PRIVATMEGLEREN
GRÜNERLØKKA

MOENGVEIEN 5 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Ferdigattest og regulering

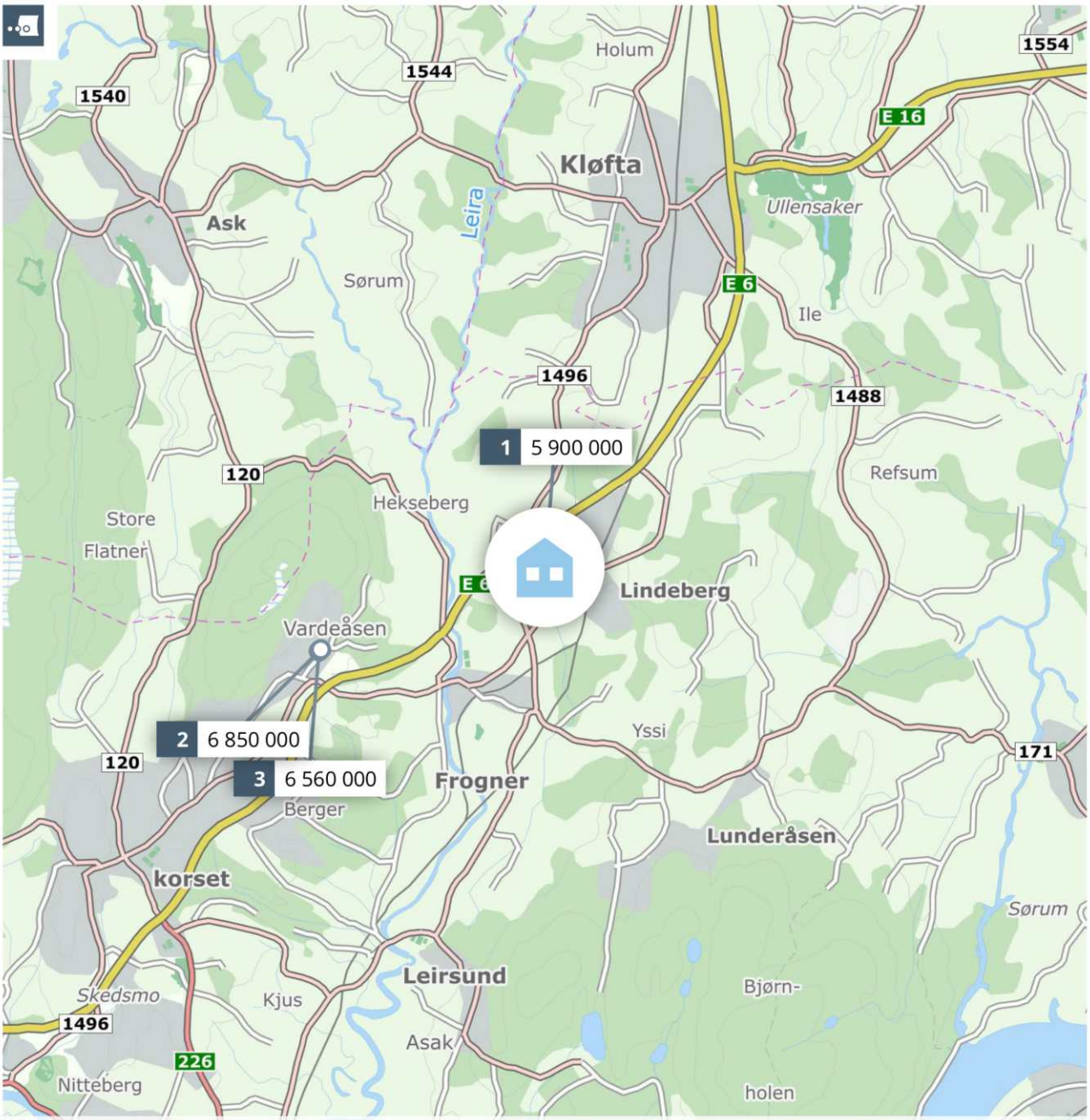
Kart med tomtegrenser

Kommunale avgifter

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

MOENGVEIEN 5 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 23.05.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Moengveien 5 A, 2016 FROGNER

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 2020

GNR 293 BNR 123 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 3205 LILLESTRØM GRUNNKRETS Gran

Verdivurdert til

6 490 000

-	6 490 000	54 538
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	119 m²	30 m²	- m²	79 m²	- m²	- m²
Tomt						117 m²
Byggeår						2020

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Moengveien 13 B				27.03.2026	5 990 000	**5 900 000**	0	5 900 000	**48 760**
	121 m²	2020	193 m²	3 sov						
2	Platåveien 40				02.03.2026	6 500 000	**6 850 000**	0	6 850 000	**51 119**
	134 m²	2014	131 m²	3 sov						
3	Platåveien 46				17.09.2025	6 700 000	**6 560 000**	0	6 560 000	**48 955**
	134 m²	2015	132 m²	3 sov						

Ofte er beliggenheten like viktig som selve boligen, og i dette tilfellet får man begge deler. Med kort avstand til Lillestrøm og Kløfta er denne boligen perfekt for deg som verdsetter tid og tilgjengelighet.

Eiendommens kvaliteter er mange, nevneverdig er de flotte uteplassene - en fantastisk takterrasse på 58 kvm, platting, og hage. Videre finner vi tre gode soverom, to lekre baderom, to romslige stuer, et lyst og praktisk kjøkken, walk-in, og garasje. TV-stuen i andre etasje kan ved behov enkelt omgjøres til et fjerde soverom.

