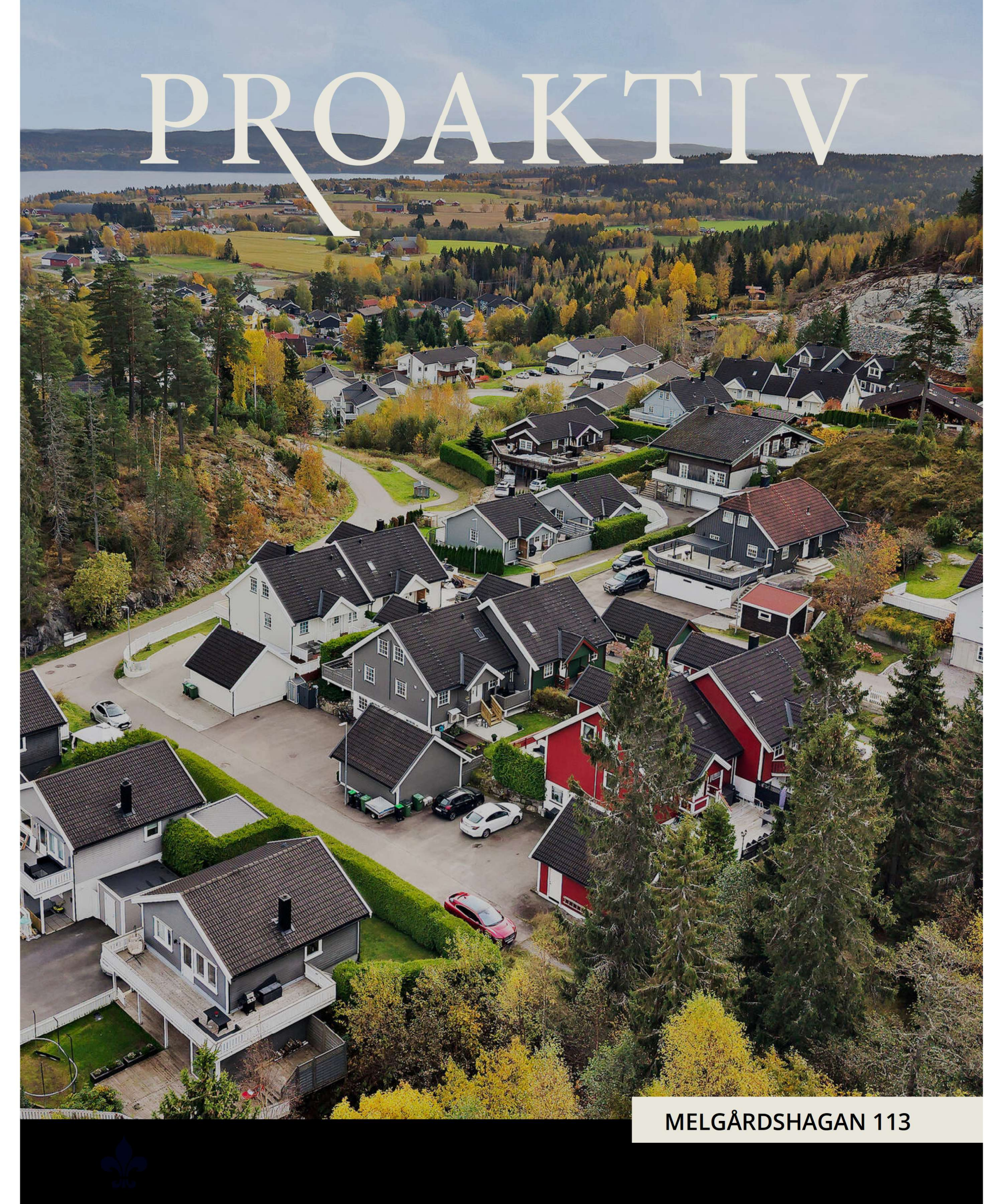


PROAKTIV

An aerial photograph of a residential neighborhood. In the foreground, several houses with dark roofs and light-colored walls are visible, some with red accents. A winding road cuts through the middle of the neighborhood. The background features a large body of water and distant hills under a cloudy sky. The word "PROAKTIV" is overlaid in large, white, serif capital letters across the top of the image.

MELGÅRDSHAGAN 113

Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Melgårdshagan 113, 1911 FLATEBY

Gnr./Bnr.: Gnr. 6, bnr. 319, i Enebakk kommune

Prisantydning: 5.700.000,-

Omkostninger: 161.750,-

Totalpris: 5.861.750,-

Kommunale avgifter: 23.194,-

Boligtype: Tomannsbolig

Eierform: Selveier

Byggeår: 2000

Soverom: 4

BRA: 177 m²

BRA-i: 177 m²

BRA-e: 37 m²

TBA: 39 m²

Garasje/Parkering: Parkering i dobbelgarasje og på egen gårdsplass.

Tomt: 380 m²

Energimerke: Energiklasse: Lys grønn C.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	16	18	22
Fasade/ute	Entré	Stue	Kjøkken
24	26	30	32
Baderom	Soverom	Utleiedel	Boligen i bilder
36	40	94	
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema	

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Anbefales på det varmeste!”

«Veldig fornøyd med alt. Meglers kompetanse , følte man ble godt tatt vare på. Mye man ikke vet, men alt ble forklart. Svarte alltid kjapt på tlf, mail, mld hvis vi lurte på noe. Møtte opp når det trengtes. 110% fornøyd. Anbefales på det varmeste! Fotograf og takstmann, ekstra pluss!»

Tone Kjølstad

""alltid svart raskt på spørsmål."

Veldig fornøyd med prosessen, det har vært veldig ryddig. Kjempe fint at de meste foregår elektronisk. Megler har veiledet godt, alltid svart raskt på spørsmål, stilte opp på privat visning og jeg har følt meg godt tatt vare på. Fantastisk service!

Trude Ruud

“Punktlig til alle avtaler, vi stolte fullt og helt på Grefsrud.”

Anny Gunbjørg Næss Andersen

"Profesjonelt, ivaretagende, proaktivt, effektivt og realistisk."

Vi er svært imponert over Simen Grefsrud som eiendomsmegler. Fra første kontakt til avslutning av salget av vår bolig. Han lever opp til alle våre forventinger til navnet "proaktiv". Vi har solgt en del boliger gjennom tiden, men vi har aldri vært mer fornøyd med gjennomføring og service som denne gangen. Salget kan summeres i følgende ord: Profesjonelt, ivaretagende, proaktivt, effektivt og realistisk

Espen Steen

"Megler var serviceinnstilt, ryddig og profesjonell."

Megler var serviceinnstilt, ryddig og profesjonell. Han tok styring av papirmøllen gjennom hele prosessen. Fra første befarig inntil salget var gjennomført ble alt gjort uten forsinkelser.

Ivar Helge Fiksdal

"En veldig hyggelig og dyktig megler. Vi følte oss trygge og godt ivaretatt."

Robert Skrolsvik

"En svært god opplevelse."

Vi trengte en megler som hadde trua på markedet og som hadde lyst til å selge. Simen viste seg å være motivert, og erfaren. Han var tydelig, ryddig, strukturert og skapte trygghet for oss som selger. En svært god opplevelse, og vi vil bruke Simen igjen.

Martine Halvorsen-Lothe

"Han er veldig profesjonell og en utrolig flink eiendomsmegler som hele tiden holdt meg oppdatert."

Da jeg aldri har solgt leilighet før, var det veldig viktig for meg å finne en megler som var flink til å kommunisere med meg hele veien. Jeg fant denne megleren i Simen. Han er veldig profesjonell og en utrolig flink eiendomsmegler som hele tiden holdt meg oppdatert. Jeg kan på det varmeste anbefale Simen Grefsrud. Takk for all hjelp Simen. Vi følte oss hele tiden svært godt ivaretatt og kunne ikke ha funnet en bedre megler.

Kjersti Enderli

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler
MNEF/Partner: Simen Grefsrud



Simen Grefsrud
Patrner/Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 450 07 094
E-post: sg@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Lørenskog

Lørenskog Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 984607865

MELGÅRDSHAGAN 113

Simen Grefsrud har over 20 års erfaring som eiendomsmegler og er en av Romerikes mest erfarne. Simen var ferdig utdannet eiendomsmegler fra BI i 2000. Simen har vært en respektert eiendomsmegler over hele Romerike i sin karriere. Simen er idag medeier i Proaktiv Lørenskog, og har i tillegg vært fagansvarlig og bevillingshaver på kontoret i flere år.

Kontoret ble under Simens ledelse i 2018 tildelt årets kvalitetspris i kjeden. Som megler blir Simen omtalt, som seriøs, ryddig, pliktoppfyllende med en tett dialog med kunden for å tilfredstille deres ønsker. Simen har lang erfaring fra prosjektsalg, privatsalg og jobbet tett med store eiendomsutvikler.

Flott, kjedet enebolig i Melgårdshagan 113 på Flateby, rett ved marka.

Eiendommen ligger i en rolig blindvei, grensende til skogen. Uteplassene er usjenerte og solrike med to terrasser, balkong og hage ved inngangspartiet. Romslig, asfaltert gårds plass med god plass til flere kjøretøy samt dobbelgarasje med lagringsloft.

Eneboligen har et bruksareal på 177 kvm fordelt over tre etasjer, inkludert godkjent uteleidel på ca. 50 kvm nede.

Praktisk planløsning, mye lagringsplass og god plass til familien.

Beliggenheten er ideell for de som ønsker nærhet til marka, samtidig en kort kjøretur unna det man behøver i hverdagen.

Det er gangavstand til buss, barneskole og barnehage samt flere dagligvarebutikker. Rundt 20-25 minutter inn til Lillestrøm sentrum med bilen.

Eiendomsmegler MNEF/Partner:
Simen Grefsrud

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Vi er Proaktiv Lørenskog

Beliggenhet

Velkommen til oss i moderne lokaler i Vestparken.

Proaktiv Lørenskog

Ola Hegerbergs gate 8
Tlf.: +47 450 07 095
E-post: lorenskog@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig.

Proaktiv Eiendomsmegling Lørenskog - våre meglere møter du i moderne og spennende lokaler, i sentrale omgivelser i Vestparken på oversiden av Triaden kjøpesenter.

Her vil boligen din være synlig i vinduet for alle de som spaserer forbi her hver eneste dag. Våre meglere har bransjeledende fagkunnskap og erfaring, kombinert med et veldig engasjement for hvert eneste oppdrag vi tar på oss.

Fornøyde kunder har gjort oss til et av de største eiendomsmeglerfirmaene på Romerike.

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Det er derfor plan og metode er så viktig. Alt vi foretar oss, fra vi først besiktiger boligen, til kontrakt med ny eier signeres, er nøye gjennomtenkt. Slik unngår vi at tilfeldighetene får spillerom.

Men som i sjakk, varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi ingen boliger og ingen boligkjøpere er like. Der kommer Proaktiv-menneskenes erfaring og engasjement til sin rett.

Velkommen til oss!



DITT NYE NÆROMRÅDE

Kommune: Enebakk / Område: Enebakk

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Bor du i Flateby har du et eldorado av friluftsmuligheter rett utenfor døren med fine turområder året rundt. Myrdammen ligger få min bilkjøring fra boligen og er et flott friluftsområde, opparbeidet med turveier, badebrygge, stupebrett og badevann. Fra parkeringsplassen på Myrdammen er det kort vei til fine turstier om sommeren og preparerte skiløyper om vinteren. Videre er det ca. 5 minutter med bil til Flateby Båttforening. Her har man mulighet for å leie båtplass til både store og små fritidsbåter samt turer på Øyeren med mulighet for servering.

Streifinn idrettsanlegg logger ca. 5 minutters kjøring fra boligen. Anlegget benyttes av Enebakk idrettsforening. Herfra er det innfallsport til Østmarka med gode turmuligheter både sommer og vinter. Flatebyhallen og Vidotta kunstgressbane ligger ca. 2 km unna. Videre er det kort vei til Atletico treningssenter og Melgård Hestesenter.



OFFENTLIG TRANSPORT

Fredheimveien Linje 350	6 min 0.5 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	22 min 17.2 km
Oslo Gardermoen	50 min

DAGLIGVARE

Coop Extra Flateby Post i butikk, PostNord	12 min 1 km
Spar Flateby PostNord	12 min 1.1 km

VARER/TJENESTER

Flatebysenteret	12 min
Apotek 1 Flateby	11 min

SPORT

Hauglia skole Aktivitetshall, ballspill	9 min 0.7 km
Streifinn idrettsanlegg - Ballbane Ballspill	9 min 0.8 km
Atletico Flateby	13 min



I Flateby har du flere butikker som SPAR og Coop Extra. I Flateby er det også et hyggelig grendesenter med blomster, velvære, frisør, spisested og dagligvare. Ønsker du ytterligere servicetilbud, ligger Lillestrøm godt innen rekkevidde med bilen med et rikt utvalg av servicetilbud.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, med gangavstand til bussholdeplass. Togstasjon finner du i

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

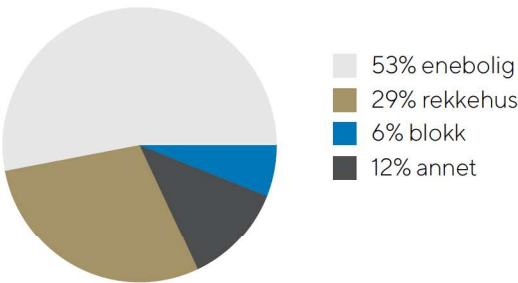
Lillestrøm. Med bil fra Flateby tar det ca. 20 minutter til Lillestrøm, 24 minutter til Strømmen, 40 min til Oslo S og 50 min til Oslo lufthavn.

Eiendommen har kort avstand til Hauglia og Stranden barneskole. For elever i ungdomstrinnene er det skolebussordning til Enebakk ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, bl.a. Rælingen og Lillestrøm videregående skole, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Nærmeste er Melgård barnehage, Haulia barnehage, Bergskaug FUS barnehage og Flateby barnehage.

Bebyggelse
Området består primært av småhusbebyggelse. 53% enebolig, 29% rekkehus, 6% blokk og 12% annet.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle visningsboligen. Det vil også bli skiltet med visningsskilter fra Proaktiv Eiendomsmegling til annonserte visninger. Velkommen til visning!

