levetid som membran og har alder- og bruksslitasje.

- Våtrom > Andre etasjer > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Vann- og avløpsrør er fra byggeåret og innredninger har noe bruksslitasje.

- Våtrom > Andre etasjer > Bad > Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: Kjøkkeninnredningen vurderes å være i grei stand, men det er noen slitemerker på benkeplaten.

- Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Avvik: Kjøkkenventilatoren har passert sin forventede levetid og har behov for rens.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

Avvik: Det er noe korrosjon (irr) på kobberrør i kjelleretasjen og noe av røroppheng er fra byggeår.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Avvik: Deler av avløpsrør ifra 1967 og har passert mer enn halvparten av sin levetid, men avløpskapasiteten er tilstrekkelig og det er ingen lukt fra rørene på befaringsstidspunktet.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Avvik: Kjøkkenventilatoren har passert sin forventede levetid og har behov for rens.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Avvik: Varmtvannsbereder på bad i kjelleretasjen er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. Kravet kom ført i TEK 10 (2010).

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Terrassebordene ser ut til å ha mye tørrsprekker og avflassing av maling/beis på overflaten, og det er to råteskadde terrassebord omtrent midt på terrassen.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig > Takteking

- Utvendig > Nedløp og beslag

- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Terrengforhold

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2017.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Eidsvoll Rør, 2025

Beskrivelse: Fjernet servant og lagt nytt avløp og vann til vaskemaskin.

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

Ja

Beskrivelse: Det er røket innfestning til pære i avtrekksvifte over komfyr.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2018

Beskrivelse: Byttet ovn.

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

Ja

Firmanavn: Sigvartsen Elektro AS, 2026

Beskrivelse: Strømmen gikk ofte på kjøkken, ikke kurs til ovn. Det ble oppgradert sikring i sikringsskapet.

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

Ja

Beskrivelse: Brannsikringsarbeid i borettslagets hybelleiligheter vil medføre en økt felleskostnad for borettslaget på et sted mellom kr 300,- til kr 400,- pr. mnd.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Det er et gammelt bygg og er litt skjevt og det foreligger noe råte i panelen.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. desember 2026).

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

Ja

Beskrivelse: Det er en veirett over eiendommen som gir tilgang til innenforliggende leiligheter. Dette er en kort blindvei.

Innhold

2. Etasje:

BRA-i 43 kvm: Gang, wc, bad og 3 soverom

1. Etasje:

BRA-i 43 kvm: Entré, gang, kjøkken og stue

BRA-e 15 kvm: Garasje

TBA 33 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-i 40 kvm: Gang og 4 boder

Standard

Kjøkken

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad andre etasje

Badet har vinylbelegg på gulv, malte plater på veggene og malt tak. Rommet er fra før 1997. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og har opplegg for vaskemaskin. Det er panelovn som varmekilde og naturlig ventilering. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50 mm, men deler av gulvet er i vater.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett, laminat, furu, betong og belegg.

Vegger: Trepanel, malte plater og betong.

Himling: Malte plater og trepanel.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er noe korrosjon (irr) på kobberrør i kjelleretasjen.

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av støpejern fra 1967.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon og kjøkkenventilator med avtrekk ut.
- Varmtvannstank: Høiax varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2013 er plassert i kjellerbod. Varmtvannsberederen er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Oppgraderte sikring i sikringssskap i 2026 utført av Sigvartsen Elektro AS.

2025:

- Fjernet servant og lagt nytt avløp og vann til vaskemaskin i 2025, utført av Eidsvoll Rør

2019:

- Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppsystem.

2018:

- Byttet ovn i 2018 utført som egeninnsats.

2017:

- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1967, 1991, 1996 og 2017.

2013:

- Høiax varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i kjellerbod.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2025:

- Borettslaget kostnadsfører kostnader til vedlikehold av rørsystem og montering av taktrinn.

- Norsk Brannvern AS gjennomført brannteknisk tilstandsanalyse.
- Vi fikk gjennomført en brannteknisk tilstandsanalyse i februar 2025.

2024:

- Borettslaget kostnadsfører kostnader til vedlikehold av rørsystem.
- utbedret stiger og stigesikring på takene og montert tilbakeslagsventiler.

Parkering

Det følger med en parkeringsplass ved handelen

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige, polisenummer 90929965

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Boligen har vedfyring som hovedoppvarmingskilde med peisovn i stuen. Panelovner er installert i enkelte rom, inkludert badet.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger

eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 200 000

Omkostninger kjøper

3 200 000 (Prisantydning)

1 956 (Andel av fellesgjeld)

3 201 956 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)

13 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

16 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 203 346 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 215 246 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 218 046 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen

selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter for Borettslaget inkluderer:

Grunngebyr renovasjon: kr 1887,00
Avfallsbeholder 240 l.: kr 2464,13
Avfallsbeholder 360 l.: kr 1232,00
Grunngebyr avløp: kr 19200,03
Avløp etter måler 25% mva: kr 12948,50
Avløp etter måler 15% mva: kr 11912,62
Forskudd avløpsgebyr: kr 20859,80
Grunngebyr vann: kr 13215,98
Vannmålerleie 3/4": kr 608,00
Vann etter måler 25% mva: kr 9367,00
Vann etter måler 15% mva: kr 8617,64
Forskudd vanngebyr: kr 14274,82
Feiegebyr: kr 2544,00
Tilsynsgebyr: kr 2544,00
Eiendomsskatt - bolig: kr 25646,00

Totalt: kr 103464,88

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 27 947 for år 2025

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten er inkludert i de kommunale avgiften. For forbruket i 2025 var de på kr 27 947,15,-

Årsprognose for eiendomsskatten 2026 er det estimert kr 25 646 ,-

Formuesverdi primærbolig

Kr 748 986 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 995 943 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er på kr 3.690,-

Felleskostnadene inkluderer renovasjon, strøm i fellesområdet, rep/vedlikehold, regnskap, revisjon mm i henhold til vedtektene er det også inkludert bygslingsavgift, vann- og kloakkavgift, renovasjon, forsikring av bygninger, administrasjon samt ytre vedlikehold

Det er tatt høyde for at det tas opp lån på kr 700 000,- med nedbetaling fra 01.06.26. Antatt økning i felleskostnader for andel 4 pga avdrag og gebyr blir kr 1204,-

Angående parkeringsaken i sameiet, se under Borettslaget for mer informasjon: Dersom klagerne velger å ta ut stevning ved tingretten vil dette påføre sameiet store kostnader til juridisk bistand mm. Slike utgifter er ikke tatt med i budsjettet og må tas av sameiets egenkapital. Det kan medføre behov for ekstra økning av felleskostnadene fra 2027.

Sameiets økonomi er god , men det vil påløpe kostnader til vedlikehold framover som det ikke er full dekning for med dagens egenkapital. Det må påberegnes økning av felleskostnaden og evt. ytterligere kapitaltilskudd dersom anslagene i vedlikeholdsplanen er riktige.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 690

Andel Fellesgjeld

Kr 1 956

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2025

Kommentar fellesgjeld

Styret er per i dag i gang med å ta opp lån. Se under informasjon om borettslaget for nærmere informasjon.

Andel fellesformue

Kr 14 938

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Vilberg Borettslag 2

Organisasjonsnummer

977316790

Andelsnummer

4

Om borettslaget

Vilberg Borettslag 2 ligger i Eidsvoll kommune og består av 24 andeler. Borettslagets organisasjonsnummer er 977 316 790, og forretningsfører er Eidsvoll Regnskapstjenester AS.

I hybelhusene betaler borettslaget for strøm til utelys, lys i ganger, kjeller, samt

kontakter for vaskemaskiner i vaskekjeller.

Vedtatte saker:

- I Generalforsamlingen 2024 ble det vedtatt en årlig husleieøkning i henhold til generell prisvekst for blant annet å sikre midler til nødvendig vedlikehold.
- Styrets beslutning blir dermed at vi tar opp lån i Romerike Sparebank for å imøtekomme kravene og behovene for vedlikehold i borettslaget.
- Generalforsamlingen godkjente budsjettforslaget.
- Generalforsamlingen vedtok ansvarsfrihet for styret.

Pågående saker:

- Borettslaget kostnadsfører kostnader til vedlikehold av rørsystem og montering av taktrinn.
- Norsk Brannvern AS har gjennomført brannteknisk tilstandsanalyse.
- 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.
- Tanken er at Vilberg Borettslag 2 tar opp et rammelån på inntil 1 000 000 kroner.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

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.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (52 344,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (61 797,-)

Vedtatte kostnadsøkninger:

I Generalforsamlingen 2024 ble det vedtatt en årlig husleieøkning i henhold til generell prisvekst for blant annet å sikre midler til nødvendig vedlikehold.

Styret har vedtatt å ta opp et rammelån på inntil 1 million kroner for å imøtekomme kravene og behovene for vedlikehold i borettslaget.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

En brannteknisk tilstandsanalyse fra februar 2025 avdekket en del kritiske utbedringspunkter som styret har fokus på å finne en god løsning på.

Opptak av rammelån vil medføre økte kostnader. Hvis det tas ut 400 000 kr i år med en nedbetalingstid på 5 år, blir det månedlige beløpet 7 701 kr. Hvis det i løpet av neste år tas ut inntil 700 000 kr vil dette øke til 13 437 kr per måned.

Det er planlagt endringer i fellesutgiftene som følge av renter og avdrag på lån.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er i utgangspunktet ikke tillatt, men styret vil ta imot evt. søknader angående dette, og vise lemplighet.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Vedlikehold

Borettsshaverne er ansvarlig for vedlikehold av leilighetene, herunder ovner/ elektriske panelovner, varmtvannsberedere, samt elektriske anlegg.

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.

Dugnad

Borettsshaverne er også ansvarlig for plenklipping, snørydding og lignende.

Renhold og orden i ganger, trapper og kjeller er beboerne ansvarlige for.

Forretningsfører

Forretningsfører

Regnskapstjenester Eidsvoll AS;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 17, bruksnummer 230 i Eidsvoll kommune. Andelsnr. 4 i Vilberg

Borettslag 2 med orgnr. 977316790

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen til borettslaget er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Heftelser i eiendomsrett:

16.01.1967 - Dokumentnr: 1967/261-3/10 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 1,000

FESTEAVGIFTEN HAR PRIORITY ETTER

LÅN I BANKER ELLER OFF LÅNEINSTITUSJONER

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

LEIEN KAN REGULERES
KONTRAKTEN KAN OVERDRAS/FRAMLEIES UTEN SAMTYKKE FRA
HJEMMELSHAVER/UTLEIER
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT
BESTEMMELSE OM VILKÅR FOR SLETTEELSE AV LEIEKONTRAKT
MED FLERE BESTEMMELSER

Ferdigattest/brukstillatelse

Der foreligger ferdigattest for Boligblokker i 2.etasjer med 8 leiligheter, datert 23.01.1968

Der foreligger bygge tegninger for fasade, datert 1964. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold

Det foreligger ikke tegninger fra kommunen innvendig for rekkehuset, og megler har derfor ikke kunnet vurdere lovligheten av eiendommens bygningsdeler/bruk. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Alle stikkveger an- legges 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. Grunneieren Edgar Wilberg har intet ansvar for og ingen utgifter med vann, veg og kloakk til parsellen.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Friområde

Følger reguleringsplan Områdereguleringsplan for Eidsvoll sentrum (plan-ID 023728200). Dette er en områderegulering hvor et delareal på 130 m² av eiendommen er regulert til Friområde med feltnavn GF2.. 12.03.2019

Følger Kommuneplanens arealdel for 2021-2031 (plan-ID 0237202001), med

ikraftttredelse 13.04.2021. Et delareal på 5642 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende med områdenavn a_B.

Det er ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

I henhold til reguleringsplanen er et delareal på 130 m² av eiendommen berørt av hensynssone H320_2 (Flomfare). I kommuneplanen er et delareal på 5772 m² berørt av hensynssone H410_2 (Krav vedrørende infrastruktur), og et delareal på 1559 m² er berørt av aktsomhetszone for flom.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og

skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 50 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 000,- oppgjørshonorar kr 7 900,- og visninger per stk kr 2500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Vibeke Voksøy
Eiendomsmegler MNEF
vibeke.voksoy@aktiv.no
Tlf: 402 23 800

Ansvarlig megler bistås av

Vibeke Voksøy
Eiendomsmegler MNEF
vibeke.voksoy@aktiv.no
Tlf: 402 23 800

Nicklas Wathne
Eiendomsmeglerfullmektig
nicklas.wathne@aktiv.no
Tlf: 467 48 878

Oppdragstaker

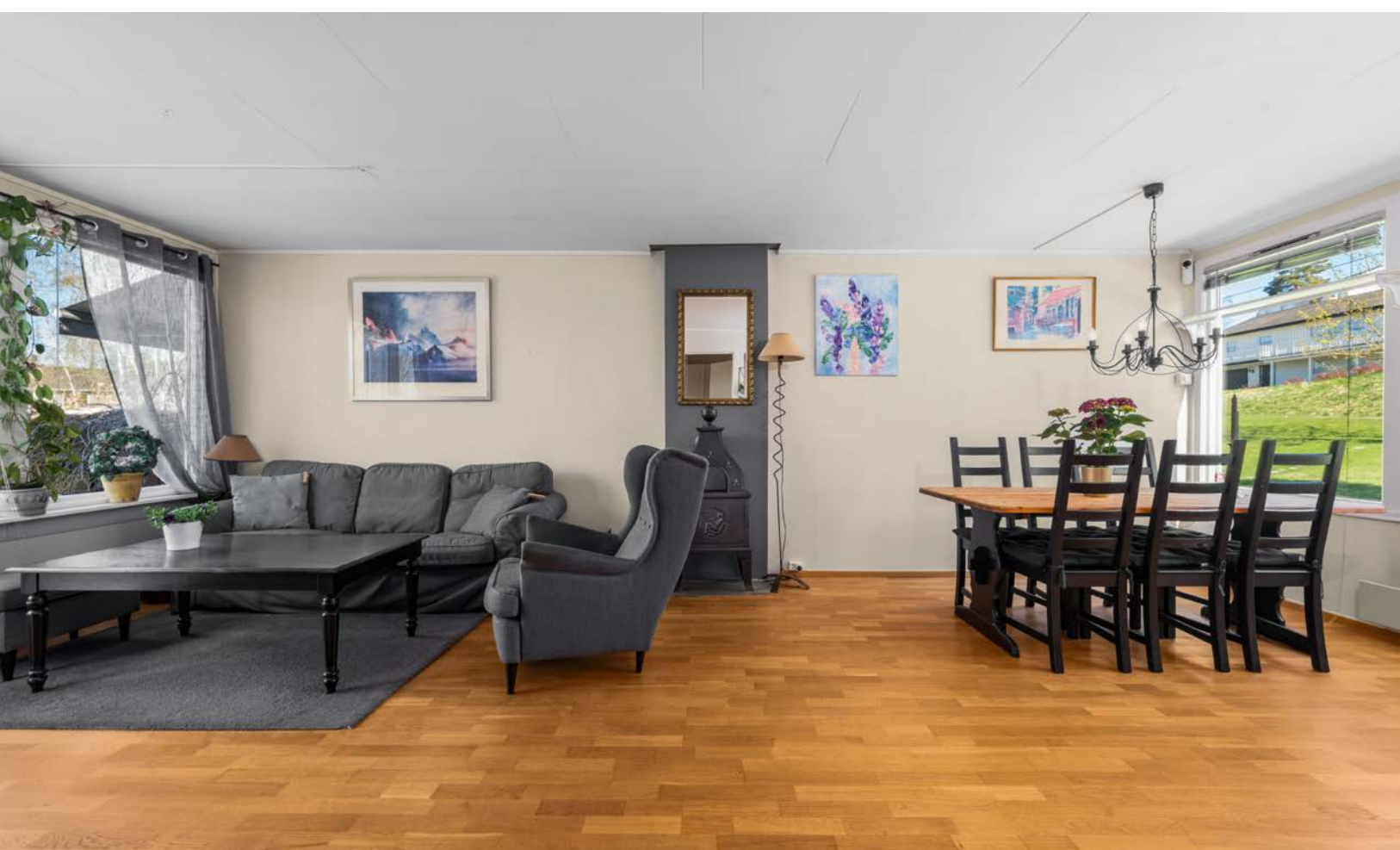
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, organisasjonsnummer 926743023
Trondheimsvegen 84, 2040 Kløfta