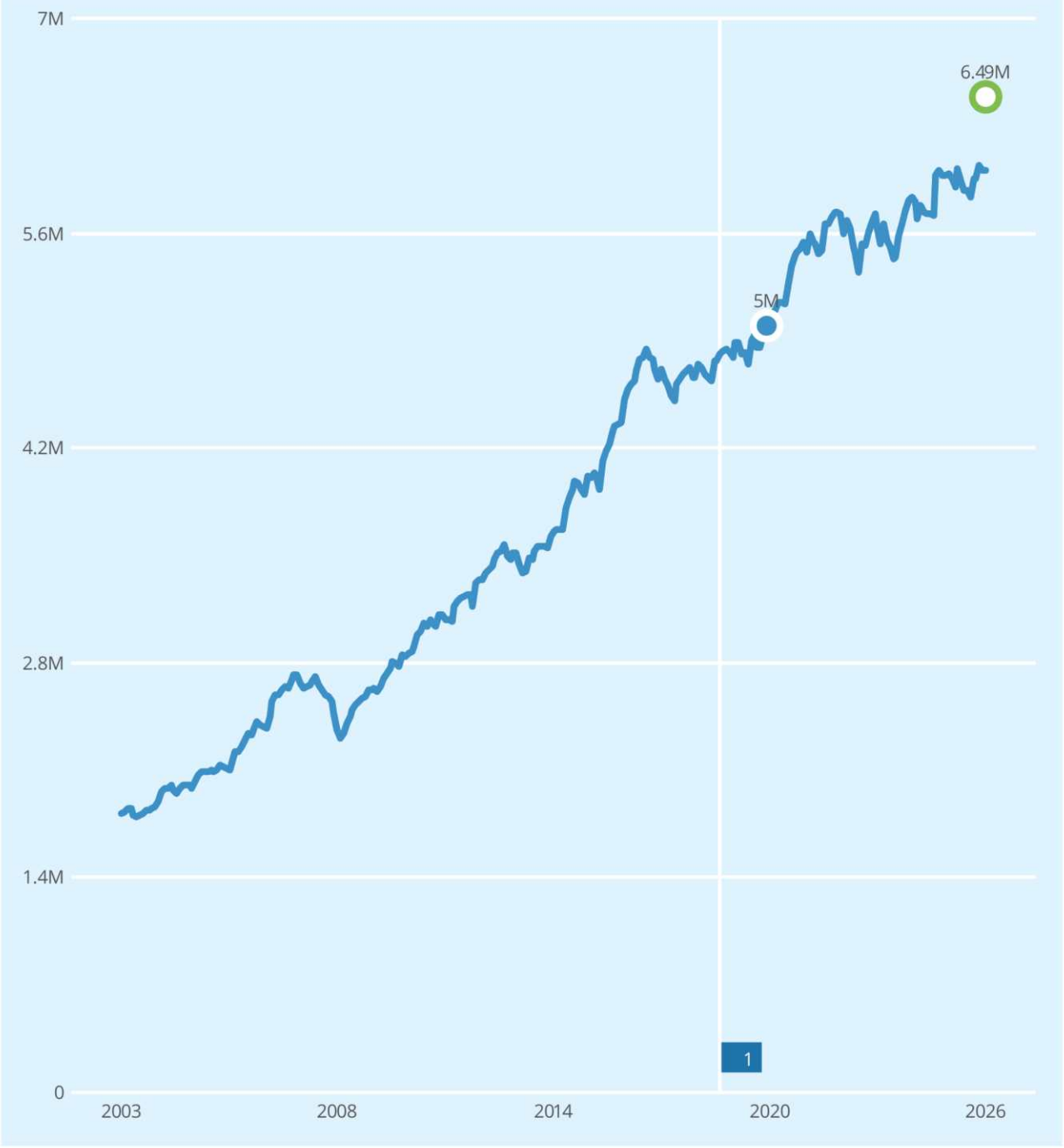
Boligen har en sentral og familievennlig beliggenhet på Frogner, kort vei fra dagligvare og ca. 500 meter fra togstasjon. Toget tar oss til Lillestrøm på ca. 12 minutter, mens Oslo sentrum er en 25 minutters kjøretur unna.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
19.06.2020	26.06.2020	02.09.2020	5 290 000	5 000 000	0	5 000 000

Tomannsboliger til salgs i 2016 FROGNER nå

4
tomannsboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
28
dager

Tomannsboliger solgt i 2016 FROGNER siste 9 mnd

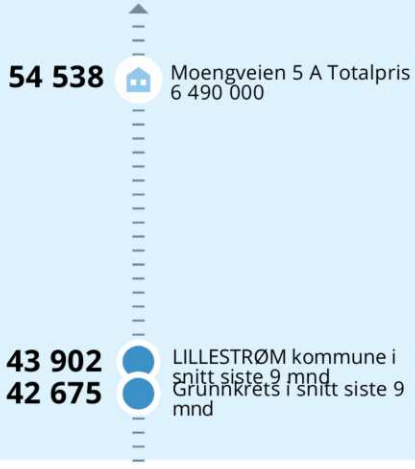
13
tomannsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
33
dager

for 0.5% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 14.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Grünerløkka	Oppdragsnr.	302260095
Addresse	Moengveien 5 A		
Postnr.	2016	Sted	FROGNER
Selgers navn	Mehreen Khan		
Selgers navn	Farrukh Usman		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Juli 2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidig

Polise/avtalenr.:

93745235

Våtrom

Initialer selger:
M K
F U

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
M K
F U

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bygget winter terrase

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utbygger snekker firma.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Bygget tak terrasse.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
M K
F U

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdig attest utbygger Stims bygg.

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Huset er selveier .Kjøper har selv ansvaret for å vedlikeholde boligen osv

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 14.05.2026

Signert av *Mehreen Khan*

Signert av *Farrukh Usman*

Initialer selger:
M K
F U

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

MOENGVEIEN 5 A, 2016 FROGNER

Gnr: 293 Bnr: 123 Seksjon: 1

3205 Lillestrøm kommune.

Tomannsbolig (vertikaldelt)

Dato befaring:	13/05/2026
Utskriftsdato:	14/05/2026
Oppdragsnummer:	98165
Referansenr:	

HASNAT FAIZ
estatekonsult@gmail.com
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
Bolig over to etasjeplan med henholdsvis 1.- og 2. etasje.

Boligen har støpt plate på mark. Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon, kledd med liggende trepanel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Standard
Boligen er med normal standard, fra byggeår.

Oppgraderinger
Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2024:

- Bygget takkonstruksjon over takterrassen.

Referansenivå

Boligen er oppført i 2020, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger
Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige vegger (Bad / 2. etasje)
- Ventilasjon (Bad / 2. etasje)
- Taktekking og membraner
- Ytterdører
- Gulv på grunn
- Etasjeskiller

Tilstandsgrad 3:

- Utvendig beslag – *utbedring estimert til kr. 100 000 – 200 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 100 000 – 200 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Mehreen Khan
Takstmenn:	Hasnat Faiz
Befaring/tilstede:	Eier: Mehreen Khan, Takstmann: Hasnat Faiz

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Tomannsbolig (vertikaldelt)
Tilknytning vann:	Offentlig, via privat stikkledning
Tilknytning avløp:	Offentlig, via privat stikkledning

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3205 Lillestrøm Gnr: 293 Bnr: 123 Seksjon: 1
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	117.4 m²
Eierbrøk seksjon:	1 / 2
Hjemmelshaver:	Farrukh Usman og Mehreen Khan
Adresse:	Moengveien 5 A, 2016 FROGNER

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	13/05/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	13/05/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger			Godkjente plantegninger er ikke mottatt.		

Bygninger på eiendommen

Tomannsbolig

Bygningsdata

Byggeår	2020

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	66	30	0	21
2. etasje	53	0	0	58
Sum bolig:	119	30	0	79
Sum BRA:	149			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje	Bad, Vaskerom, Entré/gang, Stue/kjøkken, Soverom	Garasjerom, Bod	
2. etasje	Bad, Stue, To soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. 2. etasje er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal inkludert trappeåpning og innervegger er oppmålt til ca. 59 m².

Tomannsbolig

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning. Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Dokumentasjon er ikke fremvist for arbeider med dokumentasjonskrav de siste fem årene, som tidligere er nevnt under oppsummering i konklusjonen.

Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

Beskrivelse: Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. TG: IU

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt vurdering i forbindelse med fukt på innside av grunnmur, der dette er hensiktsmessig/mulig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.
Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse: Dreneringen er fra byggeår. Drenssystemet ligger skjult i grunnen og er derfor ikke tilgjengelig for visuell kontroll. Vurderingen er basert på alder.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse: Terreng bestående av grus- og jordmasser med plenareal.

Tilstandsvurdering: Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. I dette tilfellet er det fall mot bygningen enkelte steder. Boligen er av nyere dato, og overvann er håndtert via drenering og utvendig fuktsikring. Forholdet er derfor vurdert til å gi lav økning av risiko, og det er derfor gitt TG 1. TG: 1

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.
Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.
Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.
Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.