BOLIGMASSE

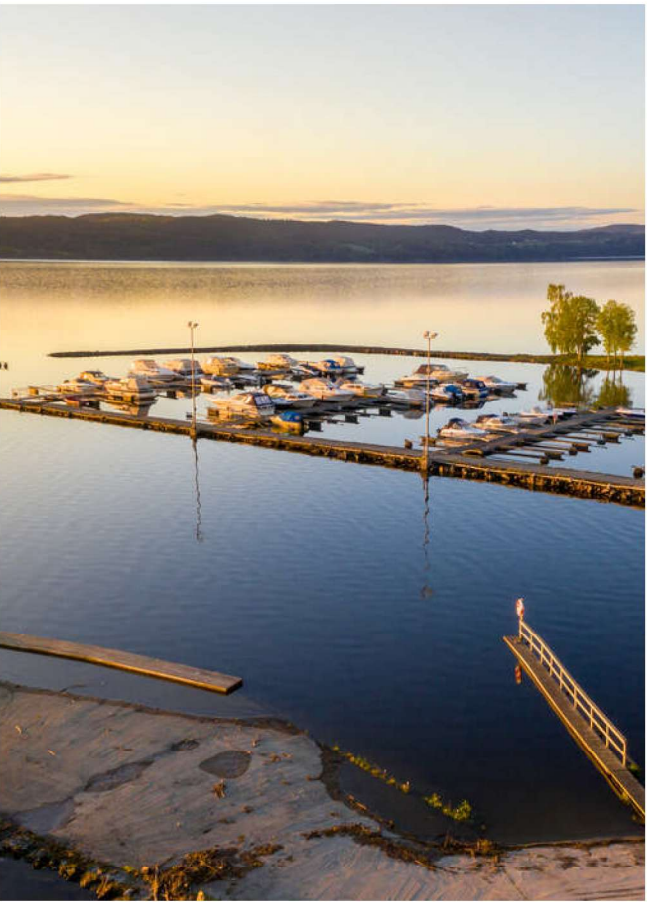


SKOLER

Hauglia skole (1-4 kl.) 187 elever, 8 klasser	9 min 0.8 km
Stranden skole (5-7 kl.) 185 elever, 8 klasser	4 min 2.2 km
Kirkebygden barne- og ungdomsskole (1... 364 elever, 16 klasser	13 min 10.7 km
Rælingen videregående skole 579 elever	18 min 14.2 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	24 min 18.7 km

BARNEHAGER

Melgård barnehage (1-5 år) 58 barn	9 min 0.8 km
Hauglia barnehage (1-5 år) 49 barn	10 min 0.8 km
Flateby barnehage (1-5 år) 60 barn	12 min 1.1 km





FLOTT TERRASSE
UTENFOR STUEN





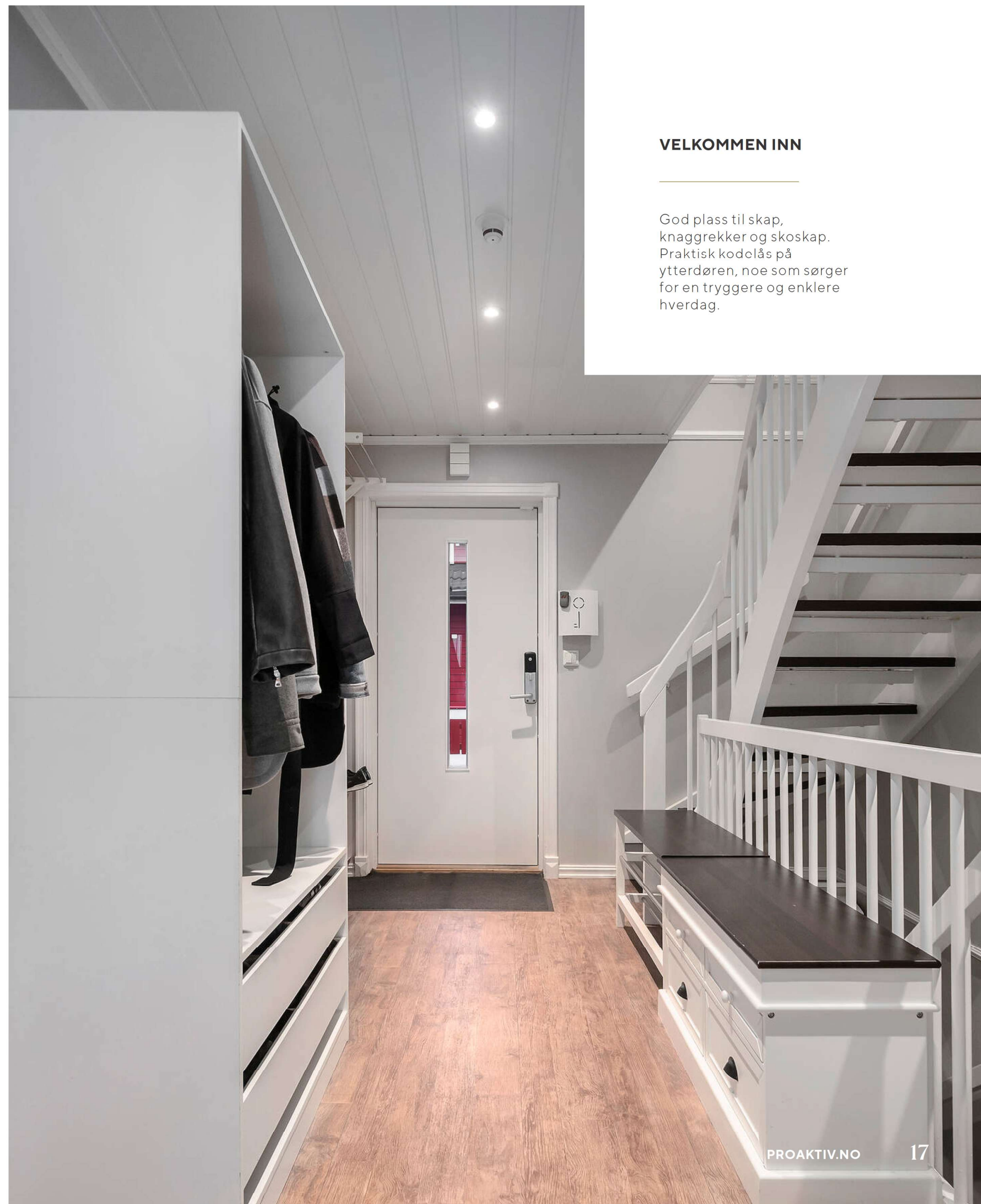
ROMSLIG, ASFALTERT
GÅRDSPLASS MED
GOD Plass TIL FLERE
KJØRETØY SAMT
DOBBELGARASJE MED
LAGRINGSLOFT



ET GODT FØRSTEINTRYKK

Fine utearealer rundt huset med hageflekk ved inngangspartiet, trapp i terrenget og hyggelig velkomstterrasse.





VELKOMMEN INN

God plass til skap, knaggrekker og skoskap. Praktisk kodelås på ytterdøren, noe som sørger for en tryggere og enklere hverdag.



FAMILIENS NYE STUE

Fra entreen kommer man inn til husets stue med kjøkkenet i eget rom bak. Stuen har en naturlig soneinndeling med plass til en avslappende sofagruppe og et spisebord i den andre enden. Utgang til terrassen. Det er også mye lysinnslipp fra vinduene. Midt i rommet er det også plassert en peisovn som sørger for god oppvarming.







SEPARAT KJØKKEN

Separat kjøkken med egen spise plass under vinduet. Stilren innredning med integrerte hvitevarer.



INTEGRERT OVN OG
MICRO I ERGONOMISK
HØYDE



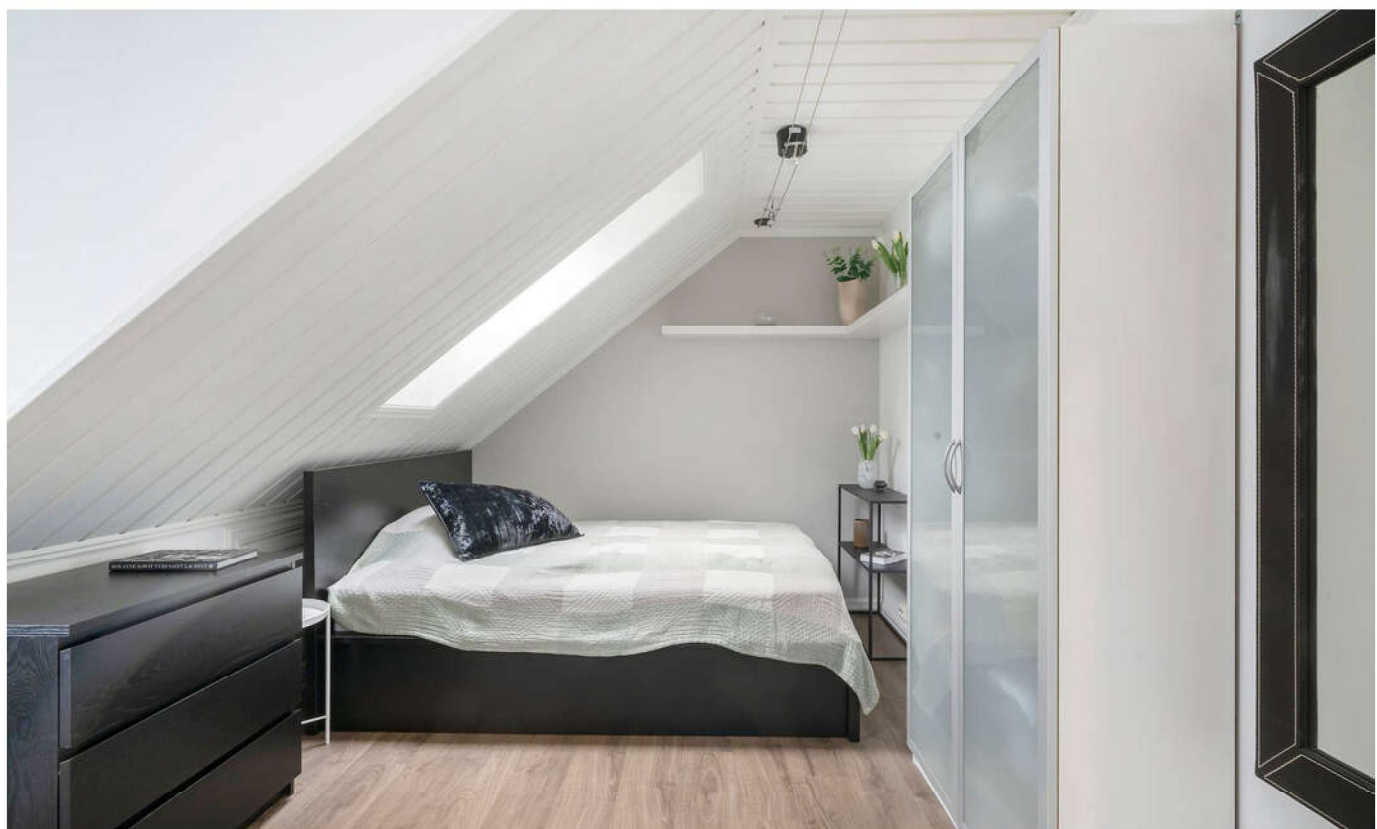


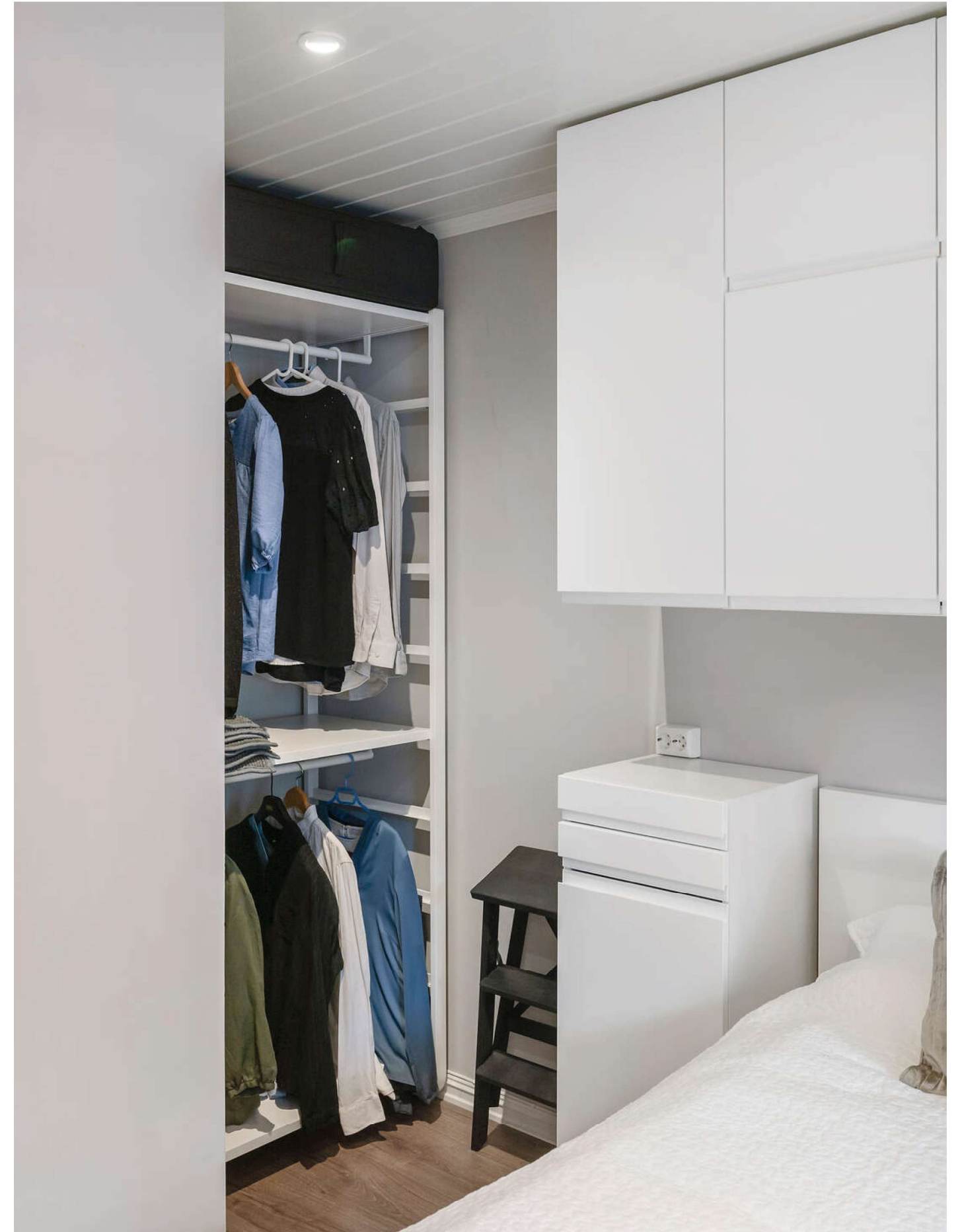
BADEROM I 2. ETASJE

Romslig, flislagt bad i 2. etasje med varmekabler i gulvet. Badet har veggmontert toalett, servant med speil og skuffeseksjon, dusjkabinett og badekar i hjørnet. Badet ble oppgradert i 2018.