Salgsoppgavedato

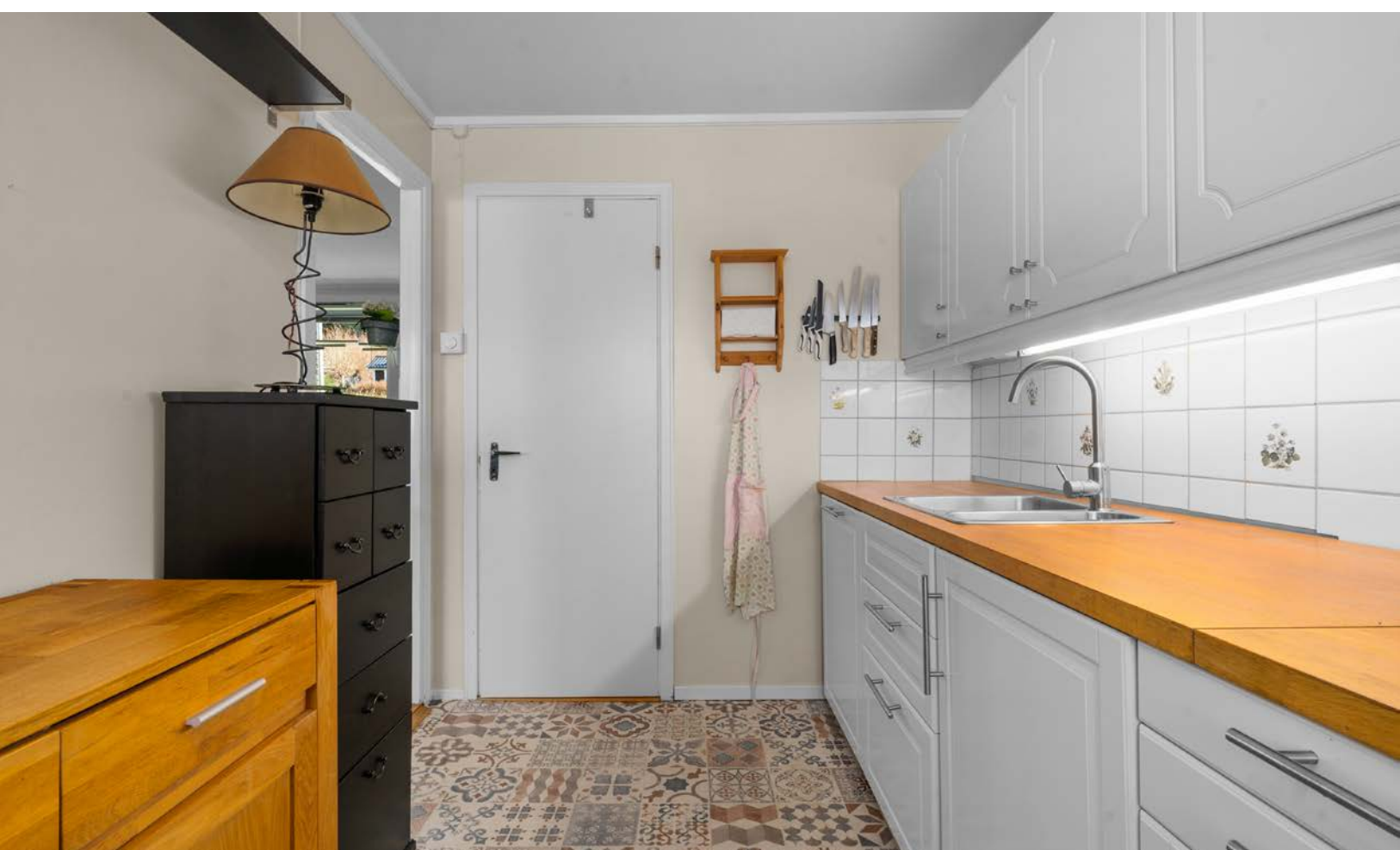
08.05.2026











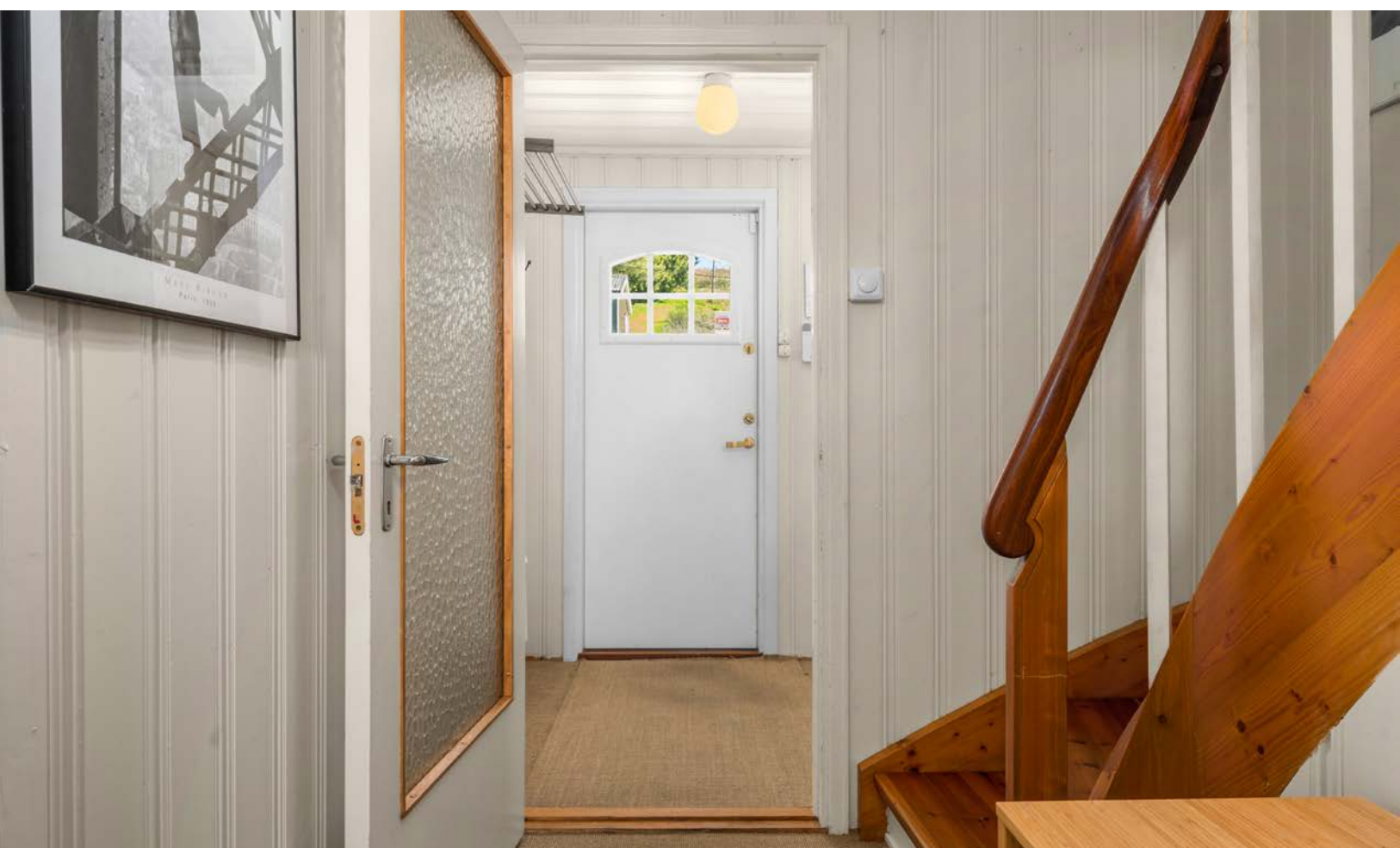




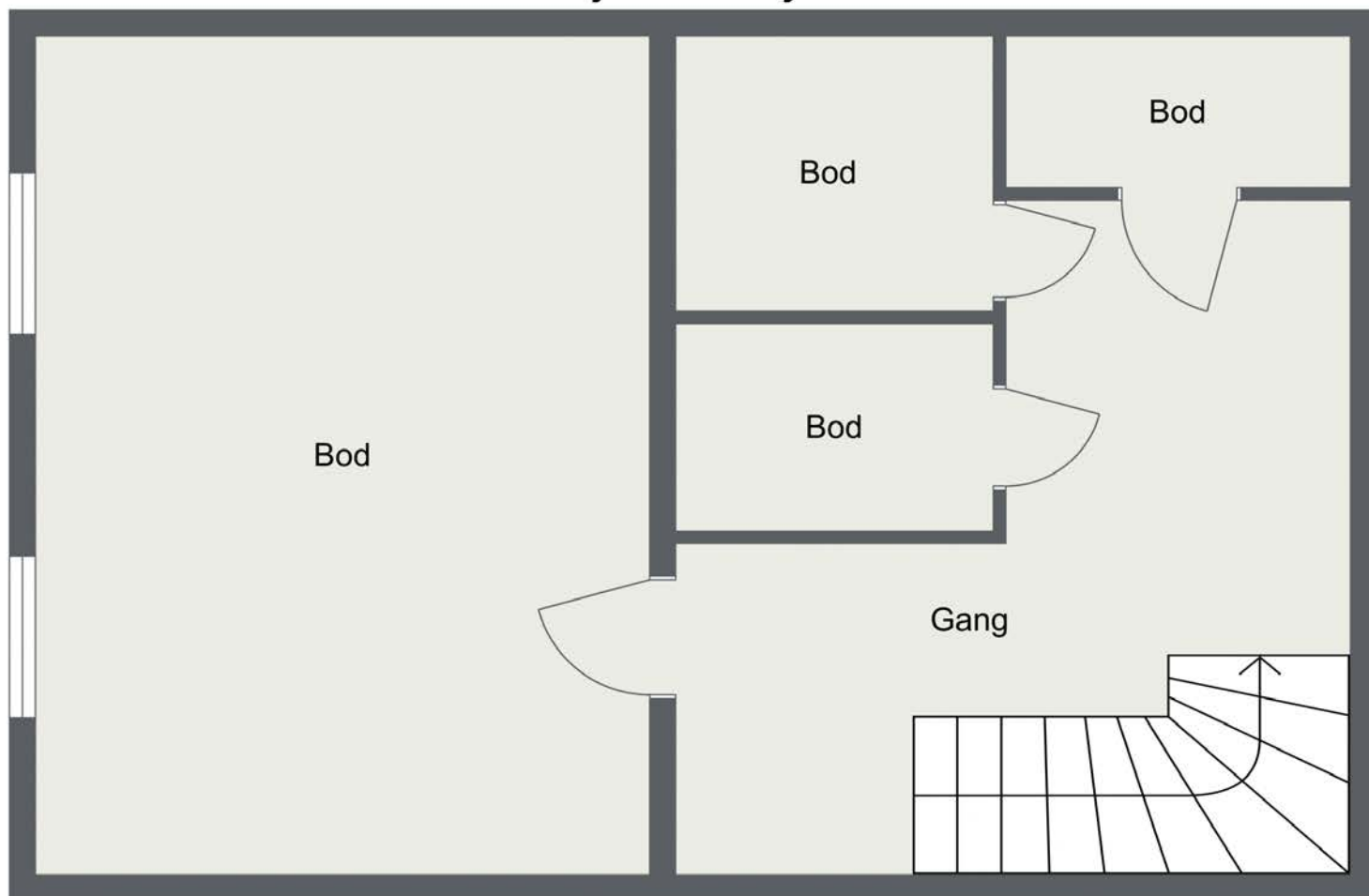




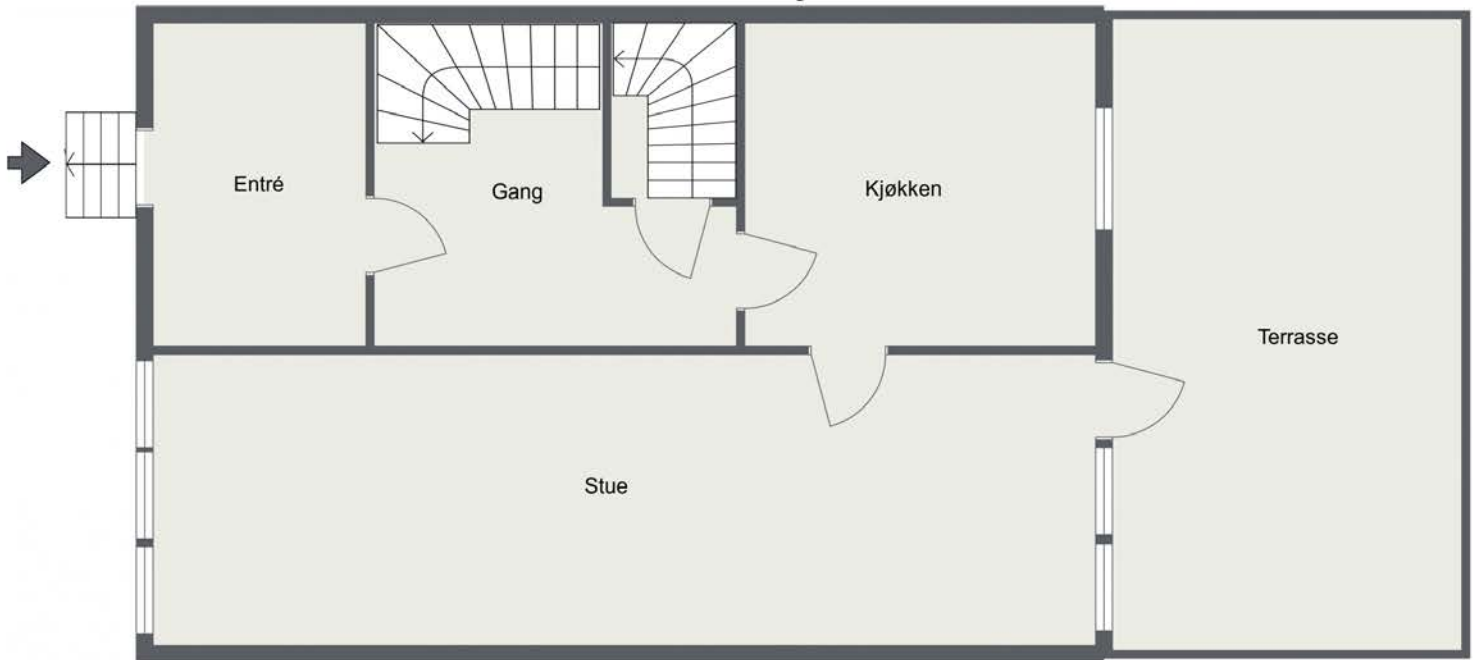




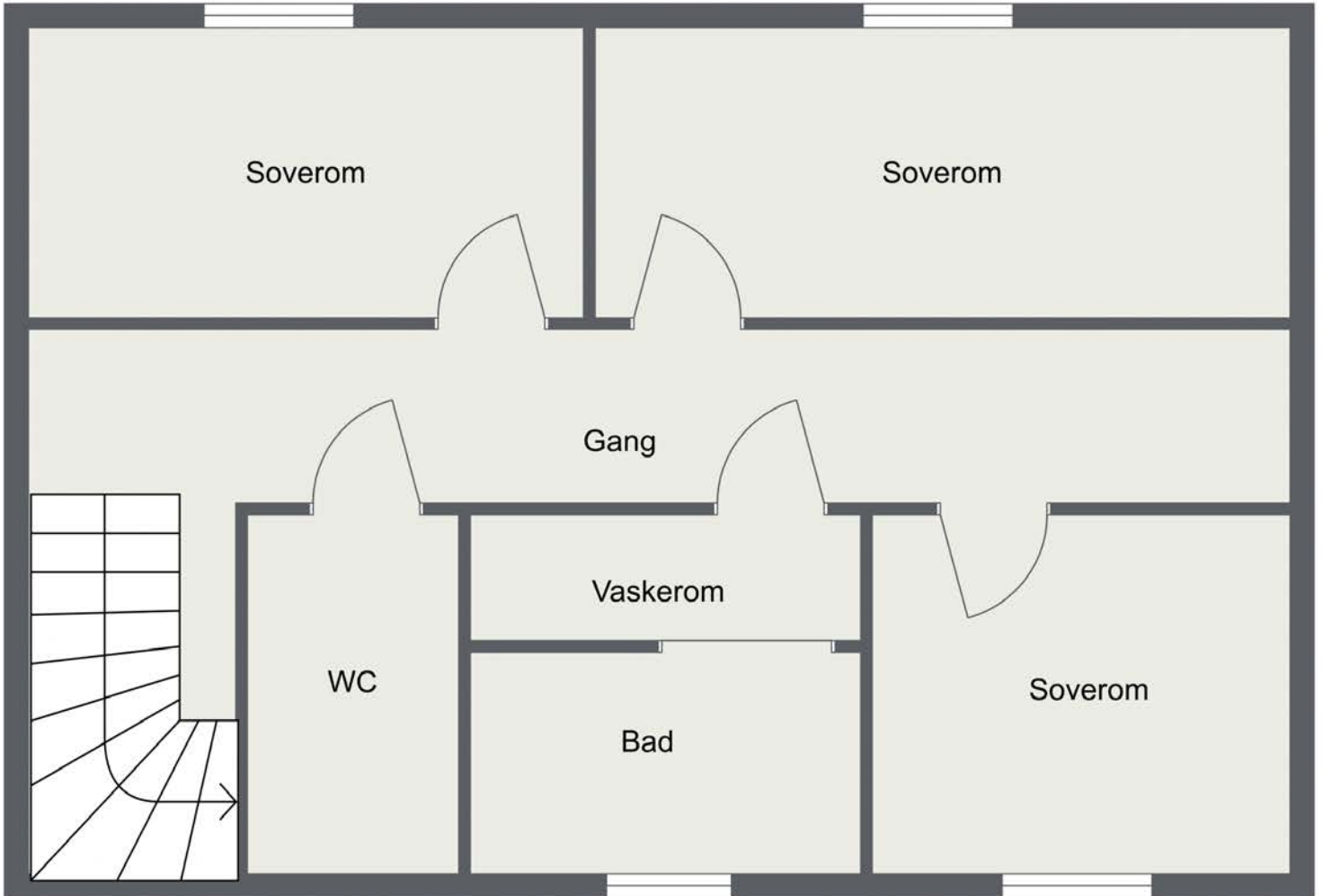
Kjelleretasje



1. Etasje



2. Etasje









Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Løytnant Møllers veg 11D , 2080 EIDSVOLL

 EIDSVOLL kommune

 gnr. 17, bnr. 230

 Andelsnummer 4

Sum areal alle bygg: BRA: 141 m² BRA-i: 126 m²



Befaringsdato: 13.04.2026

Rapportdato: 06.05.2026

Oppdragsnr.: 22668-1019

Referansenummer: EU1944

Autorisert foretak: TAKST & MALERMESTER A.MAGNUS AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

TAKST & MALERMESTER A.MAGNUS AS



Rapportansvarlig



August Magnus
Ekstern Takstingeniør
august@tmam.no
980 23 301

BMTF



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehuset vurderes å være i grei stand med noe vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Det ble avdekket behov for bygningsmessige strakstiltak som råteskadet terrassebord på terrassen. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandgrader i.h.t standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv.) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Ellers vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Rekkehus - Byggeår: 1967

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekkingen er av takstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner og nedløp i sort lakkert stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1967, 1991, 1996 og 2017.

Bygningen har malt hovedytterdør fra ukjent år og malt balkongdør i tre fra 1967.

Terrasse på 33 m2 med adkomst via stue i 1.etasje, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.

Tretrapp opp til inngangspartiet.

INNVEDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu, betong og belegg. Veggene har trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall

mot sluk er målt til oppå dørterskel og frem til sluket i dusjsjonen. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50 mm, men deler av gulvet er i vater fra panelovn til sluket.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppsystem.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Det er avløpsrør av støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Høiax varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i kjellerbod.

Sikringssskap plassert på vegg i kjellerbod.
Automatsikringer og jordfeilbryter
12 fordelingskurser

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1967.

Bygningen har grunnmur i betongstein. Støpt fundament til grunn.

Relativ flatt terreng med gruset ankomstområde og opparbeidet gressplen på baksiden av boligen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Radonsperre er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på, fordi dette ikke er et krav i Avhendingsloven. Det vil si at loven som regulerer salg av bolig ikke pålegger takstmann å vurdere eller dokumentere radonsperre i rapporten. For å få en mer detaljert vurdering av radonsperre, må det gjennomføres ytterligere undersøkelser. Dette kan for eksempel innebære spesifikke målinger eller kontroll av bygningsdeler. Det er vanlig praksis at slike tilstandsrapporter ikke inkluderer vurdering av radonsperre, nettopp for å holde rapporten innenfor lovens rammer og krav.

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen. Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller

Beskrivelse av eiendommen

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

En fullverdig kontroll av branncellebegrensende konstruksjoner ble ikke foretatt på befaringtidspunktet.

Årsak: Kontrollen forutsetter destruktive inngrep i konstruksjonen.

Risiko: Kan være risiko for at brannceller ikke er i.h.t byggt tekniske krav (ikke tett).

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser ved åpning eller måling, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det finnes godkjente byggetegninger, men ingen innvendige tegninger av boligen, selv om den har ferdigattest.

Årsak: Mangelen på innvendige tegninger kan skyldes at dokumentasjonen ikke er oppdatert etter ombygginger, eller at det kun ble utarbeidet utvendige tegninger ved opprinnelig byggesøknad. Det kan også være at kravene til dokumentasjon har endret seg siden boligen ble oppført.

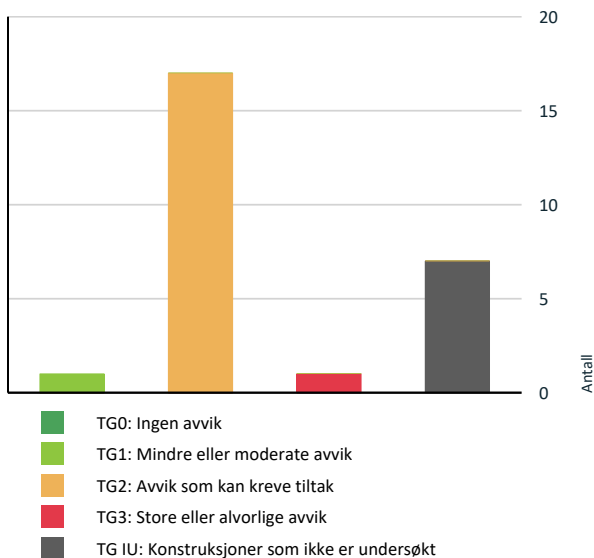
Risiko: Fravær av innvendige tegninger kan gjøre det vanskelig å dokumentere endringer eller kontrollere at dagens innredning samsvarer med godkjent bruk. Det kan oppstå utfordringer ved salg, forsikring eller videre oppgraderinger, og det kan være risiko for at deler av boligen ikke er lovlig innredet.

Konsekvens: Konsekvensen kan være krav om tilleggsdokumentasjon fra kommunen, eller at kjøper pålegges å innhente nye tegninger for å sikre lovlig bruk. Manglende dokumentasjon kan også føre til forsinkelse i salgsprosessen og økte kostnader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å kontakte kommunen for å få oversikt over tilgjengelig dokumentasjon og eventuelt bestille nye innvendige tegninger. Bruk av fagpersoner til oppmåling og tegning kan sikre at boligens innredning er korrekt dokumentert.

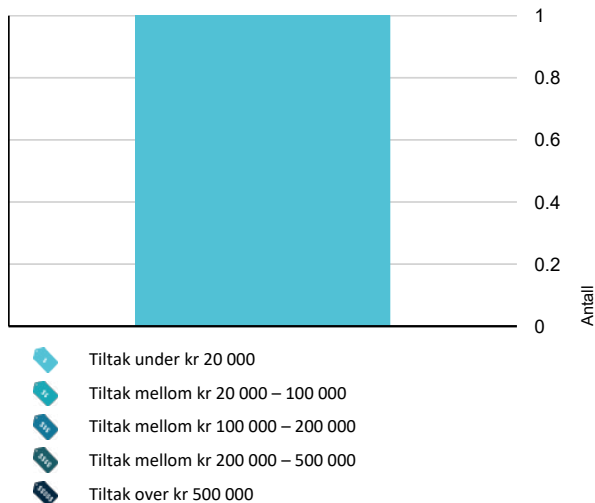
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rekkehuset ble kontrollert/inspisert i dagslys.

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

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, gasspeis, varmekabler, panelovner, hvitevarer, markiser, persiener o.l er ikke foretatt, da dette ikke er et krav i Avhendingsloven. For å få en mer detaljert vurdering, må ytterligere undersøkelser gjennomføres. Dette er en vanlig praksis ved slike tilstandsrapporter, og det sikrer at rapporten holder seg innenfor lovens rammer.

Det er kun er gjort enkelte målinger, med krysslaser og avstandsmåler, eller inngrep i konstruksjonen der dette er spesifikt beskrevet. Dette betyr at slike undersøkelser ikke er gjennomført overalt, men kun på utvalgte steder hvor det har vært nødvendig eller relevant.

Tomteareal er opplysninger som er innhentet av Ambita og avvik kan forekomme.

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

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Dette gir et bedre grunnlag for å forstå boligens tilstand og eventuelle avvik, og kan hjelpe deg med å ta informerte valg før kjøp. Det er også lurt å kontakte fagpersoner eller kommunen dersom det er spørsmål knyttet til dokumentasjon eller godkjeningsstatus.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres hjemmelshaver/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har takstmann ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk eller arkitektur.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Andre etasjer > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Andre etasjer > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Andre etasjer > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Andre etasjer > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Andre etasjer > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

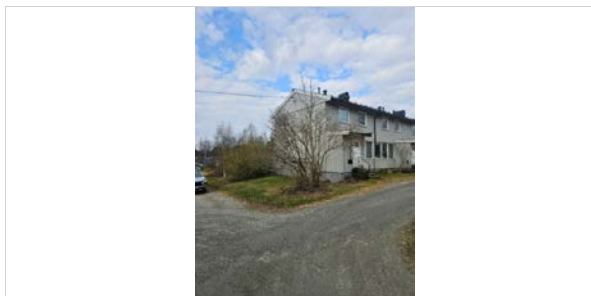
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1967

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger fra Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av takstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Taktekking, undertak og loftkonstruksjon er sameiets/borettslagets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad. Det betyr at det er fellesskapet i sameiet eller borettslaget som har ansvaret for både vedlikehold og eventuelle reparasjoner av disse bygningene. Enkelte forhold og skader som måtte oppstå, håndteres dermed gjennom sameiets eller borettslagets vedlikeholdsplan og budsjett.

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

Det gjøres oppmerksom på at taktekkingen er fra byggeåret, har passert sin forventede levetid og trenger en vask.

Årsak: Taktekkingen har vært utsatt for naturlig aldring og påkjenninger fra vær og vind gjennom mange år, uten at det er utført tilstrekkelig rengjøring eller vedlikehold.

Risiko: Akkumulert smuss og begroing kan føre til dårligere avrenning, økt risiko for lekkasjer og ytterligere nedbrytning av takmaterialene. Det kan også oppstå fuktskader og redusert levetid på taket, spesielt ved kraftig nedbør eller snøsmelting.

Konsekvens: Manglende vask og vedlikehold kan medføre behov for omfattende utbedringer eller full utskifting av taktekkingen på kortere sikt. Fuktskader kan også spre seg til undertak og tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å gjennomføre grundig vask av taktekkingen og følge opp med jevnlig vedlikehold. Videre bør det vurderes om taket skal skiftes ut, gitt at det har passert sin forventede levetid, for å forhindre fremtidige skader og sikre god funksjon.



Tilstandsrapport



TG IU Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i sort lakkert stål.

Takrenner og nedløp er sameiets/borettslagets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad. Det betyr at det er fellesskapet i sameiet eller borettslaget som har ansvaret for både vedlikehold og eventuelle reparasjoner av disse bygningene. Enkelte forhold og skader som måtte oppstå, håndteres dermed gjennom sameiets eller borettslagets vedlikeholdsplan og budsjett.

Takrenner fra ukjent år vurderes å ha passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Årsak: Alderen på takrennene er usikker, men synlige tegn på slitasje indikerer at de har vært i bruk over lang tid uten tilstrekkelig vedlikehold.

Risiko: Det foreligger økt risiko for lekkasjer, fuktskader og redusert funksjon, spesielt ved kraftig regnvær eller snøsmelting.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting av takrenner og tilhørende nedløp, samt utbedring av eventuelle følgeskader på fasade og grunnmur.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurderes å gjennomføre en grundig tilstandsvurdering av takrennene og vurdere utskifting for å sikre tilfredsstillende funksjon og forebygge fremtidige fuktskader.



TG IU Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Det ble ikke påvist spesielle problemer eller vesentlige skjevheter på den synlige delen av konstruksjonen ved befaringen.

Veggkonstruksjonen er lukket og ble derfor ikke inspisert. For å kunne gjennomføre en fullstendig vurdering av veggoppbygging, isolasjon og mengde i yttervegger og tak, kreves destruktive inngrep, noe som ikke ble utført på befaringdagen. Det tas derfor forbehold om skjulte feil eller mangler som ikke kan avdekkes uten slike undersøkelser.

Ytterkledningen er sameiets/borettslagets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad. Det betyr at det er fellesskapet i sameiet eller borettslaget som har ansvaret for både vedlikehold og eventuelle reparasjoner av disse bygningene. Enkelte forhold og skader som måtte oppstå, håndteres dermed gjennom sameiets eller borettslagets vedlikeholdsplan og budsjett.

Ytterkledningen vurderes å være fra byggeåret, og det er manglende lufting under kledningen samt stedvis tørrsprekker. For øvrig vurderes ytterkledningen som i grei stand på befaringstidspunktet.

Årsak: Manglende lufting skyldes eldre byggemetode, og tørrsprekker oppstår som følge av naturlig aldring og eksponering for vær og vind. Risiko: Utilstrekkelig lufting og tørrsprekker kan føre til opphopning av fukt, økt risiko for råteskader og soppvekst, samt redusert levetid for kledningen.

Konsekvens: Dersom tiltak ikke utføres, kan det resultere i større vedlikeholdsbehov, omfattende utskifting av panelbord og potensielt svekket isolasjonsevne.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å utbedre tørrsprekker og vurdere tiltak for å bedre luftingen bak kledningen. Eventuelle skader bør utbedres av fagperson for å sikre lang levetid og god funksjon.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det gjøres oppmerksom på at rekkehuset ikke har tilgang til loftkonstruksjonene, så undertaket ble inspisert fra 2. etasje innvendig i boligen hvor det ikke ble avdekket noen synlige skader eller avvik. Men loft og takkonstruksjonen er fra byggeår og har passert mer enn sin forventede levetid.

Årsak: Den begrensede tilgangen til loftkonstruksjonene gjør det vanskelig å foreta en grundig vurdering av undertakets tilstand. At konstruksjonen er fra byggeåret betyr at materialene kan være utsatt for slitasje og naturlig aldring.

Risiko: Alder på konstruksjonen øker risikoen for skjulte skader som ikke lar seg avdekke ved innvendig inspeksjon. Det kan oppstå fukt, råte eller svakheter som først blir synlig ved større vedlikehold eller renovring. Konsekvens: Skjulte skader kan medføre omfattende reparasjonsbehov og økte kostnader hvis problemer oppstår. Dette kan også påvirke innneklima og boligens verdi over tid.

Anbefalt tiltak: Det anbefales vurdere en jevnlig oppfølging av tak og loft, samt vurdering av tilstanden ved større vedlikeholdsarbeider. Ved mistanke om skader eller ved planlagt oppussing bør fagperson kontaktes for nærmere inspeksjon.

Loft- og undertakkonstruksjonen er sameiets/borettslagets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad. Det betyr at det er fellesskapet i sameiet eller borettslaget som har ansvaret for både vedlikehold og eventuelle reparasjoner av disse bygningene. Enkelte forhold og skader som måtte oppstå, håndteres dermed gjennom sameiets eller borettslagets vedlikeholdsplan og budsjett.

Vinduer

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1967, 1991, 1996 og 2017.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har passert sin forventede levetid og har alder- og bruksslitasje. Årsak: Vinduer har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, og slitasje som tilsier alder- og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert, tetthet rundt vinduene, skjulte skader, kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting, utført av en fagperson.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør fra ukjent år og malt balkongdør i tre fra 1967.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkong- og terrassedør og ytterdør har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid og har bruk- og aldersslitasje.

Årsak: Balkong- og terrassedør har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert, tetthet rundt dører, skjulte skader, kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting, utført av en fagperson.



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Terrasse på 33 m2 med adkomst via stue i 1.etasje, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassebordene ser ut til å ha mye tørrsprekker og avflassing av maling/beis på overflaten, og det er to råteskadde terrassebord omtrent midt på terrassen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Skadene kan føre til redusert bæreevne og økt fare for ytterligere råte, samt risiko for personskader dersom bordene blir løse eller brekker. Det kan også gi økt behov for reparasjoner og vedlikehold. Konsekvens: Hvis problemene ikke utbedres, kan det bli nødvendig med omfattende utskifting av terrassebord og økte kostnader for reparasjon. Terrassens bruksverdi og sikkerhet vil bli redusert, og det kan oppstå fuktproblemer i underliggende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å skifte ut råteskadde terrassebord og bord med store tørrsprekker, samt å slippe og behandle overflaten med egnet maling eller beis. Vedlikehold bør utføres av fagperson for å sikre varig resultat.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Utvendige trapper

Beskrivelse

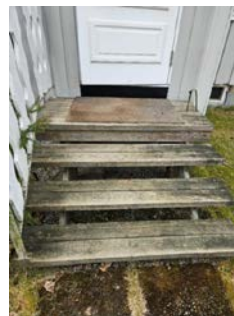
Tretrapp opp til inngangspartiet.

Trapper er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på befaringstidspunktet. Årsak: Ikke ett krav i Avhendingsloven.

Risiko: Dette gir økt risiko for skjulte skader, skeivheter og andre relevante vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu, betong og belegg. Veggene har trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vegger og tak/himlinger vurderes å være i grei stand, med det er merker etter gamle bilder og veggfester og stedvis små merker i tak/himlinger. Gulv i boligen vurderes å være i grei stand, men det stedvis glipper i skjøter, små fuktsveller, noe knirk og slitemerker på overflaten.

Årsak: Slitasje og merker oppstår naturlig over tid som følge av daglig bruk, flytting av bilder og veggfester, samt belastning på materialene. Glipper, fuktsveller og knirk i gulv kan skyldes variasjoner i inn klima, fukt, og naturlig bevegelse i underlaget gjennom årstidene.

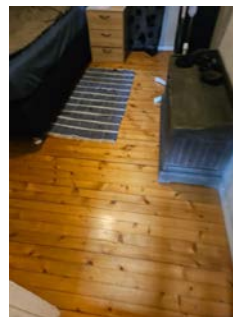
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Små merker og slitasje er primært et estetisk problem, men fuktsveller og glipper i gulv kan gi økt risiko for at fukt trenger inn og gir større skader på sikt. Knirk kan indikere svakheter som over tid forverres hvis ikke utbedret.

Konsekvens: Ved manglende vedlikehold kan tilstanden forverres og føre til behov for mer omfattende reparasjoner. Dette kan påvirke både innemiljøet og boligens verdi negativt, samt gi et dårligere estetisk inntrykk.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurderes å utbedre små merker og slitasje på vegger og tak/himlinger ved sparkling og maling. Glipper, fuktsveller og knirk i gulv bør undersøkes nærmere og utbedres av fagperson, og jevnlig vedlikehold vil bidra til å forlenge levetiden på overflatene.



Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

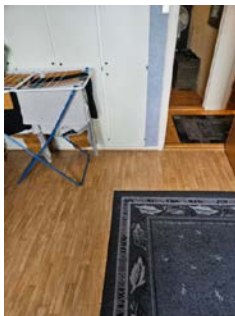
Etasjeskille er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på da det ikke er et krav i Avhendingsloven

Årsak: Etasjeskillet er ikke vurdert fordi lovverket ikke stiller krav om dette ved tilstandsrapport. Dette er vanlig praksis og følger gjeldende regelverk.

Risiko: Det kan foreligge skjulte avvik som ikke oppdages før etter befaringsstidspunktet, som for eksempel skeivheter, svikt i konstruksjonen eller fuktskader.

Konsekvens: Eventuelle skjulte feil kan medføre behov for utbedringer, ekstra kostnader og redusert brukskvalitet i boligen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å engasjere fagperson for nærmere undersøkelser dersom det oppdages tegn til skeivhet, svikt eller andre forhold som gir grunn til bekymring. Slik proaktiv innsats kan bidra til å forebygge større skader og sikre trygge boforhold.



TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Skorsteinen vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk. Men selv om skorsteinen ikke viser synlige tegn til skader ved visuell inspeksjon, er det viktig å merke seg at manglende opplysninger og dokumentasjon på tilsyn gjør det vanskelig å fastslå skorsteinens faktiske tilstand. Uten dokumentasjon på regelmessig kontroll, feiing eller vedlikehold, kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte feil eller mangler. Dette gjelder spesielt for eldre skorsteiner, hvor slitasje, sprekker eller andre avvik kan utvikle seg over tid uten at det nødvendigvis er synlig utvendig. Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførte tilsyn og eventuelle reparasjoner. Dersom slik dokumentasjon ikke foreligger, bør det gjennomføres en grundigere kontroll av skorsteinen av kvalifisert fagperson, for eksempel en sertifisert feier.