Yttervegger

Beskrivelse:	Grunnmur/plate i betong. Bygningen har yttervegger over grunnmur/plate i bindingsverkskonstruksjon. Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk.
Tilstandsvurdering:	Plate på grunnmur har noe slitasje ved garasjeplass. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. Det bør holdes jevnlig oppsyn med at skaden ikke videreutvikler seg. TG: 1

Utvendig kledning

Beskrivelse:	Yttervegger er kledd med liggende malt trepanel. Det er observert museband og lufting bak panelet.
Tilstandsvurdering:	Spiker- eller skruehode bør ligge i flukt med treoverflaten. Dype innslag kan skape uheldige vannfeller og bør unngås. I dette tilfelle er spikere i forbindelse med panelet for langt inn i panelet enkelte steder. Utvendig trekledning har normal levetid på 40 - 60 år, avhengig av ytre påvirkninger, utførelse og vedlikehold, i følge Sintef Byggforsk. I dette tilfellet fremstår kledning som godt vedlikeholdt. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.
Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.
Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse:	Saltak i trekonstruksjon. Himlinger er kledd innvendig, og det er ikke adkomst til loftet. Forholdene medfører at det ikke er mulighet for inspeksjon og fuktmålinger i konstruksjonen. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre HMS retningslinjer. Vurderingen er derfor begrenset til det som er synlig fra bakken. Det kan ikke utelukkes at det foreligger skader eller avvik som kun kan avdekkes ved nærmere undersøkelse. Det er viktig å være oppmerksom på denne risikoen. Eventuell videre kontroll må utføres av kvalifisert fagperson under forsvarlige sikkerhetsforhold.
Tilstandsvurdering:	Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon. TG: 1

Taktekking og membraner

Beskrivelse: Yttertaket er tekket med tekket med takstein. Himlinger er kledd innvendig, og det er ikke adkomst til loftet. Forholdene medfører at det ikke er mulighet for inspeksjon og fuktmålinger i konstruksjonen.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre HMS retningslinjer. Vurderingen er derfor begrenset til det som er synlig fra bakken. Det kan ikke utelukkes at det foreligger skader eller avvik som kun kan avdekkes ved nærmere undersøkelse. Det er viktig å være oppmerksom på denne risikoen. Eventuell videre kontroll må utføres av kvalifisert fagperson under forsvarlige sikkerhetsforhold.

Tilstandsvurdering: Det er observert mose/begroing i yttertaket, dette anbefales fjernet da det kan utgjøre skade på underliggende konstruksjon.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Eier opplyser at forholdet vil bli fjernet før salget.

TG: 2

Utvendig beslag

Beskrivelse: Takrenner og nedløp i metall med utkast på tomten. Øvrige beslag i metall.

Tilstandsvurdering: Det er ikke montert snøfangere på tak over inngangsparti og baksiden av boligen i retning terrasse. Dette gir økt risiko for at snø/is kan falle fra taket og kan medføre personskader og skader på andre bygningsdeler, og det er derfor gitt TG 3.

Estimert kostnad omfatter montering av snøfangere på yttertak. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 100 000-200 000,-

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

Beskrivelse: 1. etasje:
Isolert ytterdør med glassfelt. Terrassedør med isolerglass, produsert i 2019. Garasjeport tilknyttet garasje.

2. etasje:
Terrassedører med isolerglass, produsert i 2019

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Profilert ytterdør til ekstern bod.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av slitasje på dørbladet.

TG: 2

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med isolerglass, produsert i 2019.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:

1. etasje:
Profilerte innvendige dører.

2. etasje:
Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Balkonger, terrasser og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:

1. etasje:
Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 21 m².
Terrassebord på bjelkelag og rekkverk mot naboen i trekonstruksjon.
Rettløps trapp til takterrasse med rekkverk i trekonstruksjon og trinn i metall.

2. etasje:
Takterrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra begge soverom, ca. 58 m². Det er bygget en takkonstruksjon over deler av takterrassen, som er tekket med plast.
Rekkverkshøyden er målt til 107 cm.
Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon.

Taktekkingen er i hovedsak dekket av terrassegulv, som gir store begrensninger i forbindelse med inspeksjon. Taktekking under takterrassen er derfor ikke besiktiget.

Tilstandsvurdering: Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. TG: 1

Gulv på grunn/plate på mark

Det beskrives om det er støpt gulv på grunn eller støpt plate på mark. Forskjellen er definert ved at en støpt plate på mark, så er hele betongplaten fundamenter og støpt, og vegger plassert på platen i etterkant. Ved støpt gulv på grunn er det først satt ut yttervegger og bærevegger, for deretter å støpe gulv mellom vegger og fundamenter i etterkant. Støpt plate på mark er vanlig på nyere boliger, og støpt gulv på grunn er vanlig på eldre boliger. ¨
Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.

Gulv på grunn

Beskrivelse: Bygningen er oppført med støpt plate på mark. Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 15 mm i stue/kjøkken. Tilstandsgrad 2 er gitt da konsekvensen er at gulvet kan oppleves noe skjevt. TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i vaskerom. Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen. Hovedstoppekran er lokalisert i vaskerom. Hovedstoppekran, vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. Stakeluke er lokalisert i entrè/gang.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på 194 liter, produsert i 2021, montert i vaskerom.
Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i begge bad og vaskerom, samt lufttilførsel i oppholdsrom. Ventilator i kjøkken med avtrekk gjennom yttervegg. Aggregat for ventilasjonssystem er montert i vaskerom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i vaskerom.

Samsvarserklæring signert og datert 2020.07.06 er fremvist for følgende arbeider:
- Nybygg.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er fra byggeår.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: Den bygningssakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingslova.

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: 1. etasje:
I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Bad, entrè og vaskerom.

2. etasje:
I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Bad.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: 2. etasje:
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Begge soverom.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 14 mm i ett av soverommene. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

TG: 2

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse: U- trapp i tre med rekkverk i trekonstruksjon.
Rekkverkshøyden er målt til 91 cm.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Plater på vegg over benkeskap. Benkeplate med kum. Ventilator med avtrekk gjennom yttervegg. Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Kvik kjøkkeninnredning fra byggeår.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: 1. etasje:
Innvendige gulv er belagt med laminat og fliser. Betongdekke i garasje.

2. etasje:
Innvendige gulv er belagt med laminat.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: 1. etasje:
Trepanel i garasje, samt åpen trekonstruksjon. Sparklet og malte plater for øvrig.

2. etasje:
Plater og tapet på én side av veggen i ett av soverommene og i stue. Sparklet og malte plater for øvrig.

Tilstandsvurdering: Det er registrert noen ujevnheter i tapetet i 2. etasje, samt enkelte rifter. TG1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: 1. etasje:
Synlige trebjelker i garasje. Sparklet og malte plater for øvrig.
Himlingshøyde ca. 2.51 m målt i stue/kjøkken.

2. etasje:
Sparklet og malte plater.
Himlingshøyden i stuen varierer fra laveste til høyeste punkt, ca. 2,36–2,86 m.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er fra byggeår.

Det er krav til at det skal utarbeides FDV dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold) på bad som rehabiliteres eller bygges nye etter 2010. I dette tilfellet foreligger det ikke FDV dokumentasjon på badet.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter. Speil over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking bad – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da eier ikke ønsket dette. Eier er opplyst om at hulltaking er et krav iht. avhendingslova, og kan gi konsekvenser i en eventuell tvist i etterkant av salget.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Våtrom - Vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Overflater på innvendige gulv – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking vaskerom – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da eier ikke ønsket dette. Eier er opplyst om at hulltaking er et krav iht. avhendingslova.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Døren er laget med materialer som ikke er fuktbestandige, og disse er plassert i våtsonen (nær vask, dusj, badekar, osv.). Denne løsningen, og de brukte byggematerialene, er derfor uegnet for slike områder og bryter det vanntette sjiktet. Våtsone defineres som området 50 cm ut fra kanten på servant, 1 m fra dusj og hele området i mellom. I dette tilfellet er dør plassert for nært Dusjsone. Selv om løsningen ser ut til å fungere tilfredsstillende, er den ikke i samsvar med gjeldende forskrifter, og gir noe økt risiko for fuktproblematikk. TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Avtrekksventil i himling tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg.