TOALETTROM OG SEPARAT VASKEROM









GODKJENT UMLEIEDEL
NEDE MED EGEN
INNGANG.



PRAKTISK INFORMASJON

Byggemåte

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger.

Takstmann har gjennomgått boligen og gjort vurderinger på en tilstandsgrad fra 1 til 3. Graderingene er som følger:
Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen avvik.
Tilstandsgrad 1, TG1: Mindre avvik.
Tilstandsgrad 2, TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
Tilstandsgrad 3, TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse.

Tilstandsgrad 3:
- Rom under terreng: Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader. Måling i hulrommet viste 65,8 % relativ luftfuktighet ved 19,8 °C, hvilket er innenfor normalt nivå og ikke i seg selv kritisk. Måling i treverk (svill) viste 26,5 % fuktinnhold, som ligger svært nært fibermetningspunktet (ca. 28 %= vått) og langt over akseptabel grense for tørt treverk (15-16 %). Det registreres en karakteristisk kjellerlukt fra hullet.
NB! I ettertid av avholdt takst har selger igjennom BYMICO AS utbedret ovennevnte fuktskade.

BYMICO AS har utbedret skaden og forelagt en sluttrapport på utført arbeid. Ved forespørsel til megler kan denne overleveres.

Tilstandsgrad 2:
- Taktekking: Mosevekst er observert i noe grad, særlig på

delers av taket.
- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller delers av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er registrert at overflatebehandlingen (lakken) på beslaget i gradrennen flasser, hovedsakelig på sydøstlig side.
- Toalettrom: Toalettrom mangler tilluftsventilering. Toalettet er ikke tilstrekkelig festet til gulvet.
- Vannledninger bad 2. etasje: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør i rør system.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Varmtvannstanken: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Elektrisk anlegg. Les nærmere i vedlagt tilstandsrapport.
- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Se vedlagt tilstandsrapport avholdt 07.10.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.
Innhold
Boligen går over tre plan og består av følgende:
1. etasje: entré/hall, toalettrom, stue, kjøkken og soverom.
2. etasje: hall m/trapp, bad og to soverom.
Underetasje hoveddel: vaskerom.
Underetasje utleiedel: entré, bad, stue/kjøkken, soverom og bod.
Areal
- BRA-i (internt bruksareal): 177 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 37 kvm
- Totalt BRA: 214 kvm
- TBA (terrasse-/balkongareal): 39 kvm
Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:

badekaret. Oppsprukket silikon i overgang gulv/vegg i samme retning. Veggen vender mot kald sone (kryploft/kaldbod bak knevegg). Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Det er påvist skader på servanten.
- Vaskerom: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen og på slukløsningen. Vinylbelegget er fra byggeår og har dermed overskredet halvparten av forventet brukstid. Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Bad i utleiedel: På veggen bak dusjkabinettet er det montert beleggfliser/dekorfliser utenpå eksisterende overflate. "Flisene" sitter løst flere steder, og kantene løsner ved berøring. Det er registrert sprekker i gulvfliser og i overgang mellom gulv og vegg. Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er evt. passert på membranløsning. Det er foretatt hulltaking og måling med pigger i treverk (bunnsvill) tilstøtende våtrommet. Målt relativ fuktighet i treverket var 17,3 %, som indikerer fuktinnhold rett over grenseverdier.
- Toalettrom: Toalettrom mangler tilluftsventilering. Toalettet er ikke tilstrekkelig festet til gulvet.
- Vannledninger bad 2. etasje: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør i rør system.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Varmtvannstanken: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Elektrisk anlegg. Les nærmere i vedlagt tilstandsrapport.
- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Se vedlagt tilstandsrapport avholdt 07.10.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.
Innhold
Boligen går over tre plan og består av følgende:
1. etasje: entré/hall, toalettrom, stue, kjøkken og soverom.
2. etasje: hall m/trapp, bad og to soverom.
Underetasje hoveddel: vaskerom.
Underetasje utleiedel: entré, bad, stue/kjøkken, soverom og bod.
Areal
- BRA-i (internt bruksareal): 177 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 37 kvm
- Totalt BRA: 214 kvm
- TBA (terrasse-/balkongareal): 39 kvm
Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:

1. etasje:
- Totalt BRA: 71 m²
- BRA-i: 71 m²

2. etasje:
- Totalt BRA: 40 m²
- BRA-i: 40 m²
- ALH (ikke målverdig areal): 10 m²
- GUA (gulvareal): 50 m²

Underetasje hoveddel:
- Totalt BRA: 17 m²
- BRA-i: 17 m²

Underetasje tilleggsdel:
- Totalt BRA: 49 m²
- BRA-i: 49 m²

Garasje:
- BRA-e 1. etasje: 29 m²
- BRA-e loft: 8 m²

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard

En gjennomgang av boligens rom:

1. etasje:
Inngang i 1. etasje via et innbydende inngangsparti med god plass til å henge fra seg ytterjakken og sette fra seg skoene før man går videre inn. God plass til skap, knaggrekker og skoskap. Entreen har lysmalte overflater, laminatgulv og downlightsbelysning. Praktisk kodelås på ytterdøren, noe som sørger for en tryggere og enklere hverdag.

Fra entreen kommer man inn til husets stue med kjøkkenet i eget rom bak. Stuen har en naturlig soneinndeling med plass til en avslappende sofagruppe og et spisebord i den andre enden. Utgang til terrassen. Det er også mye lysinnslipp fra vinduene. Midt i rommet er det også plassert en pelletskamin som sørger for god oppvarming.

Separat kjøkken med egen spiseplass under vinduet. Stilren innredning med glatte fronter, innfelte håndtak og laminat benkeplate med underlimt kum. Pent utført med innredning helt opp til taket og integrerte hvitevarer som skaper en sømløs helhet - kombinert kjøll/frys, platetopp, oppvaskmaskin og ovn og micro i ergonomisk høyde. Lekkasjevarsler tilknyttet alarmsystemet.

Separat toalettrom med vinylbelegg, malte og plateslåtte vegger. Panel i himlingen. Slett mørk innredning med servant med ettgreps blandebatteri, overskap med speil og lys over. Gulvmontert toalett.



I inngangsetasjen ligger ett soverom med svært praktiske garderobeløsninger.

2. etasje:
Ytterligere to soverom oppe, begge med plass til seng, nattbord og garderobeskap.

Romslig, flislagt bad i 2. etasje med varmekabler i gulvet. Badet har veggmontert toalett, servant med speil og skuffeseksjon, dusjkabinett og badekar i hjørnet. Badet ble oppgradert i 2018.

Underetasje:
I underetasjen ligger et separat vaskerom som er tilknyttet hoveddelen. Vaskerommet har gulvbelegg, tapetserte, flislagte og malte vegger. Malt himling. Vaskerommet har innredning med glatte fronter, utslagsvask og opplegg for vask/tørk som kan plasseres i høyden.

Varmtvannstankene er på ca. 200 liter, hver seg, og er plassert i vaskerommet i hoveddelen.

Utleiedelen har egen inngang, entré, stue/kjøkken, bad og soverom.

Badet er flislagt med sokkelflis, malte/tapetserte vegger og flisbelegg bak dusjkabinettet. Malt himling. Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri, gulvmontert toalett og dusjkabinett med garnityr. Opplegg for vaskemaskin på badet.

Kjøkkenet har hvite, glatte fronter, laminat benkeplate med dobbel servant og opplegg for oppvaskmaskin. Lekkasjevarsler tilknyttet alarmsystemet. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut i ytterveggen.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming via panelovner.
Boligen har elementpipe med tilkoblet pelletsovn i 1. etasje.
Varmekabler på begge bad.
Luft/luft varmepumper (2 stk. en i hoveddel og en i utleie).
Service utført på begge varmepumpene i 2025, ifølge eier.

Dersom beboelsesrom mangler oppvarming på visning følger det heller ikke med ovner i disse rommene ved overtakelse.
Elektrisk oppvarming via panelovner.
Boligen har elementpipe med tilkoblet pelletsovn i 1. etasje.
Varmekabler på begge bad.
Luft/luft varmepumper (2 stk. en i hoveddel og en i utleie).
Service utført på begge varmepumpene i 2025, ifølge eier.

Dersom beboelsesrom mangler oppvarming på visning følger det heller ikke med ovner i disse rommene ved overtakelse.

Total forbruk med utleiedel er ca. 21 000 - 24 000 kwt pr år.

Strømstøtteordning

Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, følger eiendom og overdras av kjøper.



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 380 kvm, Eierform: Eiet tomt

Fine utearealer rundt huset med hageflekk ved inngangspartiet, trapp i terrenget og hyggelig velkomstterrasse. På baksiden av huset, med utgang fra stuen, ligger en solrik terrasse med god plass til utemøblementet, og ut fra det ene soverommet oppe ligger en privat balkong. Asfaltert gårdsplass med god plass til flere kjøretøy. Dobbelgarasje med lagringsloft.

Parkering

Parkering i dobbelgarasje og på egen gårdsplass.

ØKONOMI

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 1 089 913 per 31.12.23
Formuesverdi som sekundærbolig kr 4 359 653 per 31.12.23

Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 23 194 pr. år
De kommunale avgiftene omfatter avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.
Vann fra Flateby Vannverk. kr. 10500 for 2025. Dette for hovdel og utleiedel.

Faste løpende kostnader

Vann: Privat vannverk.
Avløp: Kr.pr.år: 16438,-
Renovasjon: Kr.pr.år: 6426,-
Feiing og branntilsyn: Kr.pr.år: 330,-
TV/internett.
Strøm etter forbruk.
Nødvendige forsikringer og alarm.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.
Strømstøtteordning
Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, følger eiendom og overdras av kjøper.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 31.10.2012.

2.etasje;
Planløsningen i 2.etasje er endret i forhold til opprinnelige plantegninger. Det er, slik jeg vurderer det, ikke gjort endringer som utløser søknadsplikt.

1.etasje;

På tegninger er det etablert soverom i del av stuen og det er bad/vaskerom der det er toalett. Soverommet med adkomst fra hallen er bygget noe inn i det som på tegninger er vaskerom. Det er, slik jeg vurderer det, ikke gjort endringer som utløser søknadsplikt.

Underetasje hoveddel;
Vaskerommet er opprinnelig bod på originale tegninger, men benyttet og vurdert som et vaskerom. Å gjøre om et rom fra tilleggsdel til hoveddel - eller vice versa - er en søknadspliktig bruksendring, også i de tilfellene hvor man ikke gjør fysiske endringer i bygningen. Det er ikke søkt om en slik endring og rommet vil derfor være tegnet inn, og godkjent, som bod i kommunens arkiver.

Underetasje utleiedel;
Stemmer ikke med dagens bruk. Slik jeg vurderer det, er det gjort søknadspliktige endringer i underetasjen.

Fasader;
Terrassen fremkommer ikke på byggetegninger. Det er satt inn et vindu på stuen i 1.etasje som ikke fremkommer på tegninger. Døren til tilleggsdelen er ikke der den er tegnet og det er vinduer på fasaden som ikke fremkommer på tegningene. Det er knyttet usikkerhet til hvorvidt dette er et søknadspliktige/meldepliktige tiltak, og forholdet anbefales undersøkt i Enebakk kommune.

Utleie

Godkjent utleiedel i underetasjen.
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.
Det er foretatt Radonmåling i U. etasjen og det er ikke avdekket forhøyet verdier, dokumentasjon foreligger.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Konsesjon og odel

Ikke aktuelt for denne eiendommen.

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feierevesen på eiendommen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Ingen servitutter registrert.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i et område regulert til frittliggende småhusbebyggelse ved reguleringsplanen datert 1998. Videre er eiendommen avsatt til boligbebyggelse, nåværende, ved kommuneplanen datert 2015.
Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Eiendommens betegnelse

Gnr. 6 Bnr. 319 i Enebakk kommune

Vei/vann/avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat veg eller gate. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.
Eiendommen får vann fra Flateby Vannverk. Privat tilknytning.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

5 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
17 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))
142 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 700 000,-))
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)

161 750,- (Omkostninger totalt)

5 861 750,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Kjerneinformasjon

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen

med budskjema.

Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:

-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.

-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b

TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle

salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier

Jann Lyngmo

Merethe Helen Kristensen

Finansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgdraget.

Kjerneinformasjon

Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 15.000,- I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 12 000,-, oppgjørshonorar kr. 6.900,-, visninger kr. 2500,- , overtagelse kr.2 500,- og markedsføringspakke kr. 25 800,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer . Det er gitt full salgsgaranti på utlegg og vederlag på dette oppdraget.

Tinglysing av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Salgsoppgave

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

Samarbeidspartnere

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ul fra hvor i landet eiendommen ligger.