Vedovn og ildsted:

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede takstmann har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokal brann-og feievesen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skorsteinen er fra byggeår.

Årsak: Skorsteinen har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

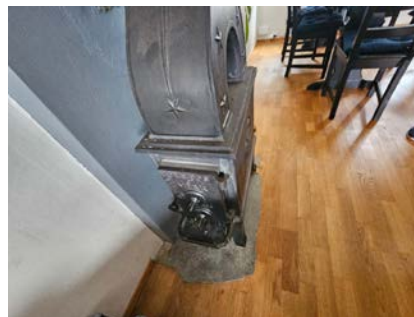
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Ved manglende dokumentasjon eller tilsyn kan det gi økt risiko for skjulte skader som ikke ble avdekket på befaringstidspunktet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å innhente dokumentasjon på tilsyn og utført vedlikehold for å sikre trygg bruk. Regelmessig kontroll og feiing bør gjennomføres for å ivareta brann sikkerheten og opprettholde god funksjon over tid.



TO 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

På befaringstidspunktet ble det ikke boret hull for å måle fukt i yttervegg mot terreng, grunnet at vegger er av betong, det ble fuktsøkt direkte på betongvegger og betonggulv. Denne metoden gir en indikasjon på fuktnivået uten å skade konstruksjonen, og er spesielt hensiktsmessig ved betongkonstruksjoner hvor direkte måling på overflaten gir pålitelige resultater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble gjennomført fuktsøk på tilfeldig utvalgte områder av betonggulvet og ytterveggene i kjellerbodene, hvor det ble avdekket forhøyede fuktverdier, synlig saltutslag og setningssprekker i betongdekket.

Årsak: De observerte forholdene skyldes trolig manglende eller utilstrekkelig tettesjikt under betongdekket, samt sviktende drenering rundt bygget. Setningssprekker kan også være et resultat av bevegelse i grunnen eller varierende fuktbelastning gjennom året.

Konsekvens/tiltak

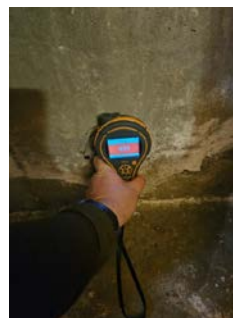
- Tiltak:

Tilstandsrapport

Risiko: Forhøyet fukt og saltutslag øker risikoen for nedbrytning av betong og armering, samt råteskader i tilstøtende trekonstruksjoner. Setningsprekker kan føre til ytterligere strukturelle skader og redusert bæreevne.

Konsekvens: Vedvarende fukt og strukturelle skader kan medføre behov for omfattende utbedringer, inkludert reparasjon av sprekkdannelser, forbedring av drenering og eventuelt utskifting av skadde konstruksjonsdeler. Det kan også påvirke inneklimaet negativt.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å få utført en grundigere undersøkelse av betongdekket og ytterveggene av fagperson, inkludert fuktmåling og vurdering av sprekkdannelser. Videre anbefales det vurderes tiltak for forbedret drenering og tetting mot terreng for å redusere risikoen for fremtidige fuktskader og setningsskader



Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig trapp er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på da dette ikke er et krav i Avhendingsloven.

Årsak: Avhendingsloven stiller ingen krav til vurdering eller tilstandsgrad for innvendige trapper ved utarbeidelse av tilstandsrapport.

Risiko: Det kan gi økt risiko for at det er skjulte skader, slitasje eller skeivheter i trappen. Dette kan føre til uforutsette vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Eventuelle skjulte feil eller avvik kan medføre behov for reparasjon eller utskifting, og kan påvirke både sikkerhet og brukskvalitet i boligen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å kontakte fagperson for nærmere undersøkelser av trappen dersom det er mistanke om skade, slitasje eller skeivheter.



Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte dører, dører vurderes å være i grei stand, men er fra 1967 og har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Årsak: Dørene viser tegn til naturlig slitasje og aldring, noe som er forventet etter lang brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Videre slitasje kan føre til økt behov for vedlikehold eller reparasjon.

Konsekvens: Det kan bli nødvendig med utskifting eller oppgradering av dørene for å opprettholde tilfredsstillende funksjon.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere vedlikehold eller utskifting.



VÅTROM

ANDRE ETASJER > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ANDRE ETASJER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vegger og tak/himlinger vurderes å være i grei stand, men malte vegger oppfyller ikke dagens krav til våtrom. Vegger og tak/himlinger er fra byggeåret.

Årsak: Malte flater i våtrom ble vanlig på byggetidspunktet, men dagens forskrifter krever mer robuste og fuktbestandige løsninger. Dette skyldes endringer i regelverk og økt fokus på fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Malte vegger kan ha begrenset motstand mot fukt, og øker risikoen for oppsamling av vann, soppdannelse og skjulte skader bak overflaten. Over tid kan dette føre til at konstruksjonen svekkes.

Konsekvens: Det kan oppstå behov for utbedring av vegger og tak/himling, samt risiko for redusert levetid og økte vedlikeholdskostnader. Ved fuktgjennomtrenging kan det bli nødvendig med omfattende reparasjoner.

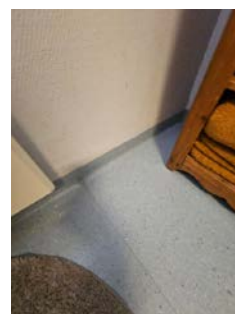
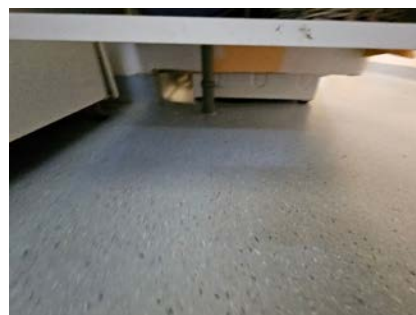
Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere oppgradering til fuktbestandige materialer og overflater, i tråd med dagens våtromsnorm. Arbeidet anbefales utføres av fagperson for å sikre langvarig beskyttelse mot fukt og skade.

Tilstandsrapport



Risiko: Risikoen øker for vannansamling på gulvet, som kan føre til fuktskader, muggvekst og svekket funksjon. Vinylbelegg som har passert levetiden kan miste sin vanntetthet og beskyttende egenskaper.
Konsekvens: Langvarig fukt kan skade undergulv og konstruksjon, og det kan oppstå behov for omfattende utbedringer. I tillegg kan komforten og sikkerheten på badet reduseres.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utskifting av vinylbelegget og eventuelt utbedre gulvet for å sikre riktig fall mot sluk. Arbeidet bør utføres av fagperson for å oppnå varig og sikker løsning.



ANDRE ETASJER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til oppå dørterskel og frem til sluket i dusjsonen.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50 mm, men deler av gulvet er i vater fra panelovn til sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av gulvet er mer eller mindre i vater og vinylbelegget har passert sin forventede levetid.

Årsak: Dette skyldes naturlig aldring og slitasje over tid, samt at gulvet ikke har tilstrekkelig fall mot sluk. Manglende vedlikehold og bruk gjennom mange år har også bidratt til tilstanden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport



ANDRE ETASJER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vinylbelegg fungerer som tettesjikt på gulvet. Det gjøres oppmerksom på at vinyl er en bygningsdel som har en naturlig bruksslitasje over tid med en forventet levetid, da den ikke er tildekket med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinylbelegg har passert mer enn sin forventede levetid som membran og har alder- og bruksslitasje.

Årsak: Membranen har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Dette gir en økt risiko for svekket fuksikring.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av membranen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å undersøke membranen ytterligere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring.



ANDRE ETASJER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det gjøres oppmerksom på at baderomsinnredningen ikke er vurdert eller satt tilstandsgrad på.

Årsak: Ikke et krav i Avhendingsloven å sette tilstandsgrad på baderomsinnredning.

Risiko: Dette gir økt risiko for skjulte skade og andre relevante vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vann- og avløpsrør er fra byggeåret og innredninger har noe bruksslitasje.

Årsak: Rørene er originale og har vært i bruk over lengre tid, noe som er vanlig i eldre boliger. Innredninger viser tegn til normal slitasje etter daglig bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Det er risiko for lekkasje eller tette rør grunnet alder og slitasje, samt at innredninger kan få redusert funksjon eller estetiske skader over tid.

Konsekvens: Eventuelle lekkasjer eller skader på innredning kan føre til ekstra vedlikeholdskostnader og mulig skade på bygget.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurderes å følge med på tilstanden, og vurdere utskifting eller oppgradering av rør og innredninger dersom det oppdages tegn til lekkasje eller funksjonssvikt. Regelmessig vedlikehold kan forlenge levetiden og forebygge større skader.



Tilstandsrapport



ANDRE ETASJER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det er avvik:

Det er naturlig avtrekk på badet.

Årsak: Det var lavere krav til ventilasjon på bad fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Det kan gi økt risiko for dårligere innelima og dårligere ventilering.

Konsekvens: Forholdet kan medføre redusert innemiljøkvalitet og behov for tiltak i rommet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere ventilasjonsløsningen og luftutskiftingen i rommet, eventuelt ved befaring av ventilasjonsfaglig person, for å vurdere eventuell ventilasjonsløsning.

ANDRE ETASJER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det ble ikke boret hull fra tilstøtende rom til vaskerommet for å måle fukt i bunnsvill på befaringstidspunktet.

Årsak: Vannrør er ført ned gjennom etasjeskillet, og ved hullboring der kan man risikere å skade vannrørene.

Risiko: Manglende fuktmåling i bunnsvill kan medføre at eventuelle skjulte fuktskader ikke oppdages på befaringstidspunktet. Dette gir økt usikkerhet rundt tilstanden til konstruksjonen, spesielt der det er vannrør gjennom etasjeskillet.

Konsekvens: Skjulte fuktskader kan føre til behov for utbedring dersom slike skader avdekkes senere. Dette kan innebære ekstra kostnader og omfattende tiltak for å sikre konstruksjonens kvalitet og funksjon.

Anbefalt tiltak: Ved mistanke om fukt eller skade anbefales veggkonstruksjonen undersøkes nærmere, gjerne ved åpning utført av fagperson, for å avklare tilstanden og eventuelt behov for utbedring. Det er lurt å innhente råd fra en ekspert for å sikre at eventuelle problemer blir håndtert på riktig måte.

Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier.



Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TC 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppssystem.

På befaringstidspunktet ble det fuktstøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv.

Hvitevarer er ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under på befaringstidspunktet.

Årsak: Demontering av sokkel er ikke vanlig praksis, da demontering av fastmonterte deler kan medføre til skader.

Risiko: Det kan være risiko for eventuelle feil og mangler.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring dersom det viser seg å foreligge skjulte skader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser ved åpning, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen vurderes å være i grei stand, men det er noen slitemerker på benkeplaten.

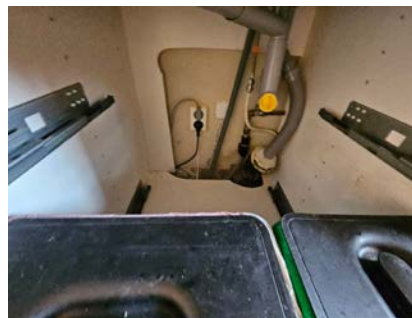
Årsak: Slitmerkene skyldes vanlig bruk over tid, samt eksponering for vann, varme og diverse kjøkkenaktiviteter som har satt spor på overflaten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Slitemerker kan føre til at benkeplaten blir mer utsatt for fuktinntrenging og misfarging, noe som kan redusere levetiden. Konsekvens: Over tid kan skader på benkeplaten medføre behov for reparasjon eller utskifting, og det kan oppstå økte vedlikeholdskostnader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere overflatebehandling eller utskifting dersom slitasjen forverres, utført av en fagperson.



Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenventilatoren har passert sin forventede levetid og har behov for rens.

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier daglig bruk og alder på ventilasjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Det kan gi risiko for redusert innemiljøkvalitet og feil ved ventilasjonen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre til behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke avtrekkskanalen nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Hjemmelshaver opplyser om at vannmålerne er felles og plassert i denne kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe korrosjon (irr) på kobberør i kjelleretasjen og noe av røroppheng er fra byggeår.

Årsak 1: Rør har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid og manglete isolering av rørene.

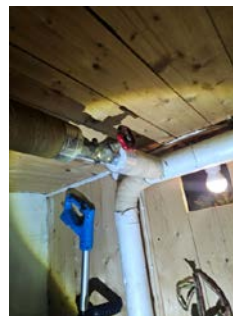
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting.



Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av avløpsrør ifra 1967 og har passert mer enn halvparten av sin levetid, men avløpskapasiteten er tilstrekkelig og det er ingen lukt fra rørene på befaringstidspunktet.

Årsak: Alder på rørene tilsier naturlig slitasje og økt risiko for fremtidige skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Selv om kapasiteten er tilfredsstillende nå, kan det oppstå lekkasjer eller tilstoppinger over tid som følge av materialets alder.

Konsekvens: Eventuelle skader kan føre til kostbare reparasjoner og midlertidig nedsatt funksjon på avløpssystemet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å følge med på rørenes tilstand og vurdere utskifting eller rehabilitering ved tegn til lekkasje eller redusert kapasitet.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenventilatoren har passert sin forventede levetid og har behov for rens.

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier daglig bruk og alder på ventilasjonen

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Det kan gi risiko for redusert innemiljøkvalitet og feil ved ventilasjonen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre til behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke avtrekkskanalen nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Høiax varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i kjellerbod.

Selv om det ikke ble avdekket avvik på varmtvannsberederen anbefales det jevnlig service. Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge levetiden på berederen, samt redusere risikoen for uforutsette driftstans eller lekkasjer. Ved jevnlig kontroll kan man også oppdage begynnende slitasje eller kalkavleiringer, som er vanlig over tid og kan påvirke ytelsen.

Årstall: 2013 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannsbereder på bad i kjelleretasjen er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. Kravet kom ført i TEK 10 (2010).

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier feil og mangler ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Risiko: Dette kan gi økt risiko for driftsproblemer ved service av varmtvannsberederen.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for å montere varmtvannsbereder i en fast koblingsboks med egen servicebryter.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere service av bereder, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for montering av en fast koblingsboks med egen servicebryter.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringskapp plassert på vegg i kjellerbod.
Automatsikringer og jordfeilbryter
12 fordelingskurser

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det finnes ingen dokumentasjon på elektriske arbeider som kan ha blitt utført mens hjemmelshaver har eid boligen.

Inntak og sikringskapp

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

Generell kommentar

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring av anlegg oppført etter 1. januar 1999 har ikke tilbakevirkende kraft.

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp ovenfor. Det settes ikke tilstandsgrad for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon. For en grundigere vurdering av anleggets tilstand anbefales det å benytte en registrert elektroinstallatør, som kan utføre nødvendige målinger og kontroller i henhold til gjeldende forskrifter. Dette sikrer at eventuelle skjulte feil eller mangler blir avdekket, og at anlegget oppfyller kravene til sikkerhet og funksjonalitet.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område under marin grense. Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire. Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettsiden til NGU.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1967.

Det anbefales spyling og rens av drensrør ved ett eierskifte.

Drenering og fuktsikring er sameiets/borettslagets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad. Det betyr at det er fellesskapet i sameiet eller borettslaget som har ansvaret for både vedlikehold og eventuelle reparasjoner av disse bygningene. Enkelte forhold og skader som måtte oppstå, håndteres dermed gjennom sameiets eller borettslagets vedlikeholdsplan og budsjett.

Se punktet om rom under terreng, der det ble registrert forhøyede fuktverdier på vegger og gulv, samt synlig saltutslag.

! TG IU Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betongstein. Støpt fundament til grunn.

Grunnmur og fundament er sameiets/borettslagets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad. Det betyr at det er fellesskapet i sameiet eller borettslaget som har ansvaret for både vedlikehold og eventuelle reparasjoner av disse bygningene. Enkelte forhold og skader som måtte oppstå, håndteres dermed gjennom sameiets eller borettslagets vedlikeholdsplan og budsjett.

Det gjøres oppmerksom på at grunnmuren har delaminering, setningssprekker og avflassing på overflaten enkelte steder.



Tilstandsrapport



TG U Terrenghold

Beskrivelse

Relativ flatt terreng med gruset ankomstområde og opparbeidet gressplen på baksiden av boligen.

Terreng og tomt er sameiets/borettslagets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandsgrad. Det betyr at det er fellesskapet i sameiet eller borettslaget som har ansvaret for både vedlikehold og eventuelle reparasjoner av disse bygningene. Enkelte forhold og skader som måtte oppstå, håndteres dermed gjennom sameiets eller borettslagets vedlikeholdsplan og budsjett.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren, og at det enkelte steder er motfall mot grunnmurene.



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

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

! Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Radonsperre er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på, fordi dette ikke er et krav i Avhendingsloven. Det vil si at loven som regulerer salg av bolig ikke pålegger takstmann å vurdere eller dokumentere radonsperre i rapporten. For å få en mer detaljert vurdering av radonsperre, må det gjennomføres ytterligere undersøkelser. Dette kan for eksempel innebære spesifikke målinger eller kontroll av bygningsdeler. Det er vanlig praksis at slike tilstandsrapporter ikke inkluderer vurdering av radonsperre, nettopp for å holde rapporten innenfor lovens rammer og krav.

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarslere i hver etasje i boligen. Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

En fullverdig kontroll av branncellebegrensende konstruksjoner ble ikke foretatt på befaringstidpunktet.

Årsak: Kontrollen forutsetter destruktive inngrep i konstruksjonen. Risiko: Kan være risiko for at brannceller ikke er i.h.t byggtekniske krav (ikke tett).

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser ved åpning eller måling, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Tilstandsrapport

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Innvendig rekkverk og håndreke i trapp er ikke i.h.t gjeldene forskrifter, det mangler håndreke på deler av veggside i trappen.

Årsak 1: Manglende håndreke skyldes enten at arbeidet ikke er fullført, eller at det ikke er tatt hensyn til forskriftskrav ved utførelsen. Det kan også skyldes at det ikke er sendt inn nødvendig dokumentasjon til kommunen

Det mangler håndreker på utvendig trapp.