Er avtrekk undersøkt med ark eller røykampull? Ja, med papir. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

Tilstandsvurdering: Det mangler luftespalte under dør, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Hulltaking bad – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da eier ikke ønsket dette. Eier er opplyst om at hulltaking er et krav iht. avhendingslova, og kan gi konsekvenser i en eventuell tvist i etterkant av salget.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Estate Konsult As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Estate Konsult As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Estate Konsult As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under

befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Estate Konsult As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Estate Konsult As. Estate Konsult As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Estate Konsult As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Lillestrøm kommune
Byggesak by

DREKARSVIK ARKITEKTKONTOR SZCZESNIAK
Husvikholmen 8
1443 DRØBAK

Vår ref.:
BYGG-20/02665-3
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
12.10.2020

Moengveien 5 A og B. Ferdigattest for tomannsbolig

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	293 / 123 / 0 / 1
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	293 / 123 / 0 / 2
Ansvarlig søker:	DREKARSVIK ARKITEKTKONTOR SZCZESNIAK
Tiltakshaver:	STIMA BYGG AS

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10 gir Lillestrøm kommune ferdigattest for tomannsbolig.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av 28.03.2019. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Opplysninger om søknaden

Grunnlag for behandling

Referansenummer	Vedtaksdato	Vedtak
18/02525-17	28.03.2019	Vedtak om tillatele til tiltak – Tomannsbolig og ny avkjørsel

Lillestrøm kommune viser til søknad om ferdigattest for tomannsbolig mottatt 17.09.2020.

Det er innsendt tegninger som viser små endringer i forhold til tidligere godkjente tegninger. Endringene aksepteres da de er av mindre vesentlig karakter som ikke utløser søknad om endring av tillatelse, jf. SAK10, § 8-1, fjerde ledd.

Ansvar
Gjennomføringsplan versjon nr. 5, datert 13.08.2020 viser at alle foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket er ferdig med arbeidet.

Andre opplysninger
Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.

Byggverk eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jf. pbl. § 20-1 bokstav d.

Pbl. § 23-3 andre ledd: Ansvarsrett opphører ved utstedelse av ferdigattest. Kommunen kan likevel gi pålegg om retting og utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt dersom det oppdages vesentlige forhold i strid med lovgivning eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for.

Klagerett
Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Fylkesmannen er klageinstans. Klagen sendes til Lillestrøm kommune.
Etter forvaltningsloven § 42 kan du også be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Med hilsen

Johnny Ekse
Seksjonsleder

Kristine Hallingstad
Rådgiver
kristine.hallingstad@lillestrom.kommune.no

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
STIMA BYGG AS

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR LINDEBERG VEST FOR MOENGVEGEN

Arkiv nr.	**Plan nr. 191**
Vedtatt dato	**17.12.08**

ARKIVERTE KART:

ORIGINAL

ENDRINGER:

	Sak nr.	Vedtatt dato	Merknader
Mindre endring bolig/friområde ved gnr.93 bnr.155 og friområde tilbake til landbruk på gnr. 94 bnr.1. Begge i kombinasjon med massedeponi	11/445	26.08.11	.

SØRUM KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

Lindeberg vest for Moengvegen.

Planen er datert 22.05.08, sist revidert 26.08.11
Bestemmelsene er datert 22.05.08, sist revidert 26.08.11

Bestemmelsene er vedtatt av kommunestyret 17.12.2008 sak 91/08

Hensikten med planen er å legge til rette for deponering av rene masser, samt å øke stabiliteten i området, med påfølgende regulering til industri/lager, parkbelte industri, boliger og friområde.

§ 1.0 GENERELT

§ 1.1 Planens avgrensning

Det regulerte området er på planens arealdel vist med reguleringsgrense.

§ 1.2 Reguleringsformål

Området er regulert til følgende formål, jfr. plan- og bygningslovens § 25 pkt. 1, 4, 6 og 7:

1. Byggeområder:
   - Boliger med tilhørende anlegg (B1-B3)
   - Industri- Lager (IL)

2. Offentlige friområde:
   - Friområde (F1)

3. Offentlige trafikkområder:
   - Annen veggrunn (K1)

4. Spesialområder:
   - Spesialområde massedeponi
   - Parkbelte i industriområde (SP1, SP2)
   - Frisiktsone ved veg

5. Fellesområder:
   - Felles avkjørsel (FA1, FA2)

6. Landbruksformål
   - I kombinasjon med massedeponi (ML1, ML2)

Kombinerte formål, etter pbl § 25, 2. ledd:
Spesialområde massedeponi med påfølgende regulering til industri/lager, parkbelte industri, bolig, friområde og landbruk.

§ 2.0 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Kombinerte formål:

For områder avsatt til kombinerte formål; spesialområde masseuttak med påfølgende industri/lager, boliger, parkbelte industriområde og friområde gjelder følgende:
Området skal først benyttes til spesialområde massedeponi med rene masser. Når hele området er oppfylt i hht godkjent plan skal området benyttes til industri/lager, boliger, parkbelte industriområde og friområde.

§ 2.2 Estetikk

Ved behandling av byggesaker og utforming av området skal det påses at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt og langs samme veg får en harmonisk og god utførelse med hensyn til form, takvinkel, materialvalg, mm.

Vedlagt alle søknader om tiltak, herunder både bebyggelse og tekniske anlegg, skal det redegjøres skriftlig for tiltakets arkitektoniske og estetiske kvaliteter, inklusive hvordan tiltaket forholder seg til eksisterende bebyggelse og de nære og fjerne omgivelser.

§ 2.3 Støy

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 skal alltid gjelde. Grenser for tillatt støy er tilsvarende anbefalte verdier i tabell 2 i T-1442.

Vedlagt søknad om rammetillatelse for massedeponi skal det følge støyberegninger for utendørs støy. Evt. støybegrensende tiltak skal inngå i søknaden, og midlertidige støyskjerming skal være opparbeidet før arbeidet med deponering starter.

Før utbygging innenfor område regulert til industri/lager igangsettes skal det foreligge støyberegninger for utendørs og innendørs støy. Evt. støybegrensende tiltak i tillegg til jordvoll i parkbelte/friområde skal inngå i søknad om rammetillatelse, og skal være gjennomført felles for IL før utbyggingen starter. For virksomhet innenfor område regulert til industri/lager skal det etter krav fra kommunen foretas støymålinger eller fremlegge annen form for dokumentasjon på at grenseverdiene for støy overholdes både mht. selve virksomheten og den tilhørende trafikken.

§ 2.4 Tekniske anlegg

Utbygging og endring av tekniske anlegg inkl. bekkelukking skal inngå i søknad om rammetillatelse. Anleggene skal bygges og ha en kvalitet samsvarende med den til enhver tid gjeldende kommunale standard. Vedlagt søknaden om tekniske anlegg skal det foreligge lengde- og tverrprofiler som også dokumenterer skjæringer og fyllinger. Detaljplanene skal utformes med sikte på tilpasning til eksisterende terreng.

§ 2.5 Plassering av bebyggelse

Nye bygg skal plasseres innenfor byggegrenser gitt i plankartet.

§ 2.6 Privatrettslige avtaler

Etter vedtak av disse bestemmelser kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og/eller bestemmelsene.