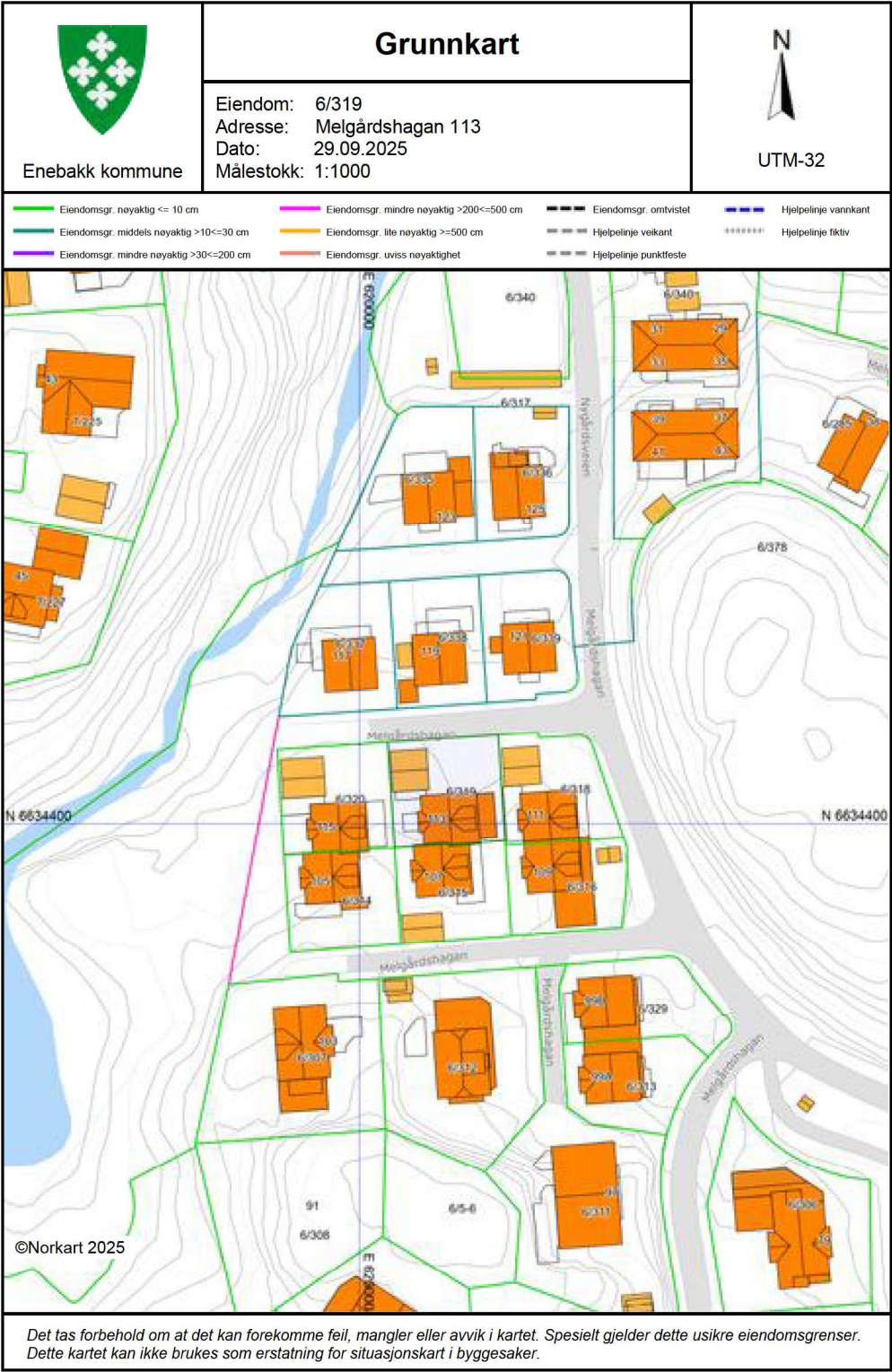
Informasjon om meglerforetaket

Lørenskog Eiendomsmegling AS

Org.nr. 984 607 865

Ansvarlig megler: Simen Grefsrud

VEDLEGG





Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Melgårdshagan 113, 1911 FLATEBY
ENEBAKK kommune
gnr. 6, bnr. 319



Sum areal alle bygg: BRA: 214 m² BRA-i: 177 m²



Befaringsdato: 07.10.2025 Rapportdato: 10.10.2025 Oppdragsnr.: 20000-1776 Referansenummer: CD5001
Autorisert foretak: Verdico AS Sertifisert Takstingeniør: Kato Malvik



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

VERDICO AS

Verdico AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggt teknisk rådgivning og øvrig takseringsvirksomhet. Våre takstingeniører har lang fartstid i bransjen og samarbeider strukturt for å sikre høy faglig kvalitet, metodisk presisjon og effektiv gjennomføring av oppdrag.

Gjennom standardiserte rutiner, systematisk erfaringsutveksling og kontinuerlig faglig utvikling, leverer Verdico AS tjenester som oppfyller gjeldende krav fra myndigheter og eiendomsmarkedet.

Selskapet er tilknyttet Norsk Takst, og benytter kvalitetssikrede verktøy, forsikringsordninger samt systemer for etter- og videreutdanning.

Rapportansvarlig

Kato Malvik
Uavhengig Takstingeniør
kato@verdico.no
991 26 687



Oppdragsnr.: 20000-1776

Befaringsdato: 07.10.2025

Side: 2 av 37

Melgårdshagan 113, 1911 FLATEBY
Gnr 6 - Bnr 319
3220 ENEBAKK

Verdico AS
c/o Lindstad, Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovligheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20000-1776

Befaringsdato: 07.10.2025

Side: 3 av 37

Melgårdshagan 113, 1911 FLATEBY
Gnr 6 - Bnr 319
3220 ENEBAKK

Verdico AS
c/o Lindstad, Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenestetyster.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Oppdragsnr.: 20000-1776

Befaringsdato: 07.10.2025

Side: 4 av 37

Melgårdshagan 113, 1911 FLATEBY
Gnr 6 - Bnr 319
3220 ENEBAKK

Verdico AS
c/o Lindstad, Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen: Bygget er oppført rundt 2000 og er med det ca 25 år gammelt og i all hovedsak opprinnelig stand konstruksjonsmessig, men med normale oppgraderinger og vedlikehold utført siden. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. Det er gjort en del alders vurderinger, og siden boligen er 25 år gammel, vil det være bygningsdeler som har passert den alder som normalt kan forventes, selv om de fortsatt er i bruk og tilsynelatende fungerer normalt. Vedlikehold av slike bygningsdeler er viktig, og kan utsette behovet for skifte/oppgraderinger med mange år. Boligen fremstår i normal stand og normal slitasje i forhold til alder, men som med alle boliger, er det vurdert å være behov for oppgraderinger og vedlikehold i årene som kommer. Det henvises til konstruksjoner for ytterligere beskrivelser og vurderinger.

Tomannsbolig - Byggeår: 2000

UTVENDIG [Gå til side](#)
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikttet fra taknivå.

Kommentar;
Takvinkelen i kombinasjon med regn, gjør at jeg vurderte det dithen at jeg ikke ville gå utenfor fastmontert stige. Dette gjør at besiktigelsen er gjort visuelt og omfatter kun godt synlige forhold fra stigen.

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Det er registrert luftespalte mellom kledningen og vegglivet ved tilfeldig kontroll.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Kommentar;
Det er registrert 3 luker til kneloftene og 1 luke til hanebjelkeloft. Det er kun en av lukene som hadde adkomst og denne ble kontrollert. Øvrig vurdering er basert på alder og observasjoner rundt pipegjennomføring på varm side(hallen i 2.etasje). Ved disse sjekkpunktene ble det ikke avdekket avvik, men jeg kan ikke garantere at det ikke er avvik i områder som ikke var mulig å kontrollere på befaringsdagen. Det anbefales ytterligere undersøkelser.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har 2 stk takvinduer med 2-lags glass.

Kommentar;
Takvinduer utgjør en konstruksjonsmessig risiko fordi de er direkte eksponert for nedbør og snø. Selv om vinduene fremstår i god stand uten synlige skader eller tegn til lekkasje, er tetninger, pakninger og beslag utsatte deler i takflaten. Jevnlige vedlikehold med rengjøring, kontroll av beslag og utskifting av deler er viktig for å forhindre lekkasjer. Det anbefales å følge med spesielt etter store nedbørsmengder og snøsmelting.

Hoveddelen har malt hovedytterdør med glassfelt og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Terrasser i trevirke fundamentert til terrenget på søyler av betong. Adkomst ved inngangspartiet og fra stuen.

Utvendig tretrapper.

INNVEDIG [Gå til side](#)
Innvendig er det gulv av laminat, fliser og beleg. Veggene har trepanel, malte plater og Strie. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Kommentar;
Alle overflater i all hovedsak skiftet, vedlikeholdt eller oppgradert av dagens cior, ifølge opplysninger gitt på bcfaringsdagen. Overflater fremstår alt-i-alt normalt velholdte og med normal slitasje i forhold til alder. Det er ikke vurdert å være behov for umiddelbare tiltak(store feil, mangler og skader), men dette styres i all hovedsak av smak, ønsker og behov. Behovet for eventuelle oppgraderinger vurderes følgelig av nye eiere.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Kommentar;
Lasernen ble plassert på gulvet i gange mellom soverommen i 2.etasje, i stuen, men utenfor kjøkkenet i 1.etasje og i stue/kjøkken i underetasjen. Det ble kontrollert i retning ytterpunkter og på ca 10 punkter i hver etasje. +/- 10 mm avvik registrert på det meste, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

2.etasje +/- 7 mm
1.etasje +/- 10 mm
Underetasje +/-10 mm

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen har elementpipe med tilkoblet pelletsovn i 1.etasje.

Gulvet er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i På langveggen ved enden av kjøkkenet/kjøleskapet. Rommet/ terrenget er under terrassen med adkomst fra stuen i 1.etasje.

Boligen har malt tretrapp mellom etasjene.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM [Gå til side](#)
Bad/wc 2.etasje;
Flislagte gulv, vegger og trepanel i himlingen.
Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebeholder.
Gulvmontert toalett. Dusjkabinett med garnityr og badekar. Ventil i himlingen, tilknyttet avtrekksmotor fra på loftet.

Melgårdshagan 113, 1911 FLATEBY
Gnr 6 - Bnr 319
3220 ENEBAKK

Verdico AS
c/o Lindstad, Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Beskrivelse av eiendommen

Det er 2 sluk på badet. Ett er plassert under dusjkabinettet og ett er plassert under badekaret.

Oppgradert i regi av eier i 2018. Det foreligger enkelte bilder og kontrollskjema for membran.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Total nivåforskjell mellom topp membran ved terskel(dokumentert ført opp til terskelen) og topp slukrist under dusjkabinettet er 35 mm. Nivåforskjell mellom topp membran ved terskel og sluket under badekaret, er det nivåforskjell på ca 20 mm.

Motfall mot døren. Fra toalettet går det et skille/er en høyde. Fall mot sluket, men også «fall» mot døren. Utgjør en viss fare, men oppbrett.

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra soverommet i retning dusjkabinettet.

Vaskerom;
Gulvbelegg, tapetserte, flislagte og malte vegger. Malt himling
Utslagsvask med ettgreps blandebeholder. Opplegg for vaskemaskin.
Ventil på yttervegg(naturlig ventilasjon)

Det er ett sluk i rommet. Dette er plassert i området under utslagsvasken.

Rommet er fra 2000, konstruksjonsmessig, ifølge rekvirent. Det er etablert innredning og lagt beleggliser oppå originalt gulvbelegg, ifølge eier.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Det er synlig oppbrett av vinylbelegg på veggene rundt i rommet. Nivåforskjell mellom topp belegg ved trappen og topp slukrist er ca 100 mm. Det er lokalt godt fall i området rundt sluket.

Våtsoner i område mot terreng og tilleggsdel. Det er derfor vanskelig å gjennomføre en hulltaking i de mest kritiske områdene.

Det ble isteden utført indikative fuktsøk med overflateinstrument på våtrommets gulvbelegg. SINTEF Byggforsk (474.531) angir at fuktindikatorer kan brukes til å finne forskjeller i fuktinnhold i eller like under et belegg, og at dette særlig er aktuelt ved sveisede belegg og lignende, hvor man har kontroll på materiallagene. Metoden gir en indikasjon på eventuelle fuktbelastede områder i belegget eller underliggende plate.

Det ble først tatt en referanseavlesning på et område et stykke unna sluket, der konstruksjonen antas å være tørr. Deretter ble det søkt inn mot mer fuktbelastede soner, som området ved sluket. Målingene viste ikke forskjeller i verdier, noe som indikerer at underlaget har samme fuktstatus nær sluket som i referanseområdet.

Overflatesøk på belegg gir likevel kun en indikasjon og kan ikke alene fastslå skadeomfang.

Bad/wc tilleggsdel;

Flislagte gulv med sokkelflis, malte/tapetserte vegger. Flisbelegg bak dusjkabinettet. Malt himling. Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebeholder. Gulvmontert toalett. Dusjkabinett med garnityr. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekksvifte på veggen over vaskemaskinen.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert under dusjkabinettet.

Fra opprinnelig byggeår.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjel fra toppen av sluket til flislagt gulv ved terskel er ca 30 mm. Gulvet forøvrig er relativt flatt, med sokkelflis rundt rommet og oppkant ved terskelen. Det dusjes i dusjkabinett og bruksvann ledes direkte til sluk i brukssituasjon.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Det er mekanisk avtrekk spalte mellom dørbladet og terskelen for tiluft.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Fra stuen i retning dusjhjørnet/kabinettet.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Tilleggsdel;
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Dobbel stålervant og ettgreps blandebeholder. Opplegg for oppvaskemaskin. Lekkasjevarsler tilknyttet alarmsystemet. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut i ytterveggen.

Hoveddel;
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Enkel komposittkum med ettgrep blandebeholder. Det er kjølfryseskap, oppvaskemaskin, komfyr, platetopp og micro. Lekkasjevarsler tilknyttet alarmsystemet. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut i ytterveggen.

SPESIALROM [Gå til side](#)
Toalettrom;
Vinylbelegg, malte og plateslåtte vegger. Panel i himlingen. Slett mørk innredning med servant med ettgreps blandebeholder. Overskap med speil og lys over. Gulvmontert wc. Ventil i himlingen, tilknyttet avtrekksmotor fra på loftet.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskapet med adkomst fra soverommet tilstøtende.

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Inntak og stoppekran på vaskerommet. Fordelingstokk i himlingen over varmtvannsberedere.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon med forserte avtrekk fra kjøkken, bad og toalettrom i hoveddelen, samt bad og kjøkken i tilleggsdelen.

Luft/luft varmepumper (2 stk)

Melgårdshagan 113, 1911 FLATEBY
Gnr 6 - Bnr 319
3220 ENEBAKK

Verdico AS
c/o Lindstad, Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Beskrivelse av eiendommen

Kommentar;
Service utført på begge vamepumpene i 2025, ifølge eier.

Varmtvannstankene er på ca. 200 liter, hver seg, og er plassert i vaskerommet i hoveddelen.

2 sikringsskap i boligen. Hovedsikring, strømmåler og vippesikringer i skapet på soverommet i 1.etasje. Eget sikringsskap i tilleggsdelen. Jordfeilbrytere på enkelte kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og downlights.