Årsak 2: Mangelen kan skyldes at trappen er bygget etter eldre standarder, eller at håndreker har blitt fjernet eller ikke installert ved rehabilitering. Det er også mulig at det ikke har vært tilstrekkelig fokus på tilgjengelighet og sikkerhet ved oppføring.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Nr. 1 og 2

Risiko: Manglende håndreke og rekkverk øker risikoen for fallulykker, spesielt for barn og eldre. Dette kan også føre til at boligen ikke oppfyller krav til sikkerhet og teknisk standard.

Konsekvens: Konsekvensen er at brukstillatelsen kan begrenses, og det kan pålegges utbedring fra kommunen. Ved salg kan dette gi økonomiske konsekvenser, og kjøper overtar ansvaret for å utbedre mangelen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å montere håndreke på veggside der det mangler, og sørge for at rekkverk og håndreke er i samsvar med gjeldende forskrifter.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

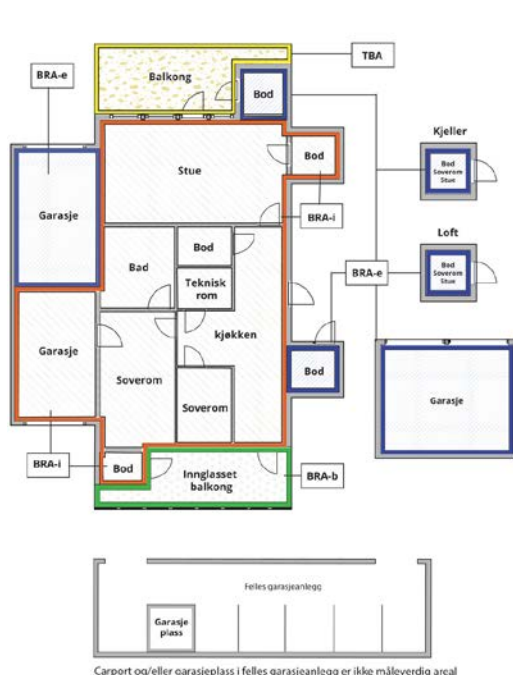
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Andre etasjer	43			43	
Etasje	43	15		58	33
Kjeller	40			40	
SUM	126	15			33
SUM BRA	141				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Andre etasjer	Gang, wc, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3		
Etasje	Entré, gang, kjøkken, stue	Garasje	
Kjeller	Gang, bod, bod 2, bod 3, bod 4		

Kommentar

01.01.2024 tråde ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal-og-volumberegningeravbygg/>.

BRA-i: 126 m2

2.etasje: Gang med trapp, toalettrom bad, soverom 1, soverom 2 og soverom 3.

1.etasje: Entré, gang med trapp, kjøkken og stue.

Kjelleretasje: Gang med trapp, bod 1, bod 2, bod 3 og bod 4.

BRA-e: 15 m2

1.etasje: Garasjen ligger i en felles rekke med utvendig adkomst.

BRA-b: 0 m2.

Sum BRA: 141 m2.

2.etasje: Gang med trapp, toalettrom bad, soverom 1, soverom 2 og soverom 3.

1.etasje: Entré, gang med trapp, kjøkken og stue.

Kjelleretasje: Gang med trapp, bod 1, bod 2, bod 3 og bod 4.

1.etasje: Garasjen ligger i en felles rekke med utvendig adkomst.

TBA: 33 m2.

1.etasje: Terrasse.

Målt takhøyde i 2.easje 2.41 m.

Målt takhøyde i 1.etasje fra 2.22 m - 2.39 m.

Målt takhøyde i kjelleretasje 2.02 m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA.

Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

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

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

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

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

Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

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

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

Ved taksering av leiligheter, rekkehus o.l i borettslag eller sameier blir ikke arealet for parkeringsplass/biloppstillingsplass i fellesgarasje og carport oppmålt, men kun retten til bruk blir beskrevet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det finnes godkjente byggetegninger, men ingen innvendige tegninger av boligen, selv om den har ferdigattest. Årsak: Mangelen på innvendige tegninger kan skyldes at dokumentasjonen ikke er oppdatert etter ombygginger, eller at det kun ble utarbeidet utvendige tegninger ved opprinnelig byggesøknad. Det kan også være at kravene til dokumentasjon har endret seg siden boligen ble oppført.

Risiko: Fravær av innvendige tegninger kan gjøre det vanskelig å dokumentere endringer eller kontrollere at dagens innredning samsvarer med godkjent bruk. Det kan oppstå utfordringer ved salg, forsikring eller videre oppgraderinger, og det kan være risiko for at deler av boligen ikke er lovlig innredet.

Konsekvens: Konsekvensen kan være krav om tilleggsdokumentasjon fra kommunen, eller at kjøper pålegges å innhente nye tegninger for å sikre lovlig bruk. Manglende dokumentasjon kan også føre til forsinkelse i salgsprosessen og økte kostnader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å kontakte kommunen for å få oversikt over tilgjengelig dokumentasjon og eventuelt bestille nye innvendige tegninger. Bruk av fagpersoner til oppmåling og tegning kan sikre at boligens innredning er korrekt dokumentert.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Hjemmelshaver opplyser om:

- Fjernet servant og lagt nytt avløp og vann til vaskemaskin i 2025, utført av Eidsvoll Rør
- Byttet ovn i 2018 utført som egeninnsats.
- Oppgraderte sikring i sikringssskap i 2026 utført av Sigvartsen Elektro AS.
- Brannsikrings arbeid i borettslagets hybel leiligheter vil medføre en økt felleskostnad for borettslaget på et sted mellom kr 300,- til kr 400,- pr.mnd. Det er det som er beregnet ut i fra lånekostnader i borettslaget. Dette vil bli framlagt og bekreftet nærmere på borettslagets generalforsamling i mai 2026.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Ingen kommentar fra hjemmelshaver.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	August Magnus Arnfinn Martinsen	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3240 EIDSVOLL	17	230		0	5772.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Løytnant Møllers veg 11D

Hjemmelshaver

Wilberg Vidar, Vilberg Borettslag 2

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
977316790			Martinsen Arnfinn

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

4

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Løytnant Møllers veg 11D ligger i et borettslag i Eidsvoll kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Id 0237202001

Om tomten

Lett skrånet tomt med gruset ankomstområdet inn til garasje og inngangspartier, opparbeidet gressplen med beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Takstmann er ikke kjent med planforslag eller igangsatt planlegging som berører eiendommen, hjemmelshaver plikter seg å opplyse om dette hvis nåværende eller fremtidig planforslag kan berøre eiendommen i en eller annen form.

Byggemåte

Rekkehus på 2 plan og kjeller, oppført i 1967. Huset har saltak tekket med takstein, støpt fundament til grunn, grunnmur i støpt betong, trebindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel isolert etter eldre krav, trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

Det er ikke vurdert tilstandsgrad på utvendig kledning, takrenner, yttertak, terrasser/balkonger og utvendig terreng, da dette inngår i sameiets/borettslagets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. Ved taksering av leiligheter i sameier eller borettslag er det hovedsakelig innvendige forhold i boligen og tilhørende arealer som vurderes.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område under marin grense. Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire. Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettsiden til NGU.

Oppvarming

Rekkehuset varmes opp av peisovn i stuen og panelovner på enkelte rom.

Parkering

Parkering i én garasje på 15 m² i felles rekke. Garasjene er ikke vurdert med tilstandsgrad fordi den regnes som en del av sameiets/borettslagets felles bygningsmasse. Det betyr at garasjen ikke tilhører én enkelt boenhet, men er et fellesareal som alle i sameiet har ansvar for. Vedlikehold og eventuelle utbedringer av garasjen håndteres derfor av sameiet, i henhold til gjeldende vedtekter og rutiner

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	28.04.2026	Innhentet dokumenter fra megler	Gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag	28.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	28.04.2026	Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.	Ikke gjennomgått		Ja
Forretningsførerinfo	28.04.2026	Innhentet dokumenter fra megler	Gjennomgått		Nei
Plantegninger	28.04.2026	Plantegning er utarbeidet av Takst & Malermester A.Magnus AS	Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Arnfinn Martinsen

Boligen

Løytnant Møllers veg 11D
2080 EIDSVOLL

3240-17/230/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2017
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Eidsvoll Rør

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet servant og lagt nytt avløp og vann til vaskemaskin.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Ja**

Det er røket innfestning til pære i avtrekksvifte over komfyr.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ovn.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Ja**



Strømmen gikk ofte på kjøkken, ikke kurs til oven.
Det ble oppgradert sikring i sikringsskapet av Sigvartsen Elektro AS i januar 2026.
Har etter dette ikke hatt problemer.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Sigvartsen Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Oppgraderte sikring i sikringsskap.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Ja**

Brannsikrings arbeid i borettslagets hybel leiligheter vil medføre en økt felleskostnad for borettslaget på et sted mellom kr 300,- til kr 400,- pr.mnd.

Det er det som er beregnet ut i fra lånekostnader i borettslaget. Dette vil bli framlagt og bekreftet nærmere på borettslagets generalforsamling i mai 2026.

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Det er et gammelt bygg og er litt skjevt og det foreligger noe råte i panelen,

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Det er en veirett over eiendommen som gir tilgang til innenforliggende leiligheter. Dette er en kort blindvei.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

Telefon: +4766107000

Utskriftsdato: 25.03.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	Gårdsnr.	17	Bruksnr.	230	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Løytnant Møllers veg 11D, 2080 EIDSVOLL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
0063112876	6581	10.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	159
20006766	5230	11.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	392

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

Telefon: +4766107000

Utskriftsdato: 25.03.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	Gårdsnr.	17	Bruksnr.	230	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Løytnant Møllers veg 11D, 2080 EIDSVOLL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	49 420,00 kr
Eiendomsskatt	27 947,15 kr
Feiing	4 211,20 kr
Renovasjon	30 542,75 kr
Vann	35 931,20 kr
Sum	148 052,30 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Grunngebyr renovasjon	25%	1 Boenhet	1887.00	1/1	0 %	1 887,00 kr	3 774,00 kr
Avfallsbeholder 240 L.	25%	3 STK	6571.00	1/8	0 %	2 464,13 kr	4 928,20 kr
Avfallsbeholder 360 L.	25%	1 STK	9856.00	1/8	0 %	1 232,00 kr	2 464,00 kr
Grunngebyr avløp	15%	8 Boenhet	2400.00	1/1	0 %	19 200,03 kr	4 800,01 kr
Avløp etter måler 25% mva	25%	275.5 m ³	47.00	1/1	0 %	12 948,50 kr	12 948,50 kr
Avløp etter måler 15% mva	15%	275.5 m ³	43.24	1/1	0 %	11 912,62 kr	11 912,62 kr
Forskudd avløpsgebyr	15%	549 m ³	38.00	1/1	0 %	20 859,80 kr	5 214,95 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Innbetalt forskudd avløpsgebyr 25% mva	25%	-282 m ³	47.00	1/1	0 %	-13 254,00 kr	-13 254,00 kr
Innbetalt forskudd avløpsgebyr 15% mva	15%	-282 m ³	43.24	1/1	0 %	-12 193,68 kr	-12 193,68 kr
Grunngebyr vann	15%	8 Boenhet	1652.00	1/1	0 %	13 215,98 kr	3 304,00 kr
Vannmålerleie 3/4"	15%	8 stk	304.00	1/4	0 %	608,00 kr	151,98 kr
Vann etter måler 25% mva	25%	275.5 m ³	34.00	1/1	0 %	9 367,00 kr	9 367,00 kr
Vann etter måler 15% mva	15%	275.5 m ³	31.28	1/1	0 %	8 617,64 kr	8 617,64 kr
Forskudd vanngebyr	15%	549 m ³	26.00	1/1	0 %	14 274,82 kr	3 568,70 kr
Innbetalt forskudd vanngebyr 25% mva	25%	-282 m ³	34.00	1/1	0 %	-9 588,00 kr	-9 588,00 kr
Innbetalt forskudd vanngebyr 15% mva	15%	-282 m ³	31.28	1/1	0 %	-8 820,96 kr	-8 820,96 kr
Feiegebyr	0%	8 PIPE	318.00	1/1	0 %	2 544,00 kr	636,00 kr
Tilsynsgebyr	0%	8 PIPE	318.00	1/1	0 %	2 544,00 kr	636,00 kr
Eiendomsskatt - bolig	0%	14247900 prom	1.80	1/1	0 %	25 646,00 kr	6 411,50 kr
					Sum	103 464,88 kr	34 878,46 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



FRANSANSIDEN



SØR



BAKESIDEN



SNITT

OPFOR OVIK
VILLBERG, B.R.L.
EIDSVOLL
REKKEHUS
REPR. 2.

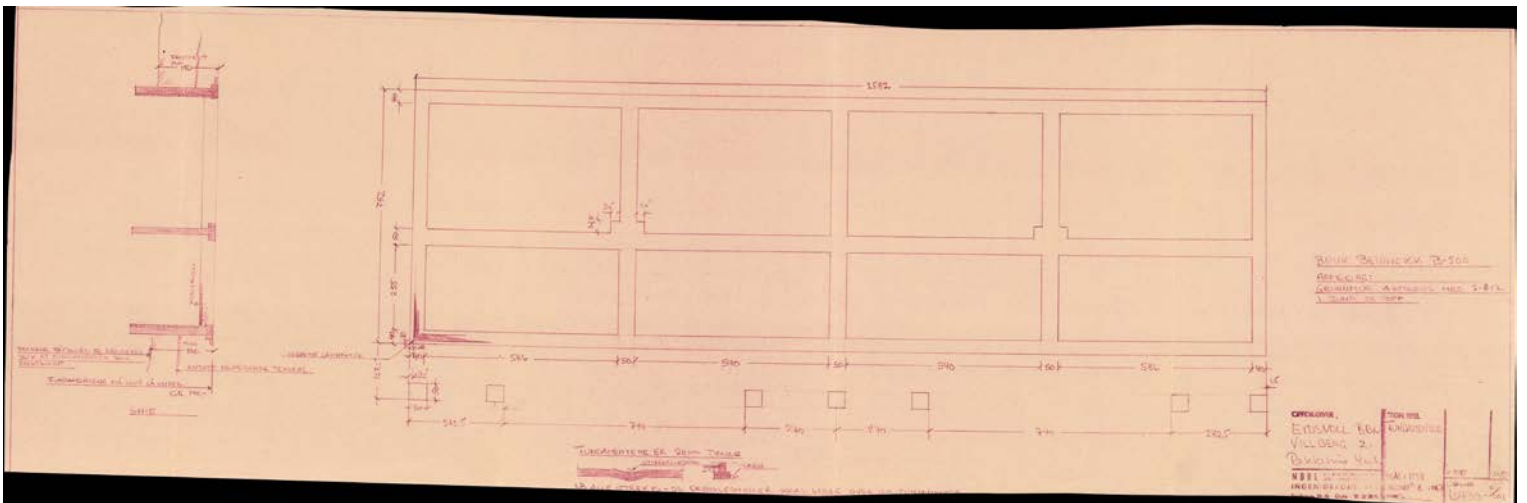
FRANSANSIDEN
OG
SNITT.

HUS NR. 1-2

NOBL. A.L. THOMSEN
ARKITEKT OG INGENIØR

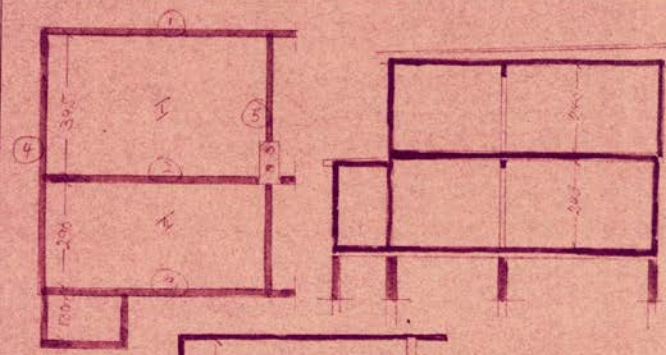
MÅL: 1:100
1.2.1928 2.10.1928

RETTET: DATO
EGENHÅNDET
6430-3

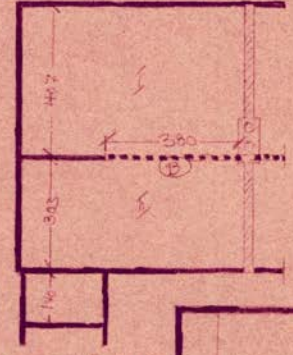


Sak 6430
Beregnet av P. Aasen
Jan 1957

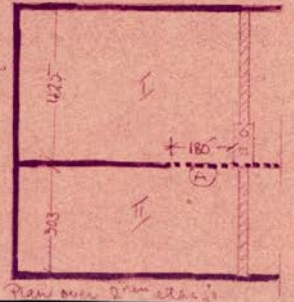
STATISKE BEREGNINGER vedr. Eikvold B.B.
Reinhildus Tenes - Vilberg B.R.



Plan over 1. etasje



Plan over 2. etasje



Plan over 0. etasje

Beregnet av _____

STATISKE BEREGNINGER vedr. _____

Byggingen

Bygningen er ett etasjers og ligger som tidligere er NB's byggetingsarbeid.