§ 2.7 Geoteknisk vurdering

- NVEs retningslinjer for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag (1:2007) skal følges.
- For oppfylling og øvrig utbygging i området skal konklusjoner i geoteknisk notat av Sweco Grøner 31.03.2007, følges.
- Før arbeidet med oppfylling igangsettes skal det utarbeides en arronderingsplan for feltet som skal forelegges geotekniker for uavhengig kontroll etter plan- og bygningslovens § 97. Kontrolldokumentasjonen skal vedlegges søknad om tillatelse til alle tiltak. Det skal også være uavhengig kontroll i byggesaken av utførelsen for arbeider som påvirker geotekniske forhold.
-

§ 2.8 Turveg, lysløype, jordvoll og beplantning

Tursti/lysløype, jordvoll og beplantning skal opparbeides etter prinsipp som vist på illustrasjonsplanen av 03.06.05. For turvegen er det bindende at den skal ha forbindelse til gangvegen ved Lindebergvegen og ved Trondheimsvegen sør for IL , til lysløypa og fram til tilknytning til Granstubben/Tyristubben og Moengvegen.

Turvegens plassering skal tilpasses i terreng og gis best mulig universell utforming. Jordvoll skal opparbeides i samme lengde og høyde og beplantning i samme utstrekning som vist i illustrasjonsplanen.

Ved nyplanting i offentlige områder og i spesialområder skal det plantes vekster med lite pollenutslipp. Or, bjørk og hassel skal ikke plantes.

§ 2.9 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt. Det må lages fordrøyning eller annen form for forsinkelse på overvannet der det er nødvendig.

§ 3.0 BYGGEOMRÅDER (PBL § 25.1, ledd nr 1) - Fellesbestemmelser

§ 3.1 Situasjonsplan

Sammen med byggesøknader innenfor feltene IL og B1-B3 må det foreligge situasjonsplan i målestokk 1:500 for den aktuelle tomta. Situasjonsplan skal følge søknad om rammetillatelse og skal inneholde:

- Avgrensninger for planen med omsøkt plassering av bygg/tiltak markert inkl. parkering og avkjørsel.
- Utforming av uteområder med beplantninger, trær, høydeangivelser, herunder terrengplanering, skjæringer og fyllinger med beskrivelse av behandlingsmåte, eventuelle forstøtningsmurer, gjerder/skjermvegger. Det skal redegjøres for eksisterende vegetasjon og trær, og vises hva som skal tas vare på og hva som skal plantes nytt.
- Terrengforhold skal vises med eksisterende koter, prosjekterte koter, nødvendige punkthøyder. Eksisterende terreng skal innmåles.
- Tekniske forhold som avrenning, håndtering av overflatevann og arealenes materialbruk.
- Skriftelig redegjørelse for byggets/tiltakets estetikk også i forhold til omgivelsene.

For LI skal det i tillegg skiftelig redegjøres for/vises følgende:

- Prøver av materialbruk i fasader og farger i fasader, samt fotomontasje og perspektivtegninger.
- Trafikkforhold med kjøreveger, evt. gangveger og kjøreareal ellers. Hovedadkomst for gående og kjørende, vegbredder, nødvendig snuplass, fremkommelighet for utrykningskjøretøy m.m., samt parkering for bil og sykkel.
- Evt. støydempende tiltak.
- Tverrprofiler der eksisterende, tilstøtende og ny bebyggelse er lagt inn i forhold til eksisterende og framtidig terreng.
- Inngjerding rundt hele industriområdet.
- Plassering av avfallsbeholdere. Plasseringen skal godkjennes av ROAF.
- Beplantningsplan som viser opparbeidelse av utomhusområdet, inkl. beplantning langs gang- og sykkelveg mot Trondheimsvegen.
- Skilt- og belysningsplan som oversendes Statens vegvesen for godkjenning. Skiltplan skal være i henhold til:
  - Skilt, reklameinnretninger og lignende skal ikke være i visuell konflikt med omgivelsene. De må ikke plasseres på takflate, møne, gesims, markise eller takutstikk.
  - Skilt på bygninger og lignende skal ikke ha større høyde enn 120 cm, og skal ha fri høyde over tilgrensende terrengoverflate på minst 4 meter. Det skal fortrinnsvis være samleskilt.
  - Transparenter, vegglogoer og lignende må ikke bryte det arkitektoniske uttrykket på bygningen, og må ha god fjernvirkning.
- Tilrettelegging for funksjonshemmede ved:
  - Høydeforskjeller/trapping som hindrer bevegelseshemmede skal unngås.
  - Gangarealer: stigningsforhold må være under 1:12.
  - Krysningspunkter mellom gangarealer og kjøreareal skal ha nedsenket kantstein med høyde på 20 mm. fra gatenivå, slik at rullestolbrukere har god framkommelighet samtidig som terskelen er høy nok til at blinde kan orientere seg etter den.
  - Ledelinjer for svaksynte i form av gjennomgående kantstein eller taktile linjer.

§ 4.0 BYGGEOMRÅDER – Boliger med tilhørende anlegg –

B1, B2, B3: Frittliggende småhusbebyggelse

§ 4.1 Fortetting

Før fradeling av boliger/tilbygg med nye boligenheter (utover hybelleiligheter) skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan.

§ 4.2 Boliger og tomter

På tomtene kan det bygges en enebolig, en enebolig med hybelleilighet eller en tomannsbolig pr. tomt.

§ 4.3 Utnyttelsesgrad og høyder

Bebyggelsen kan oppføres med en maks. BYA på 30 % inkl biloppstillingsplasser på minimum 18m ^{2} pr. plass.

Maks. gesimshøyde på boligbebyggelse er satt til 7,0 m og maks. mønehøyde til 8,0 m over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå, jamfør teknisk forskrift.

§ 4.4 Garasjer og parkering

For enebolig og tomannsbolig er p-kravet 4 p-plasser pr. boenhet hvorav 2 i garasje. Dobbeltgarasje kan være opptil 50 m^2 bruttoareal. Hybelleiligheter under 85 m^2 skal ha 2 p-plasser.

Garasjer/carport skal vises på situasjonsplan ved byggesøknad, selv om disse ikke oppføres samtidig med boligene.

Maks. gesimshøyde for garasje er 3 m og maks. mønehøyde er 5 m. Garasje parallelt med vei skal ligge minimum 1m fra formålsgrense mot den veien tomta har atkomst fra, mens garasje vinkelrett på samme veg skal ligge minimum 5 m fra formålsgrensen.

§ 5.0 BYGGEOMRÅDER (PBL § 25.1, ledd nr. 1) - Industri med tilhørende anlegg – IL

§ 5.1 Formål og begrensninger

Innenfor feltet IL kan det oppføres bygninger for industri og lagervirksomhet med tilhørende kontorer.

§ 5.2 Utnyttelsesgrad og høyder

Bebyggelsen kan oppføres med maks BYA på 80 % inkl parkering, beregnet av areal regulert til industri/lager. Maksimal grense for tilbygg settes til 5000 m^2 for hver av eiendommene (gnr.93 bnr.122 og gnr.93 bnr.127).

Gesimshøyde for bebyggelsen skal ikke overstige kote 160 (9 m over eksisterende terreng). Ny frittstående bygningsmasse skal plasseres slik at det oppnås skjermvirkning mot naboene.

§ 5.3 Krav til bebyggelsen

Ved material- og fargevalg på bygninger og andre anlegg skal det tas hensyn til nærvirkning og fjernvirkning. Reflekterende material skal unngås utenom glassflater. Store flater skal holdes i farger som ikke har framtredende fjernvirkning.

Bebyggelsen skal utformes med høy arkitektonisk standard, og slik at forholdet mellom ulike bygninger og mellom bygninger og landskap er preget av at hele utbyggingen arkitektonisk er del av ett område. Løsningsprinsippene er illustrert i illustrasjonsplanen, og skal være reflektert i og godt dokumentert i rammesøknaden.

§ 5.4 Krav til uteområder

På den enkelte tomt skal det rundt bygninger og trafikk- og parkeringsarealer etableres beplantninger, som også inkluderer trær, i tilstrekkelig størrelse - med stammeomkrets på min. 8-10 cm - og antall, til å gi området et grønt preg.
Kun skjermet utelagring er tillatt.
Område for industri og lager skal gjerdes inn (flettverksgjerde min 1,5 m høyt, maks 2,5 m høyt).
Se også § 9 om spesialområde parkbelte.

Utendørs belysning skal utformes og brukes slik at det ikke blir til sjenanse for trafikk på Trondheimsvegen og for naboer.

§ 5.5 Parkering

Hver bedrift må sette av plass og merke opp minimum antall biloppstillingsplasser til egen virksomhet på egen grunn: 1 plass pr 200 m^2 gulvflate lager, 1,2 plass pr 100 m^2 industri/ produksjon og 1 plass pr 50 m^2 kontor.

§ 5.6 Avfallsbeholdere

Avfallsbeholdere skal skjermes estetisk.

§ 6.0 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25.1, ledd nr 3) – Annen veggrunn -K1

Grøfter og skråninger skal jordkles og tilsås. Trafikkområdet skal opparbeides som vist i planen og i henhold til kommunalteknisk norm for veger i Sørum kommune.

§ 7.0 OFFENTLIGE FRIOMRÅDER (PBL § 25.1, ledd nr. 4)

§ 7.1 Offentlig friområde – F1

- Friområdene skal være åpne for allmenn ferdsel, og skal kunne brukes som leke- og turområde. Lysløypa skal legges om med en sløyfe inn i friområdet i hht. illustrasjonsplanen.
- Før arbeidene med å ferdigstille friområdet tar til, skal byggeplan og beplantningsplan for opparbeidelse av friområdet være fremlagt og godkjent av Sørum kommune og Sørum kommunalteknikk KF. Planen skal vise jordvoll, turveg, veglys, beplanting og tilsåing med stedegne busker/trær.
- Turvegene skal gruses (fast dekke egnet for bevegelseshemmede) og skjønnsomt tilpasses terreng og vegetasjon. Turvegene skal være min. 2,5 m. bred og ha veglys. Armaturene skal utformes slik at de fortrinnsvis lyser opp stien og i minst mulig grad omgivelsene ellers
- Det er ikke tillatt å oppføre bygninger i området med unntak av eventuelle bygg i tilknytning til tekniske installasjoner

§ 8.0 SPESIALOMRÅDER (PBL § 25.1, ledd nr 6). SPESIALOMRÅDE MASSEDEPONI - tidsavgrenset

§ 8.1 Formål

I området skravert med spesialområde massedeponi tillates oppfylling med rene naturlige mineralske masser. Deponerte masser skal ikke overstige normverdiene i vedlegg 1 i forurensingsforskriftens kapittel 2.
Nytt terreng for bebyggelse skal være egnet som byggegrunn.
I områder SP1 – 2 og F1 samt på boligtomtene skal det øverste laget 50 cm av massene være velegnet for rask etablering av stedegen vegetasjon.

§ 8. 2 Daglig drift og total drifttid

Virksomhet kan bare foregå fra mandag til og med fredag kl 0700-1800.
Det kan foregå intern aktivitet som arrondering på lørdager kl 0900-1500.
Det er ikke tillatt med kjøring med tyngre kjøretøy til og fra deponiet utenom tidene nevnt over. Med tyngre kjøretøy menes her lastebiler, vogntog, semitrailer og lignende transportmiddel, som benyttes til massetransport til og fra deponiet. Åpningstidsbegrensning skal reguleres med tidsstyrt bom. Bommen skal plasseres ved innkjøringen til deponiet og være etablert og i drift før deponeringen starter. Deponiområdet skal være sperret for annen adkomst.

Massedeponeringen skal pågå over minimum 3 mnd, maksimum 2 år.

Fylkesvegene med vegkanter, grøfter og vegområde skal til enhver tid holdes fri for søle og annen tilgrising forårsaket av anleggstrafikken. Anleggsvegen inne på området skal rengjøres fortløpende og vannes/saltes ved behov.

Overvannet skal i størst mulig grad føres opp til overflaten fra boliger og industriområdet. Overvann skal behandles lokalt både i anleggsperioden og etterpå.
Bekkelukking og håndtering av overvann fra boligene/industriområdet skal inngå i søknad om rammetillatelse.

§ 8.3 Byggesøknad

Søknad om tillatelse til deponering av masser skal inneholde:

- Plan og snitt som viser deponiets utforming og omfang.
- Plan og snitt som viser løsninger for vann og avløp og omlegging av bekkelukking, samt prinsipp for eventuelle sedimentasjonsbasseng og anlegg for fordrøyning og avrenning.
- Anleggsplan som skal angi riggområder, kjøremønster for anleggstrafikk og plassering av bom og redegjøre for hvordan støy, luftforurensning, overvann og partikler i avrenning og forurensning i grunn og vassdrag skal håndteres med beskrivelse av avbøtende tiltak.
- Redegjørelse for overvannshåndtering.
- Det skal utarbeides kontrollplan/program (MOP) for kontroll og mottak av masser og overvåkning av sigevann.

Trafikksikringstiltak i kryssningspunktet mellom adkomsten og gang- og sykkelvegen i form av lysregulering eller andre tiltak skal godkjennes av kommunen i forbindelse med rammetillatelsen.

§ 8. 4 Krav til oppfylling mm

Prosedyrer beskrevet i notat fra GEM Consulting AS datert 19.03.07, samt konklusjoner i notat fra Sweco datert 31.03.07 skal innarbeides i kontrollplan for deponiet.

Driftsansvarlig skal påse at hvert lass blir inspisert visuelt. I spesielle tilfelle kan inspeksjonen foretas ved opplasting. Det skal føres register over de mengder som deponeres, med angivelse av opprinnelse, leveringsdato og deponeringssted.

Det skal tas stikkprøve av minst 1 av hver 100 leveranse til deponiet. Prøvene skal analyseres av et akkreditert laboratorium og det skal føres journal med analyseresultater som skal oppbevares i minst 1 år. Kopi av analyseresultatene sendes kommunen årlig. Dersom analysene viser at grenseverdiene overskrides skal forurensningsmyndigheten varsles umiddelbart og tiltak iverksettes.

Tiltakshaver skal utarbeide et program for mottakskontroll, dette skal sendes kommunen sammen med søknad om tillatelse til tiltak.

Overvann og sigevann fra deponiet skal samles i bekkeløpet nedstrøms deponiet, hvor det skal opprettes en stasjon for prøvetaking av vannet.

I driftsfasen skal det gjennomføres et kontroll- og overvåkingsprogram som spesifisert i tillatelsen til deponering av rene masser fra kommunen. Kontroll og overvåkningsprogram skal sendes kommunen ved søknad om tillatelse til deponering.

Det skal fastsettes grenseverdier med hensyn på konsentrasjon og mengde som sikrer at dette vannet ikke har en konsentrasjon eller et innhold av stoffer/partiker som kan skade det biologiske liv i tilløpsbekken til Jeksla. Grenseverdier for vannkvalitet skal inngå i kontroll- og overvåkningsprogrammet.

Program for mottakskontroll og overvåkningsprogram skal sendes Fylkesmannen for uttalelse før tillatelse gis.

Så lenge det er drift i deponiet skal det tas prøver to ganger i året. Det skal tas prøver av:

- innløp oppstrøms deponiet
- sigevann nedstrøms deponiet

Tilsvarende prøver skal tas ved ferdigstillelse. 2 år etter deponiets ferdigstillelse skal det tas nye prøver.