Røykvarslere i alle etasjer, inkludert tilleggsdel og håndslukkerapparat i begge enheter.

TOMTEFORHOLD
Antatt tilbakefylt mot bygget med drenerende masser. Delvis synlig fuksikring/grunnmursplast rundt huset. Takvann ledes fra taknedløp og til terreng.

Bygningen har betonggrunnmur.

Kommentar;
Grunnmuren er fra byggeåret og er i stor grad ikke synlig for inspeksjon, da store deler ligger under terreng og er innvendig kledd/utforet. Det er ikke registrert sprekker, setninger eller andre symptomer på skader, men siden vurderingen er begrenset, er det usikkerhet knyttet til tilstanden. På generelt grunnlag vil en grunnmur fra denne perioden kunne ha aldringsrelaterte svekkelser, men dette kan ikke verifiseres uten inngrep.

Forstøtningsmurer er av naturstein. Muren er oppført som tørrmurt natursteinsmur med ujevnt stablemønster og grove steiner med varierende kontaktflate. Enkelte mindre skjevheter og ujevnheter er registrert, men det er ikke observert tegn til setninger, utglidninger eller andre forhold som svekker funksjonen. Ujevnhetene vurderes som normalt for denne murtypen og oppføringstidspunktet.

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuksikring og drenering. Terreng bør ha fall på minst 1:50 fra bygningen i en avstand på minst 3 m. Fallforhold ved grunnmur er vurdert som ok basert på visuelle observasjoner uten måling.

Ukjent type vann og avløpsrør. Privat vann og offentlig avløp via private stikkledninger

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Tomannsbolig

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
2.etasje;
Planløsningen i 2.etasje er endret i forhold til opprinnelige plantegninger. Det er, slik jeg vurderer det, ikke gjort endringer som utløser søknadsplikt.

1.etasje;
På tegninger er det etablert soverom i del av stuen og det er bad/vaskerom der det er toalett. Soverommet med adkomst fra hallen er bygget noe inn i det som på tegninger er vaskerom. Det er, slik jeg vurderer det, ikke gjort endringer som utløser søknadsplikt.

Underetasje hoveddel;
Vaskerommet er opprinnelig bod på originale tegninger, men benyttet og vurdert som et vaskerom. Å gjøre om et rom fra tilleggsdel til hoveddel – eller vice versa – er en søknadspliktig bruksendring, også i de tilfellene hvor man ikke gjør fysiske endringer i bygningen. Det er ikke søkt om en slik endring og rommet vil derfor være tegnet inn, og godkjent, som bod i kommunens arkiver.

Underetasje tilleggsdel;
Stemmer ikke med dagens bruk. Slik jeg vurderer det, er det gjort søknadspliktige endringer i underetasjen.

Fasader;
Terrassen fremkommer ikke på byggetegninger.

Det er satt inn et vindu på stuen i 1.etasje som ikke fremkommer på tegninger.

Døren til tilleggsdelen er ikke der den er tegnet og det er vinduer på fasaden som ikke fremkommer på tegningene.

Det er knyttet usikkerhet til hvorvidt dette er et søknadspliktige/meldepliktige tiltak, og forholdet anbefales undersøkt i Enebakk kommune.

[Gå til side](#)

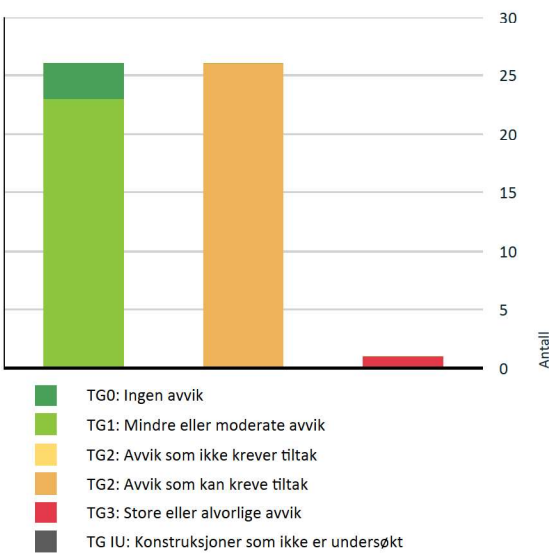
Melgårdshagan 113, 1911 FLATEBY
Gnr 6 - Bnr 319
3220 ENEBAKK

Verdico AS
c/o Lindstad, Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

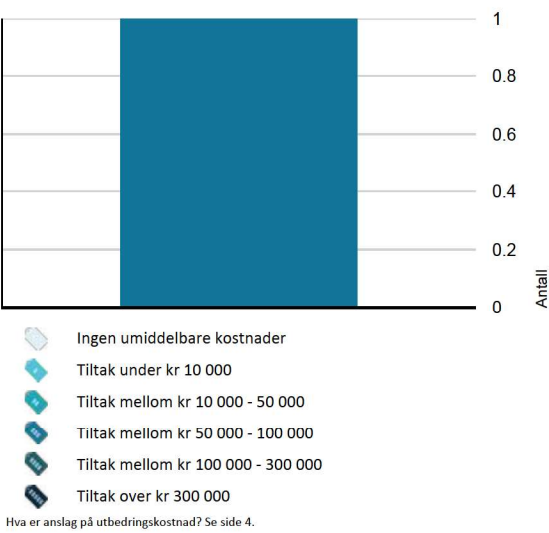


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig	
TO 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
TO 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Ytterdør tilleggsdel	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger - Bad 2.etasje	Gå til side

Oppdragsnr.: 20000-1776

Befaringsdato: 07.10.2025

Side: 8 av 37

Melgårdshagan 113, 1911 FLATEBY
Gnr 6 - Bnr 319
3220 ENEBAKK

Verdico AS
c/o Lindstad, Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Sammendrag av boligens tilstand

	Tekniske installasjoner > Vannledninger - Øvrig	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmtvannstanker (2 stk)	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
	Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
	Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
	Våtrom > Underetasje-Hovedel > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Våtrom > Underetasje-Hovedel > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
	Våtrom > Underetasje-tilleggsdel > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > Underetasje-tilleggsdel > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > Underetasje-tilleggsdel > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Våtrom > Underetasje-tilleggsdel > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Melgårdshagan 113, 1911 FLATEBY
Gnr 6 - Bnr 319
3220 ENEBAKK

Verdico AS
c/o Lindstad, Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2000

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.

Kommentar;
Takvinkelen i kombinasjon med regn, gjør at jeg vurderte det dithen at jeg ikke ville gå utenfor fastmontert stige. Dette gjør at besiktigelsen er gjort visuelt og omfatter kun godt synlige forhold fra stigen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mosevekst er observert i noe grad, særlig på deler av taket. Dette er relativt vanlig i denne type tekking. Betongtakstein har ofte ru overflate som gjør at mose lettere fester seg. Mose holder på fuktighet og kan over tid forsterke frostsprengning og akselerere nedbryting av overflaten. Det er ikke registrert tegn til lekkasje, og slitasjen vurderes som samsvarende med alder og eksponering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mose og lignende bør fjernes for å forlenge levetiden. Det anbefales taksjekk årlig etter snøsmelt for å avdekke og skifte eventuelle sprukne takstein.

Nedløp og beslag

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Punkt 1;

Alle takvinkler over 27 grader, uansett overflatemateriale, skal sikres med snøfangere, ifølge Sintefs 525.931 Snøfangere.

Punkt 2;

Det er registrert at overflatebehandlingen (lakken) på beslaget i gradrennen flasser, hovedsakelig på sydpøstlig side. Slike skader oppstår typisk som følge av vær- og UV-påvirkning over tid, samt naturlig aldring av overflatebehandlet metall. Solutsatte himmelretninger (sør og øst) er mest utsatt for nedbrytning av lakk og overflatefinish.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Punkt 1;

Selv om det ikke var krav til snøfangere på byggetidspunktet, kan takvinkel over 27° medføre økt fare for snøras. SINTEF Byggforsk anbefaler snøfangere der det er fare for at snø kan rase ned mot gangveier, inngangspartier eller oppholdsarealer. Det anbefales å vurdere montering av snøfangere på utsatte takflater for å redusere risikoen for personskade eller skade på eiendom. Ved fremtidig utskifting av tekkingen vil dagens forskriftskrav til snøfangere tre i kraft, og slike tiltak må da etableres som del av oppgraderingen.

Punkt 2;

Flassing av lakk reduserer beskyttelsen av underliggende metall og kan føre til begynnende korrosjon (rustdannelse) dersom området ikke vedlikeholdes. Det anbefales å rense og mekanisk fjerne løs maling, deretter grunne og overflatebehandle beslagene på nytt med egnet metallmaling. Alternativt kan beslagene skiftes dersom korrosjon allerede har startet eller overflaten er svekket over større områder. For å bevare levetiden på beslagene bør vedlikehold vurderes jevnlig, spesielt på sol- og værutsatte sider.

Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Det er registrert luftespalte mellom kledningen og vegglivet ved tilfeldig kontroll.

Vurdering av avvik:

Melgårdshagan 113, 1911 FLATEBY
Gnr 6 - Bnr 319
3220 ENEBAKK

Verdico AS
c/o Lindstad, Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Ved visuell kontroll på tilfeldige kontrollpunkter, er det ikke avklart hvordan konstruksjonen er sikret mot gnagere o.l.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende musesperre i nedre kant av fasadekonstruksjonen øker risikoen for at gnagere kan ta seg inn i konstruksjonen. Dette kan føre til skader på isolasjon, dampsperre og andre bygningsdeler. Det anbefales å etablere musesperre mellom panel og konstruksjon som tiltak for å redusere inntrenging av gnagere.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Kommentar;

Det er registrert 3 luker til kneloftene og 1 luke til hanebjelkeloft. Det er kun en av lukene som hadde adkomst og denne ble kontrollert. Øvrig vurdering er basert på alder og observasjoner rundt pipegjennomføring på varm side(hallen i 2.etasje). Ved disse sjekkpunktene ble det ikke avdekket avvik, men jeg kan ikke garantere at det ikke er avvik i områder som ikke var mulig å kontrollere på befaringsdagen. Det anbefales ytterligere undersøkelser.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Punkt 1;

Ved stikkprøver av åpne/lukkefunksjon på vinduer i boligen, ble det avdekket at enkelte av disse går noe i karmen/oppleves trege stedvis.

Punkt 2;

Stedvis oppsprekking/sltasje på vinduenes karmen innvendig og utvendig.

Punkt 3;

I tilleggssdelen ble det avdekket stedvis synlig mugg i randen av glassene. Dette oppstår gjerne som konsekvens av langvarig kondens. Kondens på vindusruter skyldes stort sett mangel på sirkulasjon av luft og oppvarming. Gjerne i kombinasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Punkt 1 og 2;

Det er ikke vurdert å være behov for utskifting av vinduene per i dag, men det må påregnes jevnlig vedlikehold for å forlenge levetiden og utsette behovet for utskifting. Med vedlikehold menes utvendig og innvendig overflatebehandling, kontroll og eventuell stramming av beslag og vridere, samt smøring og justering av mekaniske deler.

Punkt 3;

Mugg kan i de fleste tilfeller vaskes vekk, men vil komme tilbake dersom ikke ventileringen er tilstrekkelig. God sirkulasjon av luft, kombinert med oppvarming vil bedre kondensproblematikken.

Takvinduer

Bygningen har 2 stk takvinduer med 2-lags glass.

Kommentar;

Takvinduer utgjør en konstruksjonsmessig risiko fordi de er direkte eksponert for nedbør og snø. Selv om vinduene fremstår i god stand uten synlige skader eller tegn til lekkasje, er tetninger, pakninger og beslag utsatte deler i takflaten. Jevnlig vedlikehold med rengjøring, kontroll av beslag og utskifting av deler er viktig for å forhindre lekkasjer. Det anbefales å følge med spesielt etter store nedbørsmengder og snøsmelting.

Melgårdshagan 113, 1911 FLATEBY
Gnr 6 - Bnr 319
3220 ENEBAKK

Verdico AS
c/o Lindstad, Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Ytterdør tilleggssdel

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist andre avvik:

Punkt 1;

Sluttstykket på karmen er enten feilmontert eller passer dårlig til dørtypen. Dette gjør at døren oppleves noe treg/vanskelig å lukke helt.

Punkt 2;

Som med noen av vinduene, ble det avdekket synlig mugg i randen på glasset. Dette oppstår gjerne som konsekvens av langvarig kondens. Kondens på ruter skyldes stort sett mangel på sirkulasjon av luft og oppvarming. Gjerne i kombinasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Punkt 1;

For å lukke avviket må sluttstykket monteres rett eller skiftes til et som passer døren.

Punkt 2;

Mugg kan i de fleste tilfeller vaskes vekk, men vil komme tilbake dersom ikke ventileringen er tilstrekkelig. God sirkulasjon av luft, kombinert med oppvarming vil bedre kondensproblematikken.



Yttedør og terrassedør-Hoveddel

Hoveddelen har malt hovedytterdør med glassfelt og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser i trevirke fundamentert til terrenget på søyler av betong. Adkomst ved inngangspartiet og fra stuen.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Høydekrav 10 meter, eller mindre, over bakkenivå er 1,0 m og rekkverk tilfredsstiller ikke dagens høydekrav med 93 cm

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

For å lukke avviket, må rekkverkshøyden justeres opp. Vurderes av ny eier. Skjønn er brukt til å vurdere rekkverket og da er det ikke vurdert å være noen fare for sikkerheten selv om rekkverket er lavere enn dagens krav.

Utvendige trapper

Utvendig tretrapper.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

Melgårdshagan 113, 1911 FLATEBY
Gnr 6 - Bnr 319
3220 ENEBAKK

Verdico AS
c/o Lindstad, Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

INNENDIG

TO 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, fliser og belegg. Veggene har trepanel, malte plater og Strie. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Kommentar:

Alle overflater i all hovedsak skiftet, vedlikeholdt eller oppgradert av dagens eier, ifølge opplysninger gitt på befaringsdagen. Overflater fremstår alt-i-alt normalt velholdte og med normal slitasje i forhold til alder. Det er ikke vurdert å være behov for umiddelbare tiltak(store feil, mangler og skader), men dette styres i all hovedsak av smak, ønsker og behov. Behovet for eventuelle oppgraderinger vurderes følgelig av nye eiere.

TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Kommentar:

Laseren ble plassert på gulvet i gange mellom soverommen i 2.etasje, i stuen, men utenfor kjøkkenet i 1.etasje og i stue/kjøkken i underetasjen. Det ble kontrollert i retning ytterpunkter og på ca 10 punkter i hver etasje. +/- 10 mm avvik registrert på det meste, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

2.etasje +/- 7 mm
1.etasje +/- 10 mm
Underetasje +/-10 mm

TO 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke utført Radon målinger som takstmann kjenner til eller er blitt opplyst om. Alle som leier ut bolig har ansvar for at radonnivået i utleieboligen er så lavt som det er praktisk mulig å få til. Årsmiddelverdien skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3.

TO 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe med tilkoblet pelletsovn i 1.etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Produsentens anvisning angir min. 200 mm avstand til brennbart materiale bak og på sider, 100 mm over, samt 300 mm utstikk på golvplate foran ildstedet. Golvplaten stikker kun ca. 17 cm ut foran ovnen, hvilket er mindre enn anbefalt sikkerhetsavstand.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For kort golvplate gir redusert beskyttelse mot glør og varmepåvirkning på gulv. Utvid golvplaten til minimum 30 cm foran og 10 cm på hver side av døråpningen.

Melgårdshagan 113, 1911 FLATEBY
Gnr 6 - Bnr 319
3220 ENEBAKK

Verdico AS
c/o Lindstad, Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport



Sotluke med sotlukestein



Kort golvplate

TO 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i På langveggen ved enden av kjøkkenet/kjøleskapet. Rommet/ terrenget er under terrassen med adkomst fra stuen i 1.etasje.

Årstall: 2025 Kilde: Andre opplysninger: Hulltaking foretatt 7/10-2025

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.

Måling i hulrommet viste 65,8 % relativ luftfuktighet ved 19,8 °C, hvilket er innenfor normalt nivå og ikke i seg selv kritisk.

Måling i treverk (svill) viste 26,5 % fuktinnhold, som ligger svært nært fibermetningspunktet (ca. 28 %= vått) og langt over akseptabel grense for tørt treverk (15–16 %).

Fuktverdien indikerer at treverket er nært mettet av vann, og funnet bekreftes visuelt av misfarging på svillen i konstruksjonen .

Det registreres en karakteristisk kjellerlukt fra hullet. Kjellerlukt er ofte et tegn på fuktpåvirkning og kan indikere skjult fukt eller muggsoppvekst inne i konstruksjonen.

Konstruksjonen er oppført direkte mot betongmur/betongplate under terreng, og det er sannsynlig at fukt transporteres kapillært fra plate eller mur. Det kan også skyldes kondensdannelse, da konstruksjonen er en kjent risikokonstruksjon for kondensering(innvendig isolering). Forholdet kan også ha sammenheng med byggets fuktsikring og drenering, da denne bygningsdelen er 25 år gammel og nærmer seg halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Påvist fukt- og råteskader i utforet vegg og forhøyede fuktverdier viser at minimum deler av konstruksjonen er skadet og/eller står i fare for å bli ytterligere skadet. Langvarig fuktpåvirkning vil kunne føre til omfattende mugg- og råteangrep og nedbrytning av treverket. Årsaken til fuktinntrengningen må avdekkes før reparasjon, da feil kan skyldes både utvendige forhold og innvendig oppbygging. Det anbefales å åpne berørte konstruksjoner for å kartlegge skadeomfang og vurdere behov for sanering/utskifting av organisk materiale.

Ved oppbygging av nye løsninger bør det brukes fuktsikre konstruksjoner i henhold til gjeldende forskriftskrav og anbefalinger fra SINTEF Byggforsk for rom under terreng.

Kostnadsestimat for nødvendige undersøkelser, delvis åpning av konstruksjoner og kartlegging av skadeomfang. Dette omfatter ikke utbedring av eventuelle påviste skader. Dersom det avdekkes omfattende fukt- eller råteskader, kan totale kostnader bli betydelig høyere, avhengig av skadeomfang, valg av løsninger og behov for oppgradering av andre bygningsdeler, som fuktsikring/drenering.

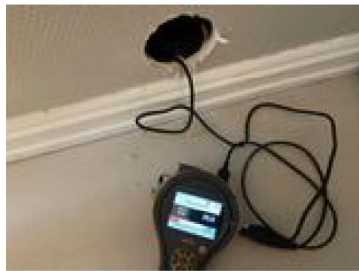
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Melgårdshagan 113, 1911 FLATEBY
Gnr 6 - Bnr 319
3220 ENEBAKK

Verdico AS
c/o Lindstad, Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport



Trevirke/svill med synlige fuktskader

Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp mellom etasjene.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte av dørene i boligen subber noe i terskler og tar noe i karmene.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

For å lukke avviket, må dørene justeres.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/WC

Generell

Flislagte gulv, vegger og trepanel i himlingen.

Slett lys innredning med servant og ettgreps blande batteri. Gulvmontert toalett. Dusjkabinett med garnityr og badekar. Ventil i himlingen, tilknyttet avtrekksmotor fra på loftet.

Det er 2sluk på badet. Ett er plassert under dusjkabinettet og ett er plassert under badekaret.

Oppgradert i regi av eier i 2018. Det foreligger enkelte bilder og kontrollskjema for membran.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD/WC

Overflater vegger og himling

Oppdragsnr.: 20000-1776

Befaringsdato: 07.10.2025

Side: 15 av 37

Melgårdshagan 113, 1911 FLATEBY
Gnr 6 - Bnr 319
3220 ENEBAKK

Verdico AS
c/o Lindstad, Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i fuger.

Oppsprekking i hardfuger mot kneveggen ved badekaret. Oppsprukket silikon i overgang gulv/vegg i samme retning. Veggene vender mot kald sone (kryploft/kaldbod bak knevegg). Temperaturforskjeller mellom varm og kald side kan medføre bevegelser i materialet som igjen kan føre til slike sprekkdannelse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekker i fuger kan medføre vanninntrengning bak flislaget og økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. Det anbefales at fugene fjernes og erstattes med nye og mer elastiske fuger. Overgangene bør følges opp jevnlig. Ved vedvarende bevegelser bør det vurderes om bakliggende konstruksjon har behov for ytterligere utbedring.



2.ETASJE > BAD/WC

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Total nivåforskjell mellom topp membran ved terskel(dokumentert ført opp til terskelen) og topp slukrist under dusjkabinettet er 35 mm. Nivåforskjell mellom topp membran ved terskel og sluket under badekaret, er det nivåforskjell på ca 20 mm.

Motfall mot døren. Fra toalettet går det et skille/er en høyde. Fall mot sluket, men også «fall» mot døren. Utgjør en viss fare, men oppbrett.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er en høydeforskjell midt på gulvet som deler rommet i to fallsoner. Hoveddelen av vannet vil ledes mot sluk i både bruks- og lekkasjesituasjon, men dersom vannmengden overstiger høyden på dette skillet, vil vann kunne bevege seg mot døren. Lokalt er det registrert motfall mot døren fra området med toalett. Dette er avvik mot dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Gulvets fall vurderes som funksjonelt i normal bruk, men lokalt motfall mot døren gir noe økt risiko for vannsig mot terskel/dør ved større vannmengder eller lekkasje som ikke tas unna av sluk. Tiltak vurderes ikke som nødvendig, men det anbefales å holde forholdet under jevnlig oppsikt. Sluk bør også renses jevnlig slik at disse tar godt unna i bruks og eventuell lekkasjesituasjon.

Oppdragsnr.: 20000-1776

Befaringsdato: 07.10.2025

Side: 16 av 37

Melgårdshagan 113, 1911 FLATEBY
Gnr 6 - Bnr 319
3220 ENEBAKK

Verdico AS
c/o Lindstad, Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport



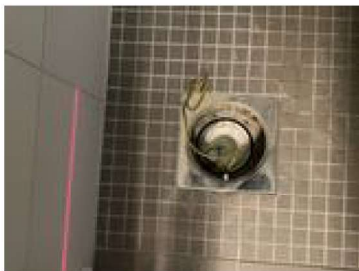
2.ETASJE > BAD/WC

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



Sluket under dusjkabinettet



Sluket under badekaret

2.ETASJE > BAD/WC

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Gjelder på servanten.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Skaden vurderes å være av kosmetisk art.



Skade i servanten

Oppdragsnr.: 20000-1776

Befaringsdato: 07.10.2025

Side: 17 av 37

Melgårdshagan 113, 1911 FLATEBY
Gnr 6 - Bnr 319
3220 ENEBAKK

Verdico AS
c/o Lindstad, Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD/WC

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med motor på loftet. Spalte for tilluft mellom dørbildet og terskelen.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



2.ETASJE > BAD/WC

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra soverommet i retning dusjkabinettet.

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger: Hulltaking foretatt 7/10-2025



Måling av RH i hulrom viser akseptabelt nivå.



Måling med pigg i trevirke indikerer vektprosent i trevirke under 8%, som betyr at trevirket er tørt

UNDERETASJE-HOVEDEL > VASKEROM

Generell

Gulvbelegg, tapetserte, flislagte og malte vegger. Malt himling
Utslagsvask med ettgrep blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin. Ventil på yttervegg(naturlig ventilasjon)

Det er ett sluk i rommet. Dette er plassert i området under utslagsvasken.

Rommet er fra 2000, konstruksjonsmessig, ifølge rekviert. Det er etablert innredning og lagt beleggfiser oppå originalt gulvbelegg, ifølge eier.

UNDERETASJE-HOVEDEL > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Oppdragsnr.: 20000-1776

Befaringsdato: 07.10.2025

Side: 18 av 37

Melgårdshagan 113, 1911 FLATEBY
Gnr 6 - Bnr 319
3220 ENEBAKK

Verdico AS
c/o Lindstad, Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

UNDERETASJE-HOVEDEL > VASKEROM

TO 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Det er synlig oppbrett av vinylbelegg på veggene rundt i rommet. Nivåforskjell mellom topp beleg ved trappen og topp slukrist er ca 100 mm. Det er lokalt godt fall i området rundt sluket.

UNDERETASJE-HOVEDEL > VASKEROM

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er påvist andre avvik:

Vinylbelegget er fra byggeår og har dermed overskredet halvparten av forventet brukstid. Det er påvist rift i belegget i tilknytning til sluk. Dette er en utsatt sone hvor selv mindre skader over tid kan utvikle seg til lekkasjepunkter. Aldring, bevegelse i underlaget og mekanisk påvirkning fra rengjøring eller vedlikehold kan ha bidratt til skaden.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Andre tiltak:

Både sluk og vinylbelegg har oppnådd halvparten av forventet brukstid. Riften i belegget ved sluk medfører en viss risiko for vanninntrengning dersom vann blir stående over klemringen over tid, men det vurderes som funksjonssvikt. Jevnlig kontroll og rengjøring av sluket er svært viktig for å sikre at både bruks- og lekkasjevann ledes bort ved behov.



UNDERETASJE-HOVEDEL > VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE-HOVEDEL > VASKEROM

TO 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

For å lukke avviket, må det etableres mekanisk avtrekk fra rommet. Konsekvensen av å ha kun ha naturlig avtrekk fra rommet, er at rommet, får økt fuktbelastning, som igjen kan føre til følgeskader.

UNDERETASJE-HOVEDEL > VASKEROM

Oppdragsnr.: 20000-1776

Befaringsdato: 07.10.2025

Side: 19 av 37

Melgårdshagan 113, 1911 FLATEBY
Gnr 6 - Bnr 319
3220 ENEBAKK

Verdico AS
c/o Lindstad, Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtsoner i område mot terreng og tilleggsdel. Det er derfor vanskelig å gjennomføre en hulltaking i de mest kritiske områdene.

Det ble isteden utført indikative fuksøk med overflateinstrument på våtrommets gulvbelegg. SINTEF Byggforsk (474.531) angir at fuktindikatorer kan brukes til å finne forskjeller i fuktinnhold i eller like under et belegg, og at dette særlig er aktuelt ved sveisede belegg og lignende, hvor man har kontroll på materiallagene. Metoden gir en indikasjon på eventuelle fuktbelastede områder i belegget eller underliggende plate.

Det ble først tatt en referanseavlesning på et område et stykke unna sluket, der konstruksjonen antas å være tørr. Deretter ble det søkt inn mot mer fuktbelastede soner, som området ved sluket. Målingene viste ikke forskjeller i verdier, noe som indikerer at underlaget har samme fuktstatus nær sluket som i referanseområdet.

Overflatesøk på belegg gir likevel kun en indikasjon og kan ikke alene fastslå skadeomfang.

UNDERETASJE-TILLEGGSDEL > BAD/WC

Generell

Flislagte gulv med sokkelflis, malte/tapetserte vegger. Flisbelegg bak dusjkabinettet. Malt himling. Slett lys innredning med servant og ettgreps blandeatteri. Gulvmontert toalett. Dusjkabinett med garnityr. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekksvifte på veggen over vaskemaskinen.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert under dusjkabinettet.

Fra opprinnelig byggeår.

UNDERETASJE-TILLEGGSDEL > BAD/WC

TO 2 Overflater vegger og himling

Veggene har tapet/belegg og malte plater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

På veggen bak dusjkabinettet er det montert beleggfliser/dekorfliser utenpå eksisterende overflate. "Flisene" sitter løst flere steder, og kantene løsner ved berøring. Løsningens utførelse fremstår som et overflatetiltak utført av eier, uten dokumentasjon på bruk av fuksikre produkter eller korrekt festegrunnlag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Løse beleggfliser i våtrom kan føre til fuktansamling bak belegget, spesielt dersom det oppstår vanngjennomtrengning ved dusjing eller kondens. Dette kan igjen føre til misfarging, soppvekst eller oppfukning av underliggende konstruksjoner over tid. Det anbefales å fjerne beleggflisene og kontrollere underlaget for eventuelle tegn til fuktskade. Ved eventuell ny overflatebehandling bør det benyttes materialer og løsninger egnet for våtrom, som godkjente baderomsplater eller fliser på tett underlag.



Løse beleggfliser

UNDERETASJE-TILLEGGSDEL > BAD/WC

TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til flislagt gulv ved terskel er ca 30 mm. Gulvet forøvrig er relativ

Oppdragsnr.: 20000-1776

Befaringsdato: 07.10.2025

Side: 20 av 37

Melgårdshagan 113, 1911 FLATEBY
Gnr 6 - Bnr 319
3220 ENEBAKK

Verdico AS
c/o Lindstad, Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

flatt, med sokkelflis rundt rommet og oppkant ved terskelen. Det dusjes i dusjkabinett og bruksvann ledes direkte til sluk i brukssituasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er registrert sprekker i gulvfliser og i overgang mellom gulv og vegg. Årsaken antas å være bevegelse kombinert med for liten avstand mellom flislagt gulv og flislagt vegg. Spenninger oppstår med sprukne fliser som konsekvens.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

For å lukke avviket, må fliser skiftes. Flisene utgjør normalt ikke tettesjiktet i et slikt rom, men siden jeg ikke kan konstatere membran, er det vanskelig å si om fuktpåvirkning har ført til bevegelse med påfølgende sprekker. Forholdet anbefales utbedret.



UNDERETASJE-TILLEGGSDEL > BAD/WC

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membranens tilstand og utførelse kan ikke bekreftes visuelt eller dokumenteres med tilgjengelig informasjon. Membrantype er derfor ukjent. Om det er membran vurderes denne å ha passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Basert på alder (ca. 25 år), vil både smøremembran og barriermembran normalt ha overskredet anbefalt midtpunkt for forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser for å fastslå type membran, og at det faktisk er membran i gulvet. Er det ikke membran, bør dette etableres. Er det membran, uansett type, nærmer denne seg en alder som normalt kan forventes.



UNDERETASJE-TILLEGGSDEL > BAD/WC

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

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

UNDERETASJE-TILLEGGSDEL > BAD/WC

Oppdragsnr.: 20000-1776

Befaringsdato: 07.10.2025

Side: 21 av 37

Melgårdshagan 113, 1911 FLATEBY
Gnr 6 - Bnr 319
3220 ENEBAKK

Verdico AS
c/o Lindstad, Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

TO 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk spalte mellom dørbladet og terskelen for tilluft.

UNDERETASJE-TILLEGGSDEL > BAD/WC

TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Fra stuen i retning dusjhjørnet/kabinettet.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er foretatt hulltaking og måling med pigger i treverk (bunnsvill) tilstøtende våtrommet. Målt relativ fuktighet i treverket var 17,3 %, som indikerer fuktnnhold rett over grenseverdier. Det foreligger ingen dokumentasjon på tettesjikt (membran) i våtrommet, og måleresultatet kan derfor være påvirket av kapillært opptrekk fra underliggende betongplate dersom svillen står direkte mot denne uten kapillærbrytende sjikt. Det er ikke observert synlige tegn til lekkasje fra badet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Målt fuktnnhold ligger over normalverdier for tørt treverk. Det anbefales å følge opp med fuktmåling over tid for å avdekke eventuell utvikling. Alternativt bør konstruksjonen åpnes og vurderes nærmere for å avklare oppbygning og årsak til funn.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Enkel komposittkum med ettgrep blandebatteri. Det er kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro. Lekkasjevarsler tilknyttet alarmsystemet.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



1.ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut i ytterveggen.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

UNDERETASJE-TILLEGGSDEL > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Dobbel stålserverant og ettgreps blandebatteri. Opplegg for oppvaskmaskin. Lekkasjevarsler tilknyttet alarmsystemet.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Oppdragsnr.: 20000-1776

Befaringsdato: 07.10.2025

Side: 22 av 37

Melgårdshagan 113, 1911 FLATEBY
Gnr 6 - Bnr 319
3220 ENEBAKK

Verdico AS
c/o Lindstad, Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

UNDERETASJE-TILLEGGSDEL > STUE/KJØKKEN

1 TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut i ytterveggen.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETT I ROM

1 TO 2 Overflater og konstruksjon

Vinylbelegg, malte og plateslåtte vegger. Panel i himlingen. Slett mørk innredning med servant med ettgreps blandebatteri. Overskap med speil og lys over. Gulvmontert wc. Ventil i himlingen, tilknyttet avtrekksmotor fra på loftet.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er påvist andre avvik:

Punkt 1;

Selvforklarende

Punkt 2;

Toalettet er ikke tilstrekkelig festet til gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Punkt 1;

For at et avtrekk skal fungere optimalt, er det også behov for tilluft til rommet. Dette løses som oftest med flat terskel, slik at det blir en spalte mellom terskelen og dørbladet. Det kan også løses med en rist som slisses inn i dørbladet eller at det tas hull i dørbladet. Rommet har ikke en slik løsning(som toalettrommet i 1.etasje), og med lukket dør vil luftsirkulasjonen være begrenset.

Punkt 2;

For å lukke avviket, må toalettet festes.

Melgårdshagan 113, 1911 FLATEBY
Gnr 6 - Bnr 319
3220 ENEBAKK

Verdico AS
c/o Lindstad, Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TO 2 Vannledninger - Bad 2.etasje

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskapet med adkomst fra soverommet tilstøtende.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Fordelingskap uten merking av kurser. Kurser skal merkes med lengde og hvor de leder vann.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Ved eventuelt utbedringer, skifte eller annet vedlikeholdsarbeid på røranlegget, vil det bli nødvendig mye jobb med søk når kursene ikke er merket med lengde og hvor de leder vann.



1 TO 2 Vannledninger - Øvrig

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Inntak og stoppekran på vaskerommet. Fordelingstokk i himlingen over varmtvannsberedere.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Punkt 1;

Halvparten av forventet levetid på rør i rør system passerer på 25 år.

Punkt 2;

Mangler i benker på begge kjøkken.

Punkt 3;

Det er ikke registrert direkte feil ved øvrige deler av røropplegget, men anlegget er ikke utført slik et moderne rør-i-rør-system normalt skal være. Det benyttes ikke fordelingskap med tett utførelse og overløp til rom med sluk, og det mangler synlig merking av kurser og tettemuffer i gjennomføringer. Utførelsen fraviker fra prinsippene for lekkasjesikring i dagens standardløsninger.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Melgårdshagan 113, 1911 FLATEBY
Gnr 6 - Bnr 319
3220 ENEBAKK

Verdico AS
c/o Lindstad, Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Punkt 1;

Når vannledninger blir eldre, øker risikoen for lekkasjer og plutselige skader, selv om anlegget fungerer i dag. Eldre rør tåler ofte mindre trykk- og temperaturbelastning, og feil kan oppstå uten forvarsel. Regelmessig oppfølging anbefales.

Punkt 2;

Det bør etableres tettemuffer på rørene i kjøkkenskapene slik at eventuelt lekkasjevann ledes tilbake til rom med sluk, slik hensikten med systemet er. Om det oppstår en lekkasje i dette systemet, er det en sjanse for at lekkasjen ikke blir oppdaget tidlig og forårsaker unødvendig skade. Kjøkkenbenkene er sikret med lekkasjvarsling, men dette lukker ikke avviket med tettemuffer.

Punkt 3;

Manglende fordelerskap gjør at vannlekkasjer i systemet kan være vanskelige å oppdage og stoppe i tide. Systemet har derfor redusert lekkasjesikkerhet sammenlignet med dagens standard. Det anbefales jevnlig overvåkning. Som et enkeltstående tiltak kan det monteres lekkasjvarsler/stopper ved fordelingen på vaskerommet, for å bedre sikkerheten og sikre at lekkasjer oppdages så fort som mulig.



1 TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Halvparten av forventet levetid passerer på 25 år(TG 2).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Når avløpsrør blir eldre, øker risikoen for sprekkdannelser, lekkasjer og tilstoppinger, selv om anlegget fungerer i dag. Slitasje innvendig i rørene og beleggoppbygging kan redusere gjennomstrømning over tid. Skader kan oppstå uten forvarsel, og mindre lekkasjer kan være vanskelig å oppdage. Det anbefales regelmessig oppfølging, og vurdering av utskifting ved symptomer som dårlig avrenning, lukt eller fukt.

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med forserte avtrekk fra kjøkken, bad og toalettrom i hoveddelen, samt bad og kjøkken i tilleggsdelen.

Oppdragsnr.: 20000-1776

Befaringsdato: 07.10.2025

Side: 25 av 37

Melgårdshagan 113, 1911 FLATEBY
Gnr 6 - Bnr 319
3220 ENEBAKK

Verdico AS
c/o Lindstad, Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

1 TG 1 Varmesentral

Luft/luft varmepumper (2 stk)

Kommentar;

Service utført på begge vamepumpene i 2025, ifølge eier.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

1 TG 2 Varmtvannstanker (2 stk)

Varmtvannstankene er på ca. 200 liter, hver seg, og er plassert i vaskerommet i hoveddelen.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilkobling med stikkontakt kan føre til overoppheting eller varmgang, og gir økt risiko for feil og svekket brannsikkerhet. For å lukke avviket må varmtvannsberederen tilkobles fast av autorisert installatør, i henhold til gjeldende standarder.



1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

2 sikringsskap i boligen. Hovedsikring, strømmåler og vippesikringer i skapet på soverommet i 1.etasje. Eget sikringsskap i tilleggsdelen. Jordfeilbrytere på enkelte kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og downlights.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2000 Fra byggeår.
- Fr alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Oppdragsnr.: 20000-1776

Befaringsdato: 07.10.2025

Side: 26 av 37

Melgårdshagan 113, 1911 FLATEBY
Gnr 6 - Bnr 319
3220 ENEBAKK

Verdico AS
c/o Lindstad, Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Utfyllende svar til spørsmål 1(Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?);
Det ble installert 2 nye kurser til Varmepumper.

Utfyllende svar til spørsmål 2 (Eksisterer det samsvarserklæring?)
Fikk ikke erklæring.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det elektriske anlegget i boligen fremstår som delvis fra byggeår (2000). Eier har bodd i boligen siden 2003 og har utført enkelte tiltak, men det foreligger ikke dokumentasjon på dette eller på nyanlegget.

Det er ikke registrert synlige feil ved befaring. Likevel nærmer deler av anlegget seg 30 år. DSB uttalte i 2008 at elektriske anlegg normalt ikke kan forventes å ha en levetid utover 30 år, og at det er sannsynlig at slike anlegg bør gjennomgås med tanke på oppgraderinger og utskifting.

På denne bakgrunn anbefales det å få utført kontroll av kvalifisert elektroinstallatør for å vurdere behov for tiltak og videre levetid. Tilstandsgrad 2 (TG2) er satt som følge av anleggets alder, manglende dokumentasjon og anbefalt kontroll i tråd med DSBs uttalelser.

Generell kommentar

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Anlegget er vurdert basert på svar fra eier, og ovennevnte kontrollpunkter. Eier har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det elektriske anlegget er vurdert etter en forenklet metodikk basert på visuelle observasjoner og eiers svar på spørsmål.

Vurderingen er ikke en tilstandsanalyse eller sikkerhetskontroll etter elektrofaglige standarder, og bygningssakkyndig har ikke kompetanse til å kontrollere det elektriske anleggets oppbygning, kapasitet eller forskriftsmessige utførelse utover enkle observasjoner nevnt over.

Eier har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Melgårdshagan 113, 1911 FLATEBY
Gnr 6 - Bnr 319
3220 ENEBAKK

Verdico AS
c/o Lindstad, Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport



Kursfortegnelse tilleggsdel



Sikringsskap hoveddel



Kursfortegnelse hoveddel

Tillegg 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarsler i alle etasjer, inkludert tilleggsdel og håndsløkkerapparat i begge enheter.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Slokkeutstyr er ikke funksjonstestet
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei Det er ikke synlige skader på røykvarsler. Røykvarsler ikke demontert eller funksjonstestet

TOMTEFORHOLD

Tillegg 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Antatt tilbakefylt mot bygget med drenerende masser. Delvis synlig fuktsikring/grunnmursplast rundt huset. Takvann ledes fra taknedløp og til terreng.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Under befaring ble det ved hulltaking registrert svært høy fuktighet, med vått treverk, kjellerlukt og symptomer på langvarig fuktbelastning. Disse forholdene kan være forenlige med mangelfull eller eldre drenering/fuktsikring, men andre årsaker kan også bidra til situasjonen(se rom under terreng).

Melgårdshagan 113, 1911 FLATEBY
Gnr 6 - Bnr 319
3220 ENEBAKK

Verdico AS
c/o Lindstad, Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Mangelfull fuktsikring/drenering kan føre til kontinuerlig fuktbelastning mot grunnmur og innvendige konstruksjoner. Selv om det ikke er konkludert at dreneringen/fuktsikringen er årsaken til innvendige funn, bør forholdene ses i sammenheng. En fagkyndig vurdering av utvendig drenering og fuktsikring anbefales, med eventuell utskifting for å sikre langvarig beskyttelse. Tiltak kan omfatte etablering av ny drenering, påføring av moderne fuktsperresystem på grunnmur og forbedret overflatevannshåndtering.

TO 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Kommentar;

Grunnmuren er fra byggeåret og er i stor grad ikke synlig for inspeksjon, da store deler ligger under terreng og er innvendig kledd/utforet. Det er ikke registrert sprekker, setninger eller andre symptomer på skader, men siden vurderingen er begrenset, er det usikkerhet knyttet til tilstanden. På generelt grunnlag vil en grunnmur fra denne perioden kunne ha aldringsrelaterte svekkelser, men dette kan ikke verifiseres uten inngrep.

TO 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein. Muren er oppført som tørrmurt natursteinsmur med ujevnt stablemønster og grove steiner med varierende kontaktflate. Enkelte mindre skjevheter og ujevnheter er registrert, men det er ikke observert tegn til setninger, utglidninger eller andre forhold som svekker funksjonen. Ujevnhetene vurderes som normalt for denne murtypen og oppføringstidspunktet.

TO 0 Terrengforhold

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Terrengtet bør ha fall på minst 1:50 fra bygningen i en avstand på minst 3 m. Fallforhold ved grunnmur er vurdert som ok basert på visuelle observasjoner uten måling.

TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjent type vann og avløpsrør. Privat vann og offentlig avløp via private stikkledninger

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Når slike rør blir gamle, øker risikoen for lekkasjer, tilstoppinger og skader – selv om anlegget fungerer normalt i dag. Slitasje innvendig i avløpsrør kan redusere gjennomstrømming og selvrens, mens eldre vannledninger tåler mindre trykk- og temperaturbelastning. Skader kan oppstå uten forvarsel, og mindre lekkasjer kan være vanskelige å oppdage. Regelmessig oppfølging anbefales, og utskifting bør vurderes ved symptomer som dårlig avrenning, lukt, trykkfall eller misfarging på vannet.

Melgårdshagan 113, 1911 FLATEBY
Gnr 6 - Bnr 319
3220 ENEBAKK

Verdico AS
c/o Lindstad, Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Melgårdshagan 113, 1911 FLATEBY
Gnr 6 - Bnr 319
3220 ENEBAKK

Verdico AS
c/o Lindstad, Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Melgårdshagan 113, 1911 FLATEBY
Gnr 6 - Bnr 319
3220 ENEBAKK

Verdico AS
c/o Lindstad, Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

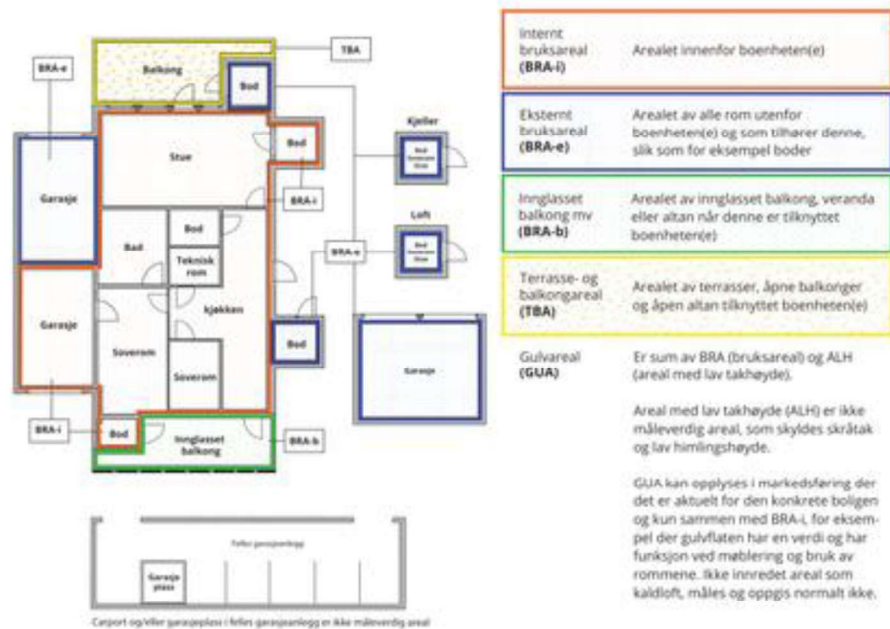
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Oppdragsnr.: 20000-1776

Befaringsdato: 07.10.2025

Side: 31 av 37

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	71			71	39		71
2.Etasje	40			40		10	50
Underetasje-Hovedel	17			17			17
Underetasje-tilleggsdel	49			49			49
SUM	177				39	10	187
SUM BRA	177						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré/hall, toalettrom, soverom, stue, kjøkken		
2.Etasje	Hall m/trapp, soverom, soverom 2, bad/wc		
Underetasje-Hovedel	Vaskerom		
Underetasje-tilleggsdel	Entré, bad/wc, stue/kjøkken, soverom, bod		

Kommentar

Boden i 2.etasje er ikke måleverdig på grunn av lav fri takhøyde i henhold til retningslinjer for arealmåling. Arealet av denne er medtatt under ALH.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Boligens 2.etasje er målt etter beste evne om med normalt håndholdt utstyr, men mye vinkler og endel lagrede gjenstander/møbler, gjorde oppmålingen utfordrende. Målene er omtrentlige i denne etasjen og avvik kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Oppdragsnr.: 20000-1776

Befaringsdato: 07.10.2025

Side: 32 av 37

2.etasje;
Planløsningen i 2.etasje er endret i forhold til opprinnelige plantegninger. Det er, slik jeg vurderer det, ikke gjort endringer som utløser søknadsplikt.

1.etasje;
På tegninger er det etablert soverom i del av stuen og det er bad/vaskerom der det er toalett. Soverommet med adkomst fra hallen er bygget noe inn i det som på tegninger er vaskerom. Det er, slik jeg vurderer det, ikke gjort endringer som utløser søknadsplikt.

Underetasje hoveddel;
Vaskerommet er opprinnelig bod på originale tegninger, men benyttet og vurdert som et vaskerom. Å gjøre om et rom fra tilleggsdel til hoveddel – eller vice versa – er en søknadspliktig bruksendring, også i de tilfellene hvor man ikke gjør fysiske endringer i bygningen. Det er ikke søkt om en slik endring og rommet vil derfor være tegnet inn, og godkjent, som bod i kommunens arkiver.

Underetasje tilleggsdel;
Stemmer ikke med dagens bruk. Slik jeg vurderer det, er det gjort søknadspliktige endringer i underetasjen.

Fasader;
Terrassen fremkommer ikke på byggetegninger.

Det er satt inn et vindu på stuen i 1.etasje som ikke fremkommer på tegninger.

Døren til tilleggsdelen er ikke der den er tegnet og det er vinduer på fasaden som ikke fremkommer på tegningene.

Det er knyttet usikkerhet til hvorvidt dette er et søknadspliktige/meldepliktige tiltak, og forholdet anbefales undersøkt i Enebakk kommune.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☒ Ja ☐ Nei
Kommentar: -Service varmepumpe i 2025.
-Installasjon varmepumper 2023
-Kjøkken hoveddel 2021
-Kjøkken tilleggsdel 2025

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Stue/kjøkken i tilleggsdelen har mindre enn 10% dagslysflate mot målbart gulvareal.

Bruksareal BRA m²							
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje		29		29			29
Loft		8		8		10	18
SUM		37				10	47
SUM BRA	37						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	
Loft		Bod	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	173	4
Garasje	0	37

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede			Rolle			
07.10.2025	Kato Malvik			Takstingeniør			
	Jann Lyngmo			Rekvirent			
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3220 ENEBAKK	6	319		0	379.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Melgårdshagan 113							
Hjemmelshaver							
Lyngmo Jann, Kristensen Merethe Helen							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Enebolig beliggende i et etablert og barnevennlig område uten gjennomgangstrafikk. Tur- og bademuligheter nede ved Øyeren og gode tur- og rekreasjonsområder i Østmarka. Kort vei til Flatebys grendesenter med flere matbutikker samt apotek, tannlege, jernvare, skobutikk, pizzeria, restaurant og pub. I tillegg finnes ridesenter, skatebane, ballbinge og to fotballbaner i nærheten. Barnehager og skoler i nærheten. Lillestrøm sentrum med sine bymessige fasiliteter er beliggende ca. 18km unna.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig og privat veg eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen får vann fra Flateby vannverk.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten
Eiet tomt, flatt/skrånende, treterrasser, beplantning, asfalt og plenareler.

Siste hjemmelsovergang	
Kjøpesum	År
1 950 000	2003

Melgårdshagan 113, 1911 FLATEBY
Gnr 6 - Bnr 319
3220 ENEBAKK

Verdico AS
c/o Lindstad, Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.09.2025		Gjennomgått	8	Nei
Ferdigattest	31.10.2012		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	30.04.1999	Plan, snitt og fasader	Gjennomgått	4	Nei
Bilder baderomsrehabilitering		Udatert	Gjennomgått	2	Nei
Kontrollskjema membran	21.11.2018		Gjennomgått	1	Nei
Faktura	24.02.2025	Service Luft til Luft varmepumpe - fastpris x 2	Gjennomgått	1	Nei
Tilsynsrapport fra lokalt brann og redningsvesen	29.04.2019		Gjennomgått	1	Nei
Tilsynsrapport fra lokalt brann og redningsvesen	16.12.2011		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20000-1776

Befaringsdato: 07.10.2025

Side: 35 av 37

Melgårdshagan 113, 1911 FLATEBY
Gnr 6 - Bnr 319
3220 ENEBAKK

Verdico AS
c/o Lindstad, Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiU:**ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PREISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter elers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Oppdragsnr.: 20000-1776

Befaringsdato: 07.10.2025

Side: 36 av 37

Melgårdshagan 113, 1911 FLATEBY
Gnr 6 - Bnr 319
3220 ENEBAKK

Verdico AS
c/o Lindstad, Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

 Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CD5001>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Oppdragsnr.: 20000-1776

Befaringsdato: 07.10.2025

Side: 37 av 37

PROAKTIV
EIENDOMSMEGLING

Gjensidige 

Egenerklæring

Melgårdshagan 113, 1911 FLATEBY

04 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Eiendomsnummer
Melgårdshagan 113	Melgårdshagan 113	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.
22år,dvs hele tiden.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Lyngmo, Jann

Selger

Kristensen, Merethe Helen

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Side 1



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Feil med Sluk i bad 2 etasje. Badet ble totalrenovert.

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

2018

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Badet ble totalrenovert. Ferdig desember 2018.

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Solheim Bygg og VVS AS

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?



☒ Ja ☐ Nei

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Ble målt fukt i i yttervegg i utleieleiligheten av taksmann. Dette er utbedret av Bymico A/S

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2003

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Garasje.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Jann Lyngmo

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til



13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2018

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rør i rør på i bad 2 etasje ble byttet ut, og samleskap ble montert. Det ble også montert nytt avløp fra badekar til sluk.

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Solheim bygg og vvs A/S

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2

Årstall

2022

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montering av 2 varmpumper. 1 i hoveddel og 1 hos hybelleilighet.

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Luft&miljø A/S Askim

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja ☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☒ Ja ☐ Nei

26

Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

27

Er det utført radonmåling?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Måling ble utført i tidsrommet 25/10-25/12 2025.
Høyeste årsmiddelverdi 48 Bq/m3
Høyeste måleverdi 63 Bq/m3.
Dokumentasjon foreligger.

28

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

Er samlet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95393936

Side 6

84 MELGÅRD SHAGAN 113

Vedlegg

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Lyngmo, Jann	2026-02-04	Kristensen, Merethe Helen	2026-02-04
Identification		Identification	
 bankID Lyngmo, Jann		 bankID Kristensen, Merethe Helen	



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

PROAKTIV.NO 85

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Lyngmo, Jann
Kristensen, Merethe Helen

04/02-2026
02:32:49
04/02-2026
06:01:07

BANKID
BANKID



Energiattest

C

Adresse

Melgårdshagan 113, 1911 FLATEBY

Dato for energimerking

05.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-256522

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

7079753

Gårdsnummer

6

Bruksnummer

319

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101

A

B

C

D

E

F

G

C

Energi

Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår

2000

Bygningstype

Tomannsbolig vertikal delt

Bruksareal

177,0 m²

Oppvarmet bruksareal

177,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Bio-energi, Elektrisitet, Varmepumpe

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkel tall for å vurdere en bygning s energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

126,70 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

136,94 kWh/m²

Totalt levert pr. år

31 784 kWh

PROAKTIV.NO

87



Melgårdshagan 113, 1911 FLATEBY

Detaljer

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetett Nei
Solceller Nei	



ENEBAKK KOMMUNE
Natur, areal og byggesak

Jann Lyngmo
og Merethe Helen Kristensen
Melgårdshagan 113
1911 FLATEBY

Deres ref.: Vår ref.: Arkivkode: Dato:
 2012/522/ELISOR 6/319 31.10.2012

Delegert behandling av sak D 275/12

FERDIGATTEST ETTER PBL. § 21-10

Tiltaket gjelder: Bolig
Matrikkel: Gnr.: 6 Bnr.: 319 Fnr.: Snr.:
Eiendommens adresse: Melgårdshagan 113 1911 Flateby
Tiltakshaver: Jann Lyngmo og Merethe Helen Kristensen
Ansvarlig søker: Mur & Graveservice AS

Saken er behandlet etter delegert myndighet fra kommunestyret.

I følge pbl. § 21-10 skal søknadspliktige tiltak avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendige sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver eller ansvarlig søker.

VEDTAK:

I henhold til plan- og bygningslovens § 21-10 jfr. byggesaksforskriftens § 8, gis det ferdigattest til bolig i samsvar med innsendte søknad.

Saksopplysninger:

Det vises til delegert behandling i sak D0051/99 hvor det ble gitt avslag på søknad om ferdigattest. Avlaget ble gitt som følge av manglende innbetaling av kommunale gebyrer fra ansvarlig søker. Tiltakshaver opplyser at det har vært avtalt mellom tiltakshaver og kommunen for 4-5 år siden at det skulle tilsendes ferdigattest.

Det har ikke vært mulig å finne noe dokumentasjon på dette, men det legges til grunn at tiltakshavers opplysninger er korrekt. Det beklages at ferdigattest ikke har vært tilsendt tidligere.

Postadresse: Besøksadresse: Organisasjonsnr.: 964 949 581 Telefon: 64 99 20 00
Prestegårdsv 4 Prestegårdsv 4 Internett: www.enebakk.kommune.no Telefaks: 64 99 20 09
1912 Enebakk 1912 Enebakk E-post: postmottak@enebakk.kommune.no



Gebyr:

Det fastsettes ikke gebyr ettersom anmodning om ferdigattest ble sendt inn på et tidspunkt hvor det kommunale gebyrreglementet ikke omhandlet ferdigattest. Det kan ses bort i tilsendt faktura på kr 500 for manglende innsending av dokumentasjon.

Enebakk kommune gjør spesielt oppmerksom på følgende:

- Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. pbl. § 20-1). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. pbl. § 20-1).

KLAGEADGANG :

I samsvar med § 1-9 i plan- og bygningsloven og forvaltningslovens kap. VI, §§ 28-33 kan vedtaket påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus. Klagefristen er 3 -tre- uker fra vedtaket kom fram til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal være skriftlig og undertegnet. Den skal angi det vedtak som det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner De vil anføre for klagen.

Klagen stiles til Fylkesmannen, men sendes til kommunen, som kan omgjøre sitt vedtak eller videresende klagen til Fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Vennlig hilsen

Tore Hauger
enhetsleder

Elin Melbøe Sørensen
juridisk rådgiver

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvedelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



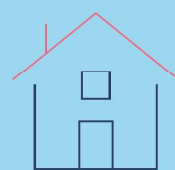
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Melgårdshagan 113, 1911 FLATEBY. Gnr. 6, bnr. 319, i Enebakk kommune, oppdragsnr.: 63250168
Megler: Simen Grefsrud, mobil: 45 00 70 94, e-post: sg@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene 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, overtagelsesdato 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.

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



< VISNING
PROAKTIV
EIENDOMSMEGLING



proaktiv.no



Simen Grefsrud

Partner/ Eiendomsmegler
MNEF
45 00 70 94
sg@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Lørenskog

Postboks 477, 1471 Lørenskog, 67 90 40 10, lorenskog@proaktiv.no