Sum av etasjer

Felt I 2 1/2 x 8 meter = 60 m²

Felt II 1 1/2 x 8 meter = 60 m²

Over 1. etasje

Felt I 3 1/2 x 8 meter = 60 m²

Felt II 1 1/2 x 8 meter = 60 m²

Over 2. etasje

Felt I 2 1/2 x 8 meter = 60 m²

Felt II 1 1/2 x 8 meter = 60 m²

M = 1/2 (215 + 145) x 291 = 291 m² ; W = $\frac{291 \cdot 100}{25} = 393 \text{ m}^2$

Vedg. 2 1/2 x 8 meter = 60 m² ; W = 418 m²

Felt II M = 1/2 (215 + 145) x 142 = 142 m² ; W = $\frac{142 \cdot 100}{25} = 174 \text{ m}^2$

Vedg. 1 1/2 x 8 meter = 60 m²

Kontrollert med byggingen for 2 1/2 x 8 meter

Nedg. = $\frac{95 \cdot 415}{52 \cdot 20} = 148 \text{ m}^2 < \frac{415}{200}$

Wæger av tre

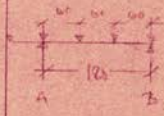
Wæger I = 1/2 (215 + 145) x 291 = 291 m² ; W = $\frac{291 \cdot 100}{25} = 393 \text{ m}^2$

Nedg. W = $\frac{100}{25} = 332 \text{ m}^2$

Vedg. 1 1/2 x 8 meter = 60 m² ; W = 393 m²

Største last A = 215 x $\frac{215 \cdot 100}{25} = 940 \text{ kg}$

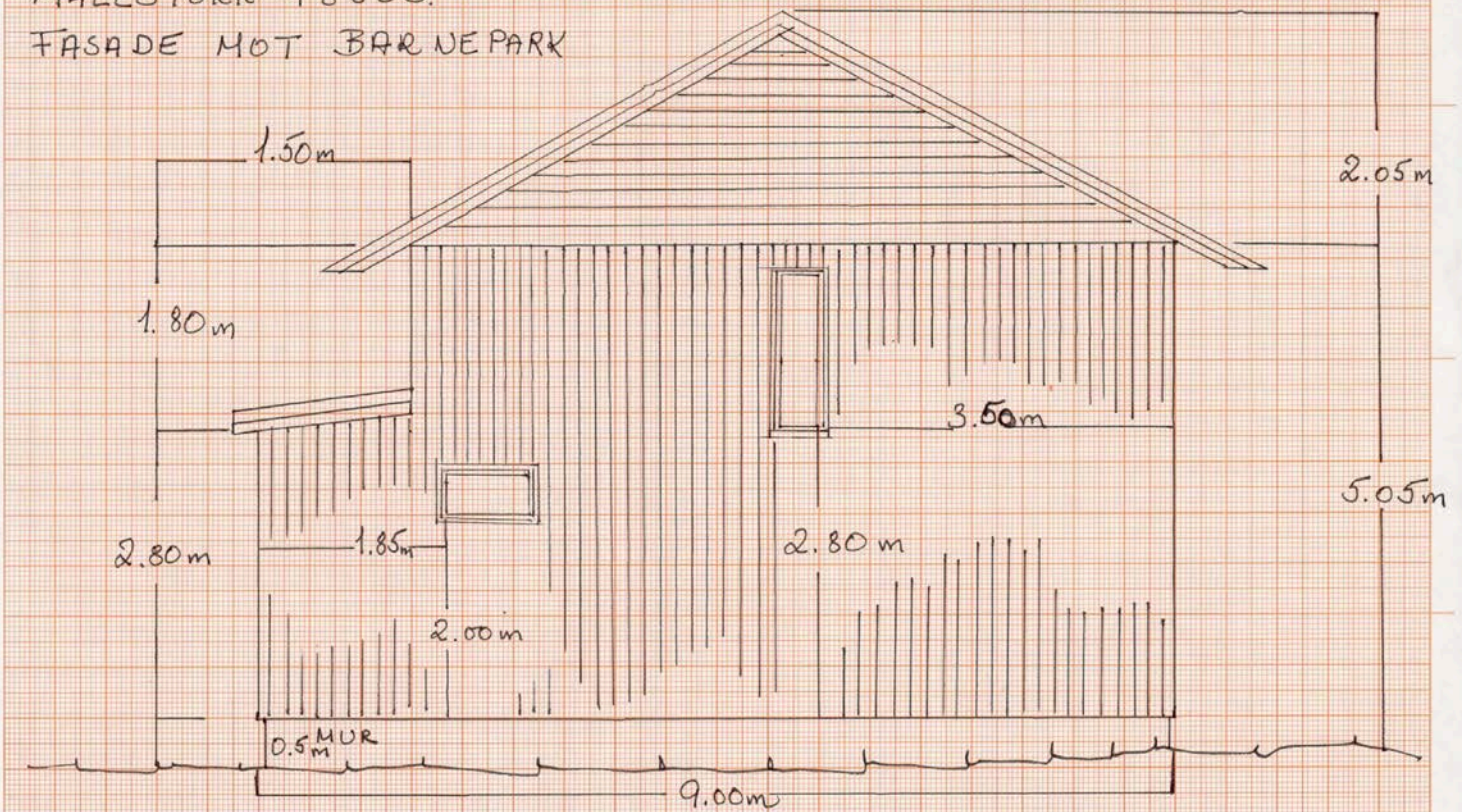
Vedg. 4 1/2 x 8 meter med A og B.



VEDLEGG nr.D2

MÅLESTOKK 1:500.

FÄSADE MOT BARNEPARK



LYSÅPN. AVLANGT VINDU (0.80 x 0.40)m

LYSÅPN. HÖYT VINDU (1.50 x 0.35)m

Ferdig-attest

Journal-nr.

Herved bevidnes at det for hr. A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund,
Trondheimsveien 84-86, Oslo 1.
anmeldte bygningsarbeide på eiendommen Vilberg Borettslag 2

G.nr. 17 B.nr. 230 i Eidsvoll

nemlig: 2 stk. boligblokker av tre i 2 etasjer. Tilsammen 8 leilighet
-er
med gang utbygg i 1 etasje og ildsikring 25 cm leca lydisolasjon
mellom hver leilighet.

er i ferdig stand og utført i henhold til gjeldende bygningslov.

Gebyr kr. 195,- ~~er betalt~~ regning er sendt 22/1-68

Eidsvoll bygningsvesen den 23/1 19 68



bygningssjef.

P. Romsaas



Eidsvoll kommune

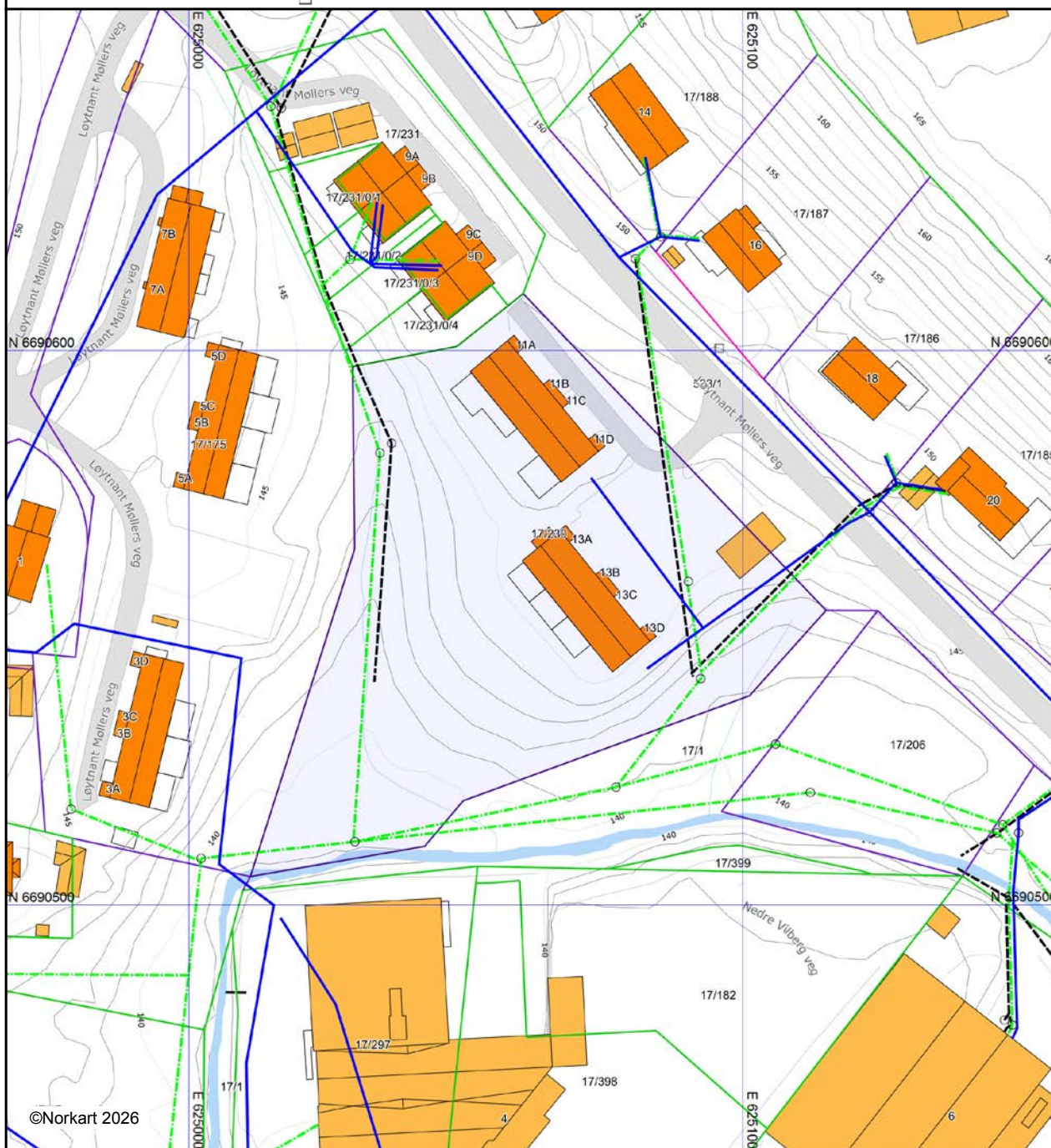
Grunnkart

Eiendom: 17/230
Adresse: Løytnant Møllers veg 11D
Dato: 25.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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

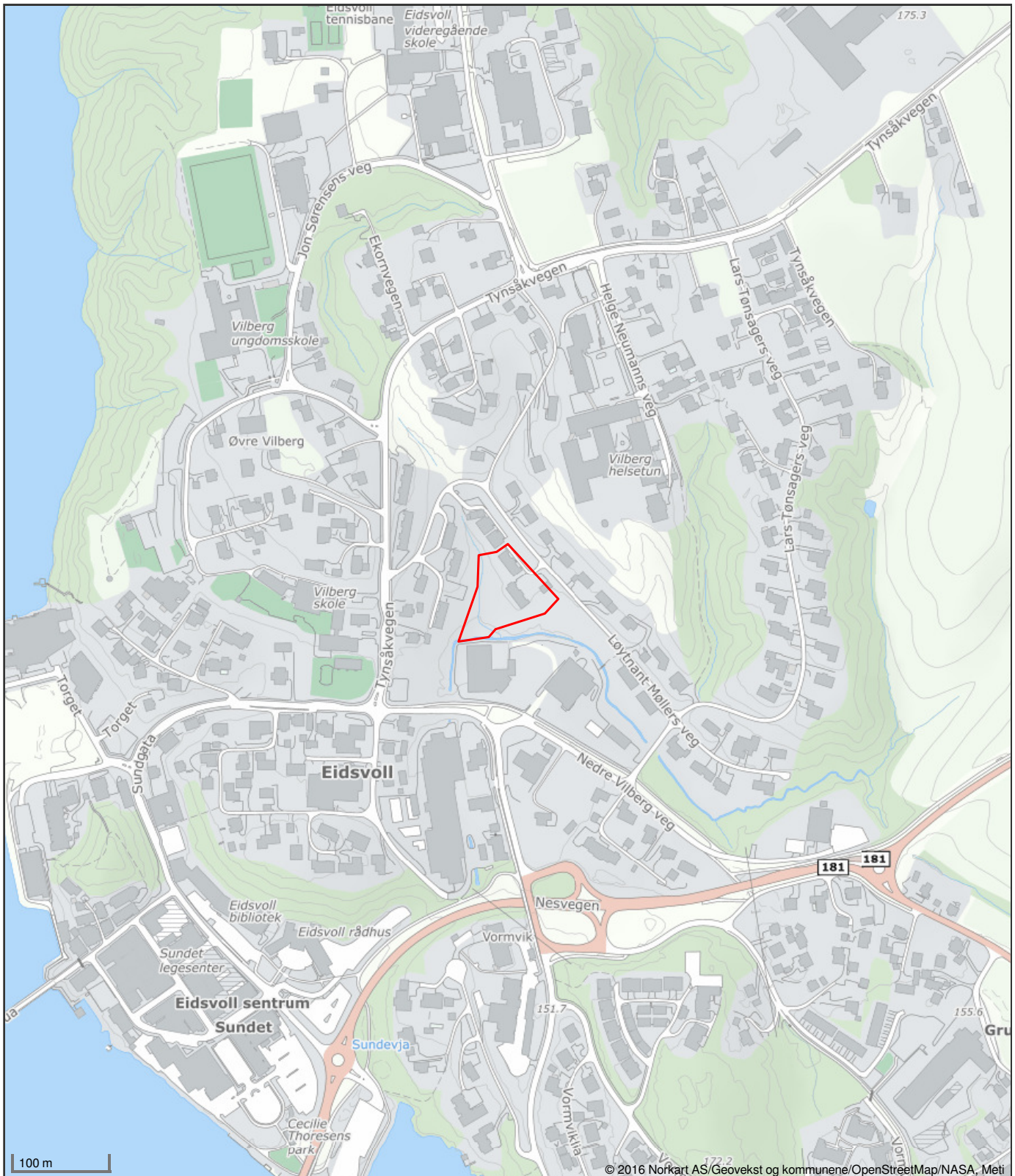


©Norkart 2026

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



Oversiktskart for eiendom 3240 - 17/230//



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.



PlanID 023728200

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)

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 byggt teknisk 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 planavgrænsning 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 pluss hus.

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 etterstrebtes god arkitektur 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 utnyttning - 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 gjennomsnittlig byggehøyde for det totale bygningsvolum innenfor feltet.

- Høyder fastsatt med angivelsen av et etasje-intervall skal tolkes slik:

$$\text{Gjennomsnittlig etasje}^1 = \frac{\text{Etasje min} + \text{Etasje max}}{2}$$

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: $\text{Gjennomsnittlig etasje i et felt} = \frac{BTA1 * \text{etasjer} + BTA2 * \text{etasjer} + BTA_n * \text{etasjer}}{(BTA1 + BTA2 + BTA_n)}$

4.3 Leilighetsstørrelse

- 1 Det skal være en variert størrelse på leiligheter tilpasset forskjellige familiestørrelser. Minimumsstørrelse for leiligheter er 35m² eksklusiv bod. Det kan ikke bygges større andel enn 25 % leiligheter under 50 m² innenfor hvert felt. Ved etablering av 5 boenheter eller fler, skal minst 20 % leiligheter være over 80 m², 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 m² pr leilighet til innvendig fellesareal som festlokale, aktivitetsrom, gjesterom eller lignende. Arealene skal inngå i en helhetlig løsning for bygget eller for hvert delfelt. Dersom fellesareal etableres samlet for flere bygninger skal dette avklares og sikres ved søknad om første rammetillatelse. Lokaler som har annen bruk på dagtid (for eksempel institusjoner og kontor) kan oppfylle kravet ved dokumentasjon av at bruken er sikret til fellesformål.

4.5 Privat uteareal

Privat areal inngår ikke i beregning av MFUA. Det skal på egen tomt avsettes:

- Minimum 150m² pr boenhet for ene- og tomannsboliger*
- Minimum 75m² pr boenhet for rekke-/kjedehus
- Minimum 7m² 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 Arealkrav

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

2 Lokalisering

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 Helning, form og struktur

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 Lekeareal

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

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

- Områdelekeplass som skal tilrettelegges for varierte aktiviteter som for eksempel ballspill, sykling og aking.

Antall, størrelse og avstand fra boenhetene avklares i detaljregulering.

I nye bolig-/leilighetsprosjekt i planområdet skal etablering av nye lekeplassfunksjoner vurderes opp mot allerede etablerte større og mindre lekeplasser, ballfelt m.m. i nærområdet.

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 flomsone.
- 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 bevegelsehemmede, 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 sykkeplasser 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 Utomhusplan

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 forstøtningsmur, skjæringer og fyllinger)
- adkomst
- renovasjon og parkering for bil og sykkel

Bakgrunnskart skal inkludere naboeiendommer.

2 VA

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 m² 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 eventuelt 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 kjørebanelnivå.

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 vegger og fellesgrøfter. Det tillates ikke lufttrekk. Plassering av nett-/trafostasjon skal fastlegges sammen med kraftleverandør ved søknad om rammetillatelse.

Det skal legges til rette for tilknytning 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 utnyttning

- 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*. <i>Signalbygg: K + 170</i>	1.etasje skal være minimum 4,6 meter. Byggehøyder skal trappes ned mot Wergelands gate.
BS2	Bolig/ kontor/ tjenesteyting/ bevertning/hotell /kulturhus	<i>K +143 (fra K +126)</i>	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 oppretholdes.
BS4	Bolig/ kontor/tjenesteyting /forretning/ bevertning	Eksisterende bebyggelse. Byggehøyder oppretholdes.	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	<i>K +146 (fra K +127)</i>	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	Beverting/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 Eidsvigate 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 Wålgata skal detaljreguleres som gågater.
- 8 Wålgata 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 tilgjengelighet 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 formålsgrænse 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 formålsgrænse 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 formålsgrænse 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 byggenes bærekonstruksjon og struktur. Utføres i tre med evt. nødvendig forsterkninger i stål mv. Fargebruk innordnes i forhold til fargebruk eksisterende anlegg mot strand/elvane 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 helhetlig 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 tillegg skal det være en annen boligtype som utgjør 1/3 av boenhetene 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 tilstribes blågrønn overflatefaktor = 0,8. Som grunnlag for beregningen kan GF2 inkluderes dersom det legges en skjøtelsplan 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 utarbeides en skjøtelsplan 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 henvende 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 m² 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 tillegg skal det være en annen boligtype som utgjør 1/3 av boenhetene 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 m² BRA på næringsbygg, for mulighet til å opprettholde eller videreutvikle eksisterende virksomhet.
- 2 Adkomstveg – Prost Krag's 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 tillegg skal det være en annen boligtype som utgjør 1/3 av boenhetene i området.