Prøvene skal analyseres av et akkreditert laboratorium og det skal føres journal med analyseresultater som skal oppbevares i minst 10 år og sendes kommunen årlig. Dersom analysene viser at grenseverdiene overskrides skal forurensningsmyndigheten varsles umiddelbart og tiltak iverksettes.

Ved avslutning av deponiet, eller en avgrenset del av dette skal det meldes til kommunen.

Oppfylling må legges på en slik måte at man unngår interne stabilitetsproblemer i fyllingsområdet. Oppfylling må legges slik at man unngår både overflateglidninger og eventuelt utglidning langs dypere glidesirkler i de naturlige massene. Deponeringen må skje på slik måte at rasfaren minker utover anleggsperioden.
Mot eksisterende terreng som ikke blir gjenstand for inngrep skal spesialområdene opparbeides slik at det dannes naturlige terreng- og beplantningsmessige overgangssoner.
Hogging av trær skal skje trinnvis etter hvert som massene fylles for å beholde stabiliteten, beskyttelsen mot innsyn, støy og støv.
Området skal sikres med byggeplassgjerde.
Eksisterende bekkelukking skal erstattes/legges om. Ny bekkelukking som skal legges så høyt som mulig i fyllingen og tilrettelegges for fremtidig vedlikehold. Bekkelukkingen skal legges med minimumsfall og føres opp i dagen der det er mulig. Arbeidet skal skje fortløpende etter hvert som området fylles opp. Utløpet av bekkelukkingen skal plastres med stein for å hindre erosjon.
Ferdig oppfylte områder ferdigstilles fortløpende.
Eksisterende ledningsnett i området skal legges om parallelt og tilpasses framdriften for oppfyllingen.
Eksisterende kabler skal legges om etter anvisning fra netteier.
Bekkelukking, kabler og ledninger skal legges på stabile, komprimerte masser eller sikres mot brudd pga. setninger på annen måte.

§ 9 SPESIALOMRÅDER (PBL § 25.1, ledd nr 6).
SPESIALOMRÅDE PARKBELTE I INDUSTRIOMRÅDE – SP1 og SP2

§ 9.1 Parkbelte industriområde – SP 1 og SP2

- På arealet skal det etableres beplantninger, som også inkluderer trær med stammeomkrets på min. 8-10 cm, i tilstrekkelig størrelse og antall til å gi området et grønt preg
- Det skal utarbeides beplantningsplan som viser tilsåing og beplantning med naturlik vegetasjon, med stedegne busker/trær
- Parkbeltet skal tjene som vegetasjonsskjerm
- Det skal i området opparbeides støyvoll som skal bygges i henhold til illustrasjonsplan og snitt datert 05.01.05 opp til kote 154.5.
- Det er ikke tillatt å oppføre bygninger i området med unntak eventuelle bygg i tilknytning til tekniske installasjoner.
- Før arbeidene tar til, skal byggeplan og beplantningsplan for være godkjent av kommunen.

§ 10.0 FRISIKTSSONER (PBL § 25.1, ledd nr 6).

§ 10.1 Frisiktsone ved veikryss

Frisiktsonen kan ikke ha terreng og vegetasjon som er høyere enn 50 cm over veibanene. Oppstammede trær kan tillates.

§ 11.0 FELLESOMRÅDER (PBL § 25.1, ledd nr. 7) – Felles avkjørsel - FA 1 – *FA3*

Det skal på området skal være atkomstveg til industriområdet IL og til boligfelt B1 - *B3.*
FA1 skal istandsettes etter at anleggsfasen er ferdig. Grøfter og skråninger skal jordkles og tilsås. Trafikkområdet skal opparbeides som vist i planen og i henhold til kommunalteknisk norm for veger i Sørum kommune.

§ 12.0 LANDBRUK (pbl § 12-5.5)

Massedeponi/landbruk 1: Området skal bare fylles opp i et minimumsomfang som sikrer en jevn overgang mot eksisterende terreng, og slik at hensynet til stigningsforhold og tilrettelegging for jordbruksveg/tursti er bestemmende for oppfyllingsomfanget og høyden. Turvegen skal være åpen for allmenn ferdsel.
Massedeponi/landbruk 2: Området skal benyttes til tradisjonell landbruksvirksomhet. Utenfor dyrket mark tillates opparbeidet gjennomgående turveg som beskrevet i § 7. Turvegen skal være åpen for allmenn ferdsel.

§ 13.0 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Før oppfylling innenfor området for spesialområde massedeponi igangsettes skal:

1. Plan for omlegging av kommunale ledninger med tilhørende stikkledninger til tilstøtende bebyggelse, samt omlegging av bekkelukking skal godkjennes av Sørum Kommunalteknikk KF.
2. Krysset mellom FA 1 og Lindebergvegen oppgraderes med trafikkøy. Før arbeidet med oppgradering av krysset igangsettes skal det foreligge byggeplan godkjent av Statens Vegvesen.
3. Turvegforbindelse mot Tyristubben, Granstubben og Moengvegen skal være opparbeidet, klar til bruk før oppfyllingsarbeidet starter. Fra ytterkant fylling til gangvegen ved Trondheimsvegen skal turvegen være tilrettelagt for gangtrafikk slik at den fungerer utenfor pågående anleggsområde til enhver tid. Denne del av turstien legges om etter anleggsperioden for å få best mulig universell utforming av den permanente turvegen, se illustrasjonsplan. Ved tilsluttning til veger/gang- og sykkelveger i endende av turvegen, må det settes opp bom for å hindre motorisert ferdsel. Barnevogner må likevel kunne passere.

Istandsetting og utbygging av industri/lager:

4. Innen 01.06 påfølgende år etter at oppfyllingen er avsluttet skal området være ferdig istandsatt med turveger, lysløype, jordvoll og beplantning i henhold til disse bestemmelser.
5. Oppfylling, omlegging av ledninger, opparbeidelse av jordvoll og tursti med belysning, reetablering av lysløype, jordkledning, tilsåing og beplantning innenfor spesialområde - parkbelte industri SP1 og SP2 og friområde F1 skal være ferdigstilt før byggearbeider innenfor IL igangsettes. Det skal foreligge dokumentasjon vedrørende når massene er bebyggbare før utbygging kan skje.
6. Uteområdet/beplantning innenfor IL skal være ferdig opparbeidet før ny bebyggelse tas i bruk.

ambita

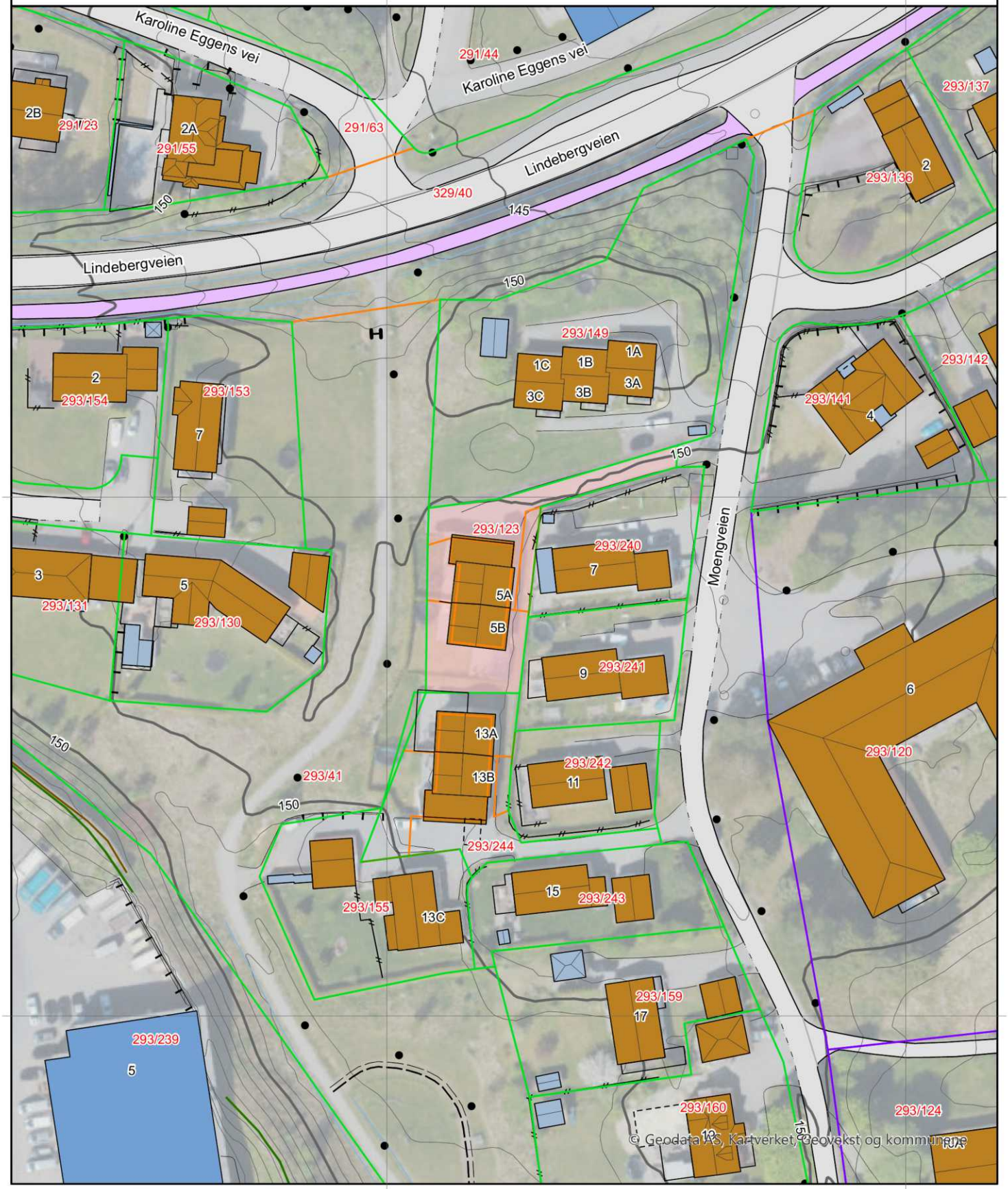
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/293/123/0/1

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 4.5.2026



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/293/123/0/1

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 4.5.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 04.05.2026

Lillestrøm kommune

Adresse: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM
Telefon: 66 93 80 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3205	**Gårdsnr.**	293	**Bruksnr.**	123	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Moengveien 5A, 2016 FROGNER								

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	10 924,50 kr
Renovasjon	4 920,00 kr
Vann	7 756,54 kr
Sum	**23 601,04 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Restavfall 140 liter	25%	1 stk	4378.75	1/1	0 %	4 378,75 kr	1 459,60 kr
Målt forbruk vann (25% mva)	25%	64.5 m^3	39.59	1/1	0 %	2 553,40 kr	2 553,39 kr
Målt forbruk avløp (25% mva)	25%	64.5 m^3	57.10	1/1	0 %	3 682,95 kr	3 682,95 kr
-Fradrag innbetalt vann (25% mva)	25%	-75 m^3	39.59	1/1	0 %	-2 969,06 kr	-2 969,10 kr
-Fradrag innbetalt avløp (25% mva)	25%	-75 m^3	57.10	1/1	0 %	-4 282,50 kr	-4 282,50 kr
Fast gebyr vann bolig	15%	1 stk	1183.00	1/1	0 %	1 183,00 kr	394,31 kr
Fast gebyr avløp bolig	15%	1 stk	1665.00	1/1	0 %	1 665,00 kr	554,99 kr
A-konto vanngebyr	15%	126 m^3	43.69	1/1	0 %	5 504,75 kr	1 834,94 kr
A-konto avløpsgebyr	15%	126 m^3	75.21	1/1	0 %	9 476,46 kr	3 158,82 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Målt forbruk vann	15%	64.5 m^3	36.42	1/1	0 %	2 349,13 kr	2 349,12 kr
Målt forbruk avløp	15%	64.5 m^3	52.53	1/1	0 %	3 388,31 kr	3 388,31 kr
-Fradrag innbetalt vann	15%	-75 m^3	36.42	1/1	0 %	-2 731,54 kr	-2 731,57 kr
-Fradrag innbetalt avløp	15%	-75 m^3	52.53	1/1	0 %	-3 939,90 kr	-3 939,90 kr
					Sum	**20 258,75 kr**	**5 453,36 kr**

Alle eiendommer som er tilknyttet kommunalt vann og/eller avløp i Lillestrøm kommune er pålagt vannmåler. Mangler eiendommen vannmåler skal det installeres. Se kommunens hjemmeside for informasjon om vannmåler: https://lillestrom.kommune.no/vann-og-avlop/vannmaler.

Kommunale gebyrer skal gjøres opp mellom selger og kjøper i forbindelse med salget. Er vannmåler installert må denne avleses ved overtagelse og avregnes i forbindelse med oppgjøret. Eiendomsmegleren skal være behjelpelig med å foreta avregning mellom selger og kjøper ved overtagelse av eiendom.

Det er kjøpers eget ansvar å følge opp A-konto for vann og/eller avløp ved eierskifte.

Lillestrøm kommune utfører ikke avregning av kommunale gebyrer ved eierskifte.

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

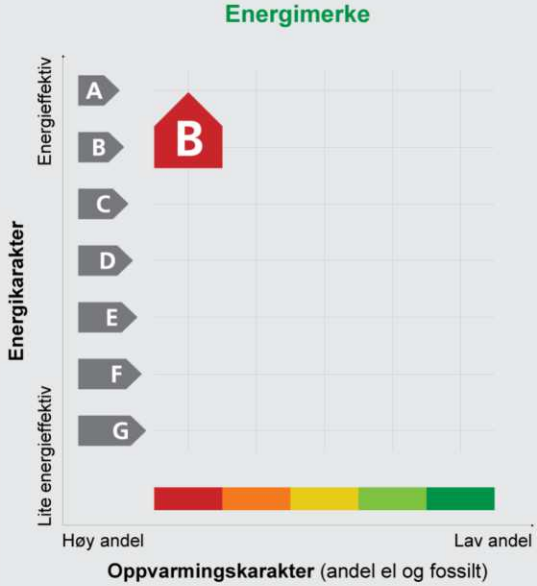
Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

ENERGIATTEST

Adresse	Moengveien 5a
Postnr	2016
Sted	Frogner
Leilighetsnr.	
Gnr.	293
Bnr.	123
Seksjonsnr.	1
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1147785
Dato	19.06.2020



Innmeldt av	Stian Magelssen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av teknisk utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt av ekspert med enkel registrering.	
Bygningskategori:	Småhus	
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt	
Byggeår:	2019	
Bygningsmateriale:	Tre	
BRA:	130	
Ant. etg. med oppv. BRA:	2	
Detaljert vegger:	Nei	
Detaljert vindu:	Nei	
Dato for lekkasjetallmåling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	Energiregler 2010	Angis kun for nybygg

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Moengveien 5 A, 2016 Frogner
Gnr. 293, Bnr. 123, Snr. 1, Lillestrøm kommune.

Oppdragsnummer:
302260095

Meglerforetak: PrivatMegleren Grünerløkka

Saksbehandler: Milan Pejic

Telefon / Mobil: 22 19 92 00 / 471 45 565

E-post: milan.pejic@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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