9.7 BKB4

- 1 Innenfor feltet kan det oppføres konsentrert boligbebyggelse.
- 2 Adkomstveg – Prost Krag's 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 Tynsåkkevegen 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 Før trafikkisikring vises til den enhver tid gjeldende trafikkisikkerhetsplan.

10.2 Funksjons- og kvalitetskrav

- 1 Ved regulering eller endring av vejer/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. Tilkøst 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 stedege 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. Fruktrær og bærbusker skal også tilstrebtes 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 m². 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 strandsoner (§ 12-5 nr. 6)

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

- 1 Utfylling og tiltak kan aksepteres innenfor formåls grensen.
- 2 Sonen skal bl.a inneholde bade plass, 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 grønncorridorer, 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 kryssløsninger

Detaljregulering innenfor sonen skal vurdere omlegging av dagens kryssløsninger. Det henvises til krav til infrastruktur i Områderegeringsplan 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: Konesjonsområde 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 m² 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, o_GP4, 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 m ²	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 gressarmert av betong, grus eller singel. Gjelder ikke flater over underliggende harde dekker dersom jorddybden er mindre enn 80 cm.	0	0
0,2		IMPERMEABLE OVERFLATER MED AVRENNING TIL VEGETASJONSAREALER ELLER ÅPENT FORDRØYINGSMAGASIN	F.eks. betong, asfalt, takflater og belegningsstein. Beregnes for areal tilsvarende størrelsen på vegetasjonsflaten som mottar vannet. Fordrøyningsmagasin må ha kapasitet iht. kommunale krav til påslipp til offentlig avløpsnett.	0	0
0,1		IMPERMEABLE OVERFLATER MED AVRENNING TIL LOKALT OVERVANNANLEGG UNDER TERRENG	F.eks. betong, asfalt, takflater med avrenning som ledes til anlegg under terreng for fordrøynning 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 bunnsstrat og kantsone. F.eks: bekk, kanal og dam med grønne bredder. Arealet som regnes er bredden til vannspeilet.	0	0
0,3		REGNBED ELLER TILSVARENDE	Vegetasjonsareal som fungerer som 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 m ² /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, elk, lind, lønn, kastanje, furu og mange flere. Det forventes at treet skal ha nok jord til å vokse (min 100 cm). Faktor: 25 m ² /tre (x 0,8).	0	0
0,6		EKSISTERENDE TRÆR SOM BLIR SMÅ/MELLOMSTORE (5-10 m)	Eksisterende trær som er 5-10 meter høye. Prydtrær og frukttrær, f.eks; apal, kirsebær, magnolia, pæretrær, robinia og mange flere. Gjelder også formklippede trær. Det forventes at treet skal ha nok jord til å vokse (min 60 cm). Faktor: 16 m ² /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 m ² /tre (x 0,7).	0	0
0,5		NYPLANTEDE TRÆR SOM FORVENTES BLI SMÅ/MELLOMSTORE (5-10 m)	Trær som blir 5-10 meter høye. Art: Se to spalter over. Det forventes at treet skal ha nok jord til å vokse (min 60 cm). Faktor: 16 m ² /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 flerstammede trær beregnes maksimalt for dryppsonen til busken, kronens utstrekning.	0	0
0,4		GRØNNE VEGGER	For klatreplanter og andre grønne vegger regnes veggarealet som forventes å være dekket i løpet av 5 år (maks 10 m i høyde for klatreplanter).	0	0
0,3		STAUDER OG BUNNDEKKERE	Gjelder ikke plen eller sedum.	0	0
0,1		SAMMENHENGENDE GRØNTAREALER OVER 75 m ²	Sammenhengende grøntareal som er større enn 75 m ² , som for eksempel store gressplener, plantefelt eller annet.	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.

Blågrønn faktor - Veileder byggesak. Hoveddelen

7



Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

Telefon: +4766107000

Utskriftsdato: 25.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	Gårdsnr.	17	Bruksnr.	230	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Løytnant Møllers veg 11D, 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 5 772 m ² KPHensynsonenavn H410_2 KPInfrastruktur Krav vedrørende infrastruktur
	Delareal 5 642 m ² Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende Områdenavn a_B
	Delareal 1 559 m ² KPHensynsonenavn aktsomhetssone flom KPFare Flomfare

Delareal 130 m²
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 130 m ² Formål Friområde Feltnavn GF2
	Delareal 130 m ² RPHensynsonenavn H320_2 Faresone Flomfare
	Delareal 130 m ² Bestemmelsesområde krav om tilrettelegging for vannbåren varme

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.



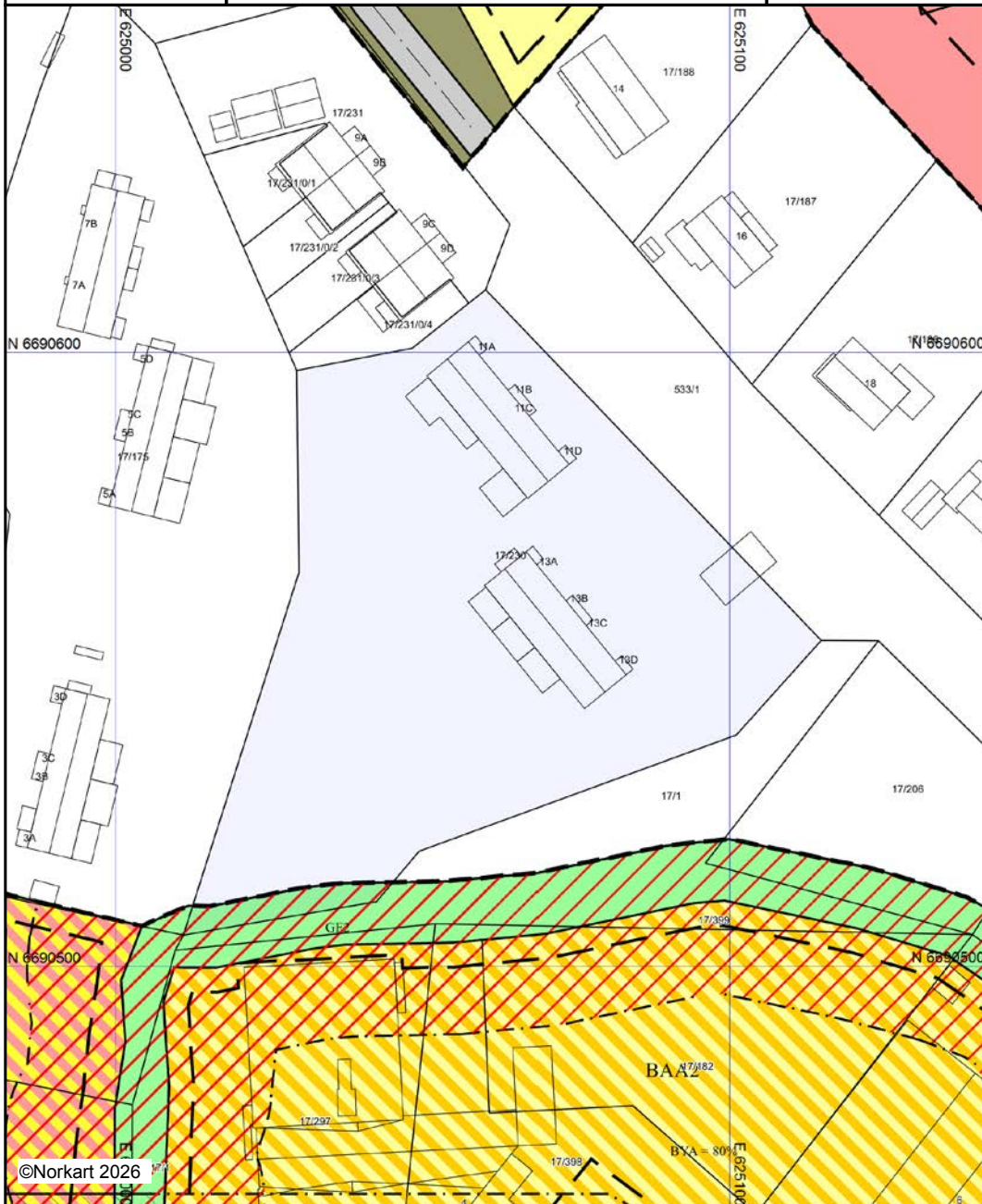
Eidsvoll kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 17/230
Adresse: Løytnant Møllers veg 11D
Utskriftsdato: 25.03.2026
Målestokk: 1:1000



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

-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Institusjon
-  Bolig/tjenesteyting
-  Bebyggelse og anleggsformål kombinert med



Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Veg
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn - grøntareal


Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

-  Friområde



Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

-  Faresone - Flomfare
-  Infrastruktursone - Rekkefølgekrav infrastruktur

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL

-  Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Infrastrukturgrense
-  Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift utnytting



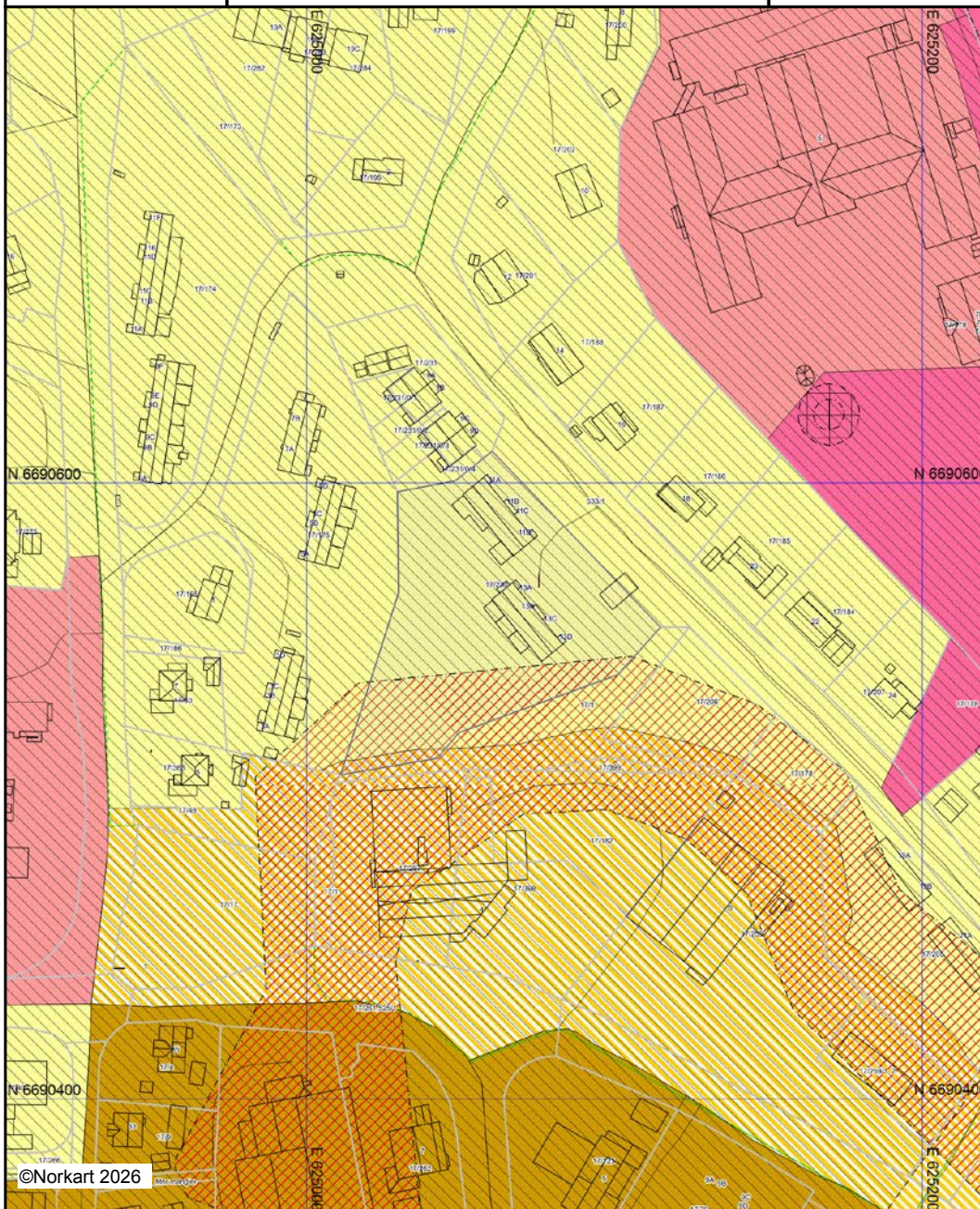
Eidsvoll kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 17/230
Adresse: Løytnant Møllers veg 11D
Utskriftsdato: 25.03.2026
Målestokk: 1:2000








UTM-32




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

Tegnforklaring




Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

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


Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

-  LNFR-areal - nåværende





Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)

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






Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2)

-  Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

-  Faresone grense
-  Infrastrukturgrense
-  Båndlegginggrense
-  Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Eiendom	3240 17/230		
Utskriftsdato	25.03.2026	Antall datasett	4

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

0 Berørte datasett

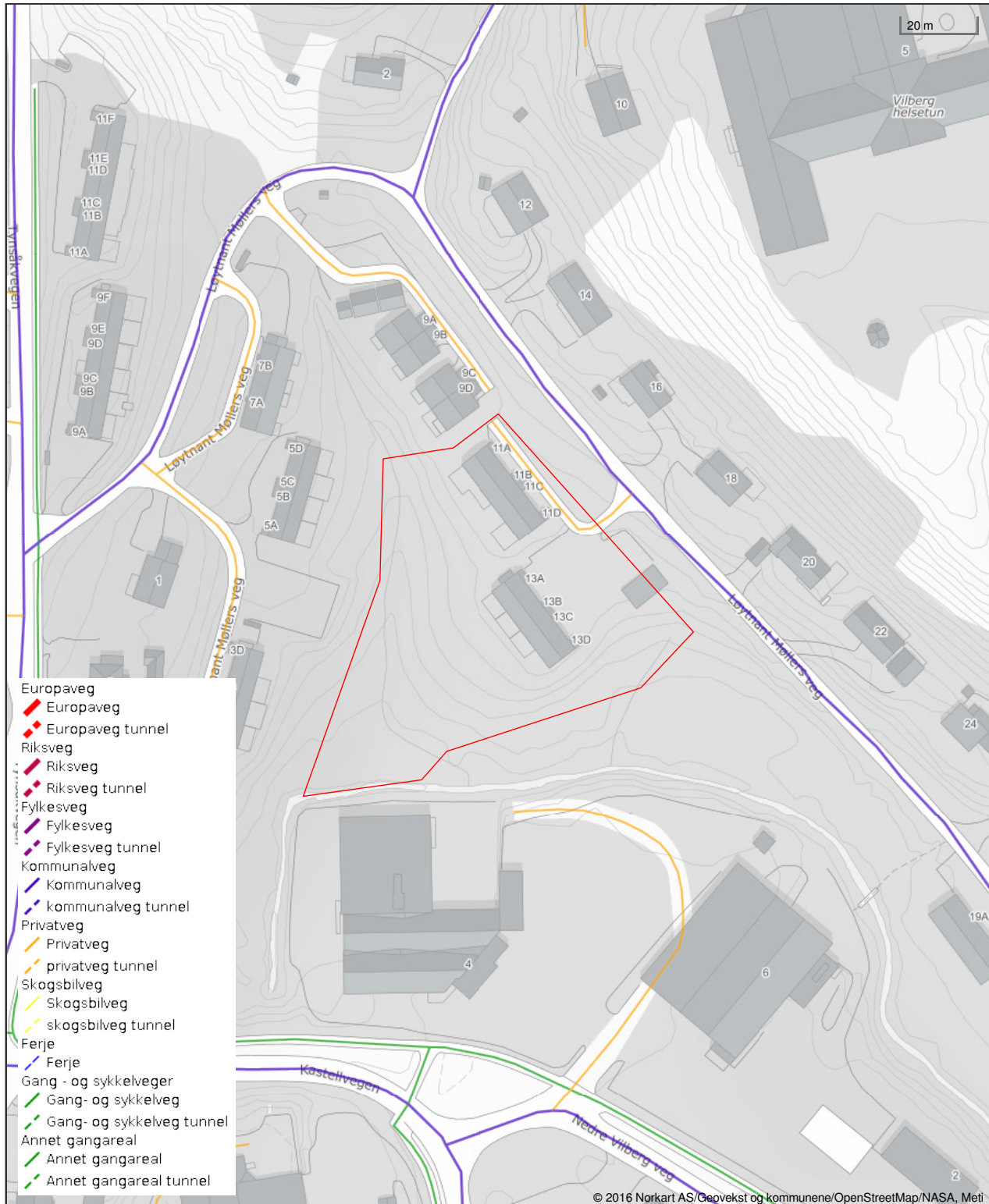
Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner - Lokalteter, Enkeltninner og Sikringssoner
- Kulturminner - Fredete bygninger



Vegstatuskart for eiendom 3240 - 17/230//



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.

Årsregnskap for
VILBERG BORETTSLAG 2

977316790

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		883 610	782 400
Annen driftsinntekt		57 156	86 920
Sum driftsinntekter		940 766	869 320
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1	-18 256	0
Annen driftskostnad	2	-945 796	-820 896
Sum driftskostnader		-964 052	-820 896
Driftsresultat		-23 286	48 424
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		774	2 952
Annen finansinntekt		13 065	10 427
Sum finansinntekter		13 839	13 379
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		0	-5
Sum finanskostnader		0	-5
Netto finans		13 839	13 374
Årsresultat		-9 447	61 798
Overføringer			
Annen egenkapital		-9 447	61 798
Sum overføringer		-9 447	61 798

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
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		5 740	666
Andre kortsiktige fordringer		42 506	36 403
Sum fordringer		48 246	37 069
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		207 799	225 201
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		207 799	225 201
Sum omløpsmidler		256 045	262 269
SUM EIENDELER		576 555	582 779

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	171 023	180 470
Sum opptjent egenkapital		171 023	180 470
Sum egenkapital		171 023	180 470
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		372 000	372 000
Sum annen langsiktig gjeld		372 000	372 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		8 058	3 086
Annen kortsiktig gjeld		25 474	27 223
Sum kortsiktig gjeld		33 532	30 309
Sum gjeld		405 532	402 309
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		576 555	582 779

Anne-Berit Sandaune
styrets leder

Arnfinn Martinsen
styremedlem

Helene Sars
varamedlem

Bjørn Oskar Olsen
varamedlem

Ingvild Åsthe Engstad Brekke
varamedlem

Noter

Arten av virksomhet og hvor virksomheten drives

Borettslag bestående av 24 enheter med adresse i Eidsvoll, Eidsvoll kommune

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 2024 til 2025.

Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2025	2024
Lønn	16 000	0
Arbeidsgiveravgift	2 256	0
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	18 256	0

Note 2 - Revisjon

Godtgjørelse til revisor	2025	2024
Revisjon	30 625	25 531
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	30 625	25 531

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 31.12.2024	180 470	180 470
Årsresultat	-9 447	-9 447
Egenkapital 31.12.2025	171 023	171 023

Disponible midler

A Disponible midler fra foregående årsregnskap	231 958
B Endring i disponible midler	
1. Årets resultat	-9 447
C Disponible midler	222 511

Spesifikasjon av disponible midler

Kortsiktige fordringer	48245
Kontanter og bank	207 799
Kortsiktig gjeld	-33 533
Disponible midler 31.12	222 511

Vedlikehold og avsetning

Borettslaget kostnadsfører kostnader til vedlikehold av rørsystem og montering av taktrinn. I tillegg har Norsk Brannvern AS gjennomført brannteknisk tilstandsanalyse.

Borettslaget kostnadsfører slike anskaffelser løpende da det ikke ansees som påkostninger. Det forsøkes i budsjettene å hensynte 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 familieeiligheter.

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

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

 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

Driftsinntekter

Salgsinntekt
Annen driftsinntekt
Sum driftsinntekter

Driftskostnader

Lønnskostnad
Annen driftskostnad
Sum driftskostnader

Driftsresultat

Finansinntekter

Annen renteinntekt
Annen finansinntekt
Sum finansinntekter

Finanskostnader

Annen rentekostnad
Sum finanskostnader

Netto finans

Årsresultat

Overføringer

Annen egenkapital
Sum overføringer

Note

2024

782 400

86 920

869 320

1

0

-18 256

2

-820 896

-838 408

-820 896

-856 664

48 424

-29 528

2 952

3 867

10 427

9 774

13 379

13 641

-5

0

-5

0

13 374

13 641

61 798


-15 887

61 798


-15 887

61 798

-15 887

 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 Asthe Engstad Brekke
2025-02-24

 BankID Signing
Bjørn O. Olsen
2025-02-25

Balanse

EIENDELER

Anleggsmidler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom

Sum varige driftsmidler

Sum anleggsmidler

Omløpsmidler

Fordringer

Kundefordringer

Andre kortsiktige fordringer

Sum fordringer

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum omløpsmidler

SUM EIENDELER

Note

31.12.2024

		320 510	320 510
		320 510	320 510
		320 510	320 510
		666	35 339
		36 403	35 652
		37 069	70 991
		225 201	115 011
		225 201	115 011
		262 269	186 002
		582 779	506 512

Balanse

EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

Sum opptjent egenkapital

Sum egenkapital

Gjeld

Annen langsiktig gjeld

Øvrig langsiktig gjeld

Sum annen langsiktig gjeld

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld

Annen kortsiktig gjeld

Sum kortsiktig gjeld

Sum gjeld

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

Note **31.12.2024**

4	180 470	118 672
	180 470	118 672
	180 470	118 672
	372 000	372 000
	372 000	372 000
	3 086	8 278
	27 223	7 562
	30 309	15 840
	402 309	387 840
	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 foretal

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

Anskaffelseskost 01.01.

Tilgang i året

Avgang i året

Anskaffelseskost 31.12.

Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger

Balansført verdi per 31.12.

0
320 510

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Balansført verdi av eiendommene er lavere enn borettsinnskuddet. Dette er kun regnskapsteknisk og man kan med sikkerhet si at virkelig verdi er betydelig høyere.

Balansført 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

Hefelser

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

VILBERG BORETTSLAG 2
977 316 790

Antall leiligheter

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

Antall leiligheter

16 hybelleiligheter

8 familieeiligheter

Sum


Innskudd per leilighet


12 500


21 500


 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 Asthe Engstad Brekke
2025-02-24

 BankID Signing
Bjørn O. Olsen
2025-02-25

372 000

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

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

#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

**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 lyktes 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 fått 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 21/6-25
Sted og dato

Eidsvoll 26 2025
Sted og dato

21/6-25
Sted og dato

Ingvild Brekke
Ingvild E. Brekke

Anne-Berit Sandaune
(referent)
Anne Berit Sandaune

Renata Ogonowska
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

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.
- Borettslagersne er ansvarlig for vedlikehold av leilighetene, herunder ovner/ elektriske panelovner, varmtvannsberedere, samt elektriske anlegg. Forsikring av innbo og løsøre er også den enkeltes ansvar.
- Borettslagersne 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 fryserer, 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 andelseiere, 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



VEDTEKTER

for

Vilberg BORETTLAG II

tilknyttet

Det Sentrale BOLIGBYGGELAG.

vedtatt på konstituerende generalforsamling 6. mai 19. 66.

§ 1. Navn, tingsform, formål og forretningskontor.

Vilberg Borettslag A. borettslag er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig led & 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* boligbyggslag som er forretningsfører.

§ 2. Andeler — Ansvar.

Andelens 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 felleskap på annen måte enn ved arv. Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet andel, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsbost 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 overdragsprisen, 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 fjørde 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. Varamann 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. januar*. 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. Sakene som skal behandles på ordinær generalforsamling.

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Konstitusjon.
2. Arsmedling fra styret.
3. Arsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Spørsmål om ansvarfrihet.
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 avstemning.

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.

Før 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.

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 hjemmeside		
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

FESTEKONTRAKT:

262/167

A111

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,- femhundre~~ ^{1.500 ettsusen femhundre} kroner, som betales ved nærværende kontrakts underskrift. Festeavgiften er kr. ~~250,-~~ ^{730,-} syv hundre og femti 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 ~~indeks~~ 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 branntilfelle i assurancesummen. Grunneieren viker prioritett 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 forfallede 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 gjenværende 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 verdiskning 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 verdiskningen 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. 500,- som tilskudd til veger i området. Videre betales kr. 1.500,- til det felles renseanlegg. Bygsleren fritas derved for plikten til å bygge septiktank, som av tekniske grunner heller ikke kan tillates ved renseanlegg. Før byggselsdokumentene 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 gjerdet 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 bygglere som bruker dem. Der hvor det blir for bratt til å få i stand kjøreveg opp til huset, må bygsleren 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 grusingen og 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.

Bygglere må søke skriftlig til vannverksstyret om tilknytning til vann og kloakk som vil bli innvilket etter vanlige regler. Hvis stikkledningen er under 50 meter må tomteeieren selv bære alle utgifter med legging av ledningen. Takvann og drenevann 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 tomte bebygges. Bygglere 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 bygslere og 1 til kommunen.

Eidsvoll.....¹⁶ 11-1967.....

Som bygslere
Vilfrid Boullag II
Gjensatt

Eidsvoll kommune
Gjensatt
ordfører

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

Gyvin Dokken..... Kari Seljeshaug.....

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 SØRENSKRIVEREMBETE
som nr. 262 den 19/11 1967
Ført inn i gdb. M
personregisteret.

Hefteiser anmerkes mot kr. 5,-
Anmerkes i h.t. tgl. § 11:

Konsesjon gitt 31. august 1966.

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

Dokumentene sendt utvalgte som
antakelse og interesse for utvalgte.
de dokumenter. De vil bli anmerket
på forlangende.

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

Arvid Hognes
[Signature]

Konsesjon gitt 14/1.67

FESTEKONTRAKT:

nr. 261 ¹⁶/₇ 67

A 111

No. 7

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

RETT
Gelding
Eidsvoll

Vilberg Borettslag 2født.....

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,-~~ ^{200,- tusen} ~~hundre~~ kroner, som betales ved nærværende kontrakts underskrift. Festeavgiften er kr. ~~250,-~~ ¹⁰⁰⁰ ~~to hundre~~ femti 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 ~~indeks~~ 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 branntilfelle 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 festededighet 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 forfallede 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 festededighet være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende 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 rensenanlegg 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

Lillemor Berntsen
.....
[Signature]

[Signature]
ordfører

Vi bekrefter herved at *Byrra Dokken*.....og *Ingvann Utbakk*.....
begge har underskrevet dokumentet i vårt nærvær, og at underskriverne er over 21 år.

.....
..... *Anna Viksøe*

Resterende årlig festeavgiftssum for området blir:

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

	kr. 5250,-
	=====

Nabolagsprofil

Løytnant Møllers veg 11D - Nabolaget Vilberg/Gruemyra - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Vilberg barneskole Linje 432, 434, 441, 442, 443, 448	4 min	0.4 km
Eidsvoll stasjon Linje RE10, RE11, R12, R13	19 min	1.6 km
Oslo Gardermoen	27 min	

Skoler

Vilberg skole (1-7 kl.) 377 elever, 21 klasser	5 min	0.4 km
Vilberg ungdomsskole (8-10 kl.) 365 elever, 18 klasser	8 min	0.7 km
Eidsvoll videregående skole 700 elever	9 min	0.7 km

Ladepunkt for el-bil

Eidsvoll VGS Garasjelegg Jon Sør...	8 min
Eidsvoll VGS - Akershus fylkeskomm...	9 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Naboskapet

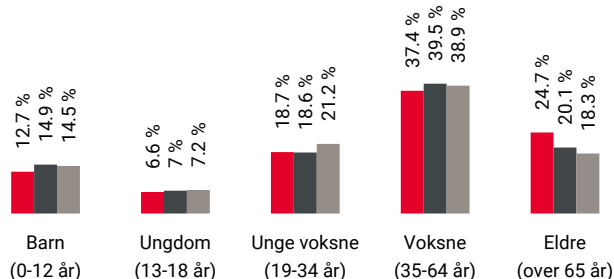
Godt vennskap 68/100



Kvalitet på skolene

Bra 58/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vilberg/Gruemyra	2 250	1 112
Eidsvoll	5 889	2 649
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vilberg barnehage (0-5 år) 89 barn	7 min	0.6 km
Knausen Fus barnehage (0-5 år) 81 barn	15 min	1.3 km
Hoppensprett Camilla aktivitetsbhg. (0-5 ... 38 barn	5 min	2.1 km

Dagligvare

Coop Extra Eidsvoll	5 min
PostNord	0.4 km
Kiwi Eidsvoll	12 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



Trafikk

Lite trafikk 85/100



Støynivået

Lite støynivå 82/100

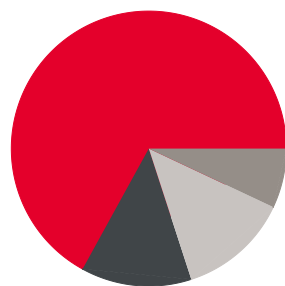
Sport

⊕ Vilberg skole 5 min
Aktivitetshall, ballspill, friidrett 0.4 km

⊕ Vilberg Ungdomsskole 8 min
Ballspill, sandvolleyball 0.6 km

🚴 Fitnesspoint Eidsvoll tr.senter 9 min

Boligmasse



■ 67% enebolig
■ 13% rekkehus
■ 7% blokk
■ 13% annet

Varer/Tjenester

📍 Eidsvoll handelspark 7 min

📍 Vitusapotek Eidsvoll 11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 30% i barnehagealder
■ 36% 6-12 år
■ 19% 13-15 år
■ 15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

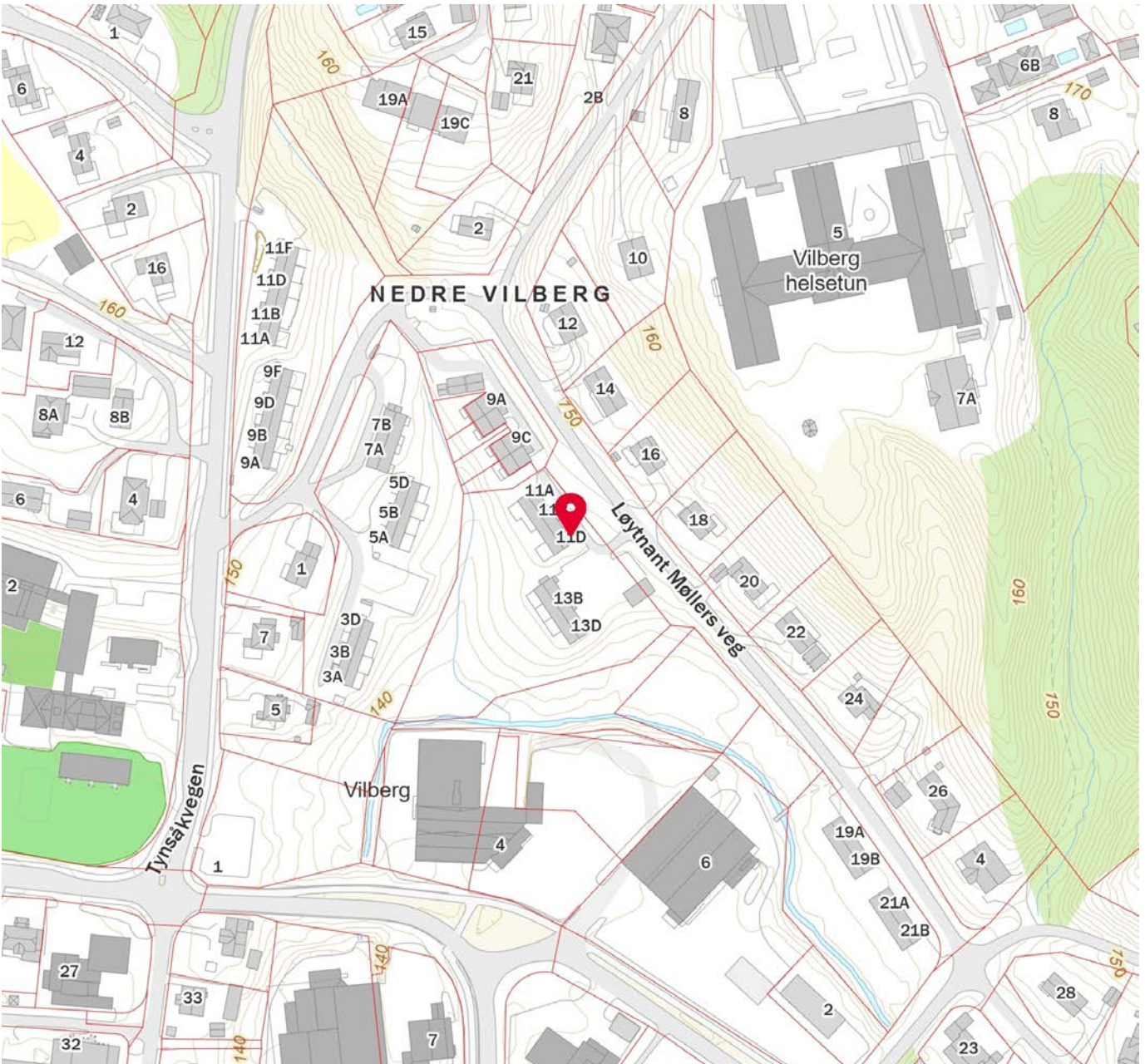
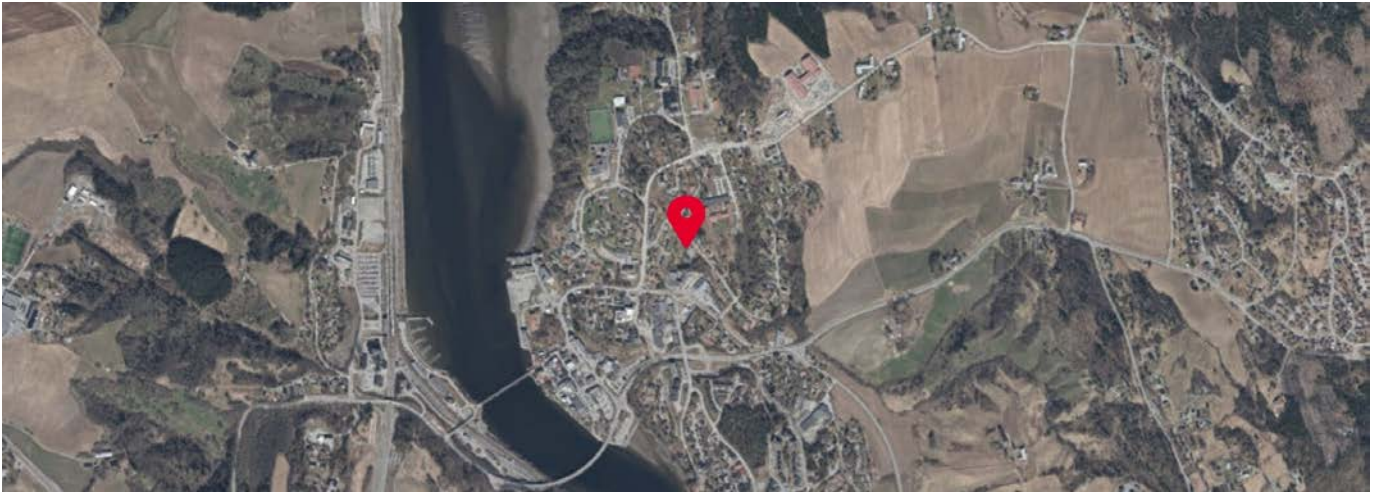


0% 50%

■ Vilberg/Gruemyra
■ Eidsvoll
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%





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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrenskingskabel 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkninger
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

Adresse: Løytnant Møllers veg 11D
2080 EIDSVOLL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Vibeke Voksøy

Telefon: 402 23 800
E-post: vibeke.voksøy@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefordlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre