

PROAKTIV

Fetsund/Garderåsen

Romslig halvpart
tomannsbolig over to
plan med praktfull utsikt



NORDLIA 13



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

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@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

BO GODT I FETSUND

Naturskjønt og barnevennlig nabolag med gangavstand til skole, barnehage og buss. I tillegg er det kort vei til alt av hverdagens nødvendigheter og rask adkomst ut til sentrale veiforbindelser.



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Nordlia 13, 1900 FETSUND

Gnr./Bnr.: Gnr. 418, bnr. 146, i Lillestrøm kommune

Prisantydning: 3.900.000,-

Omkostninger: 18.396,-

Andel fellesgjeld: 349.646,-

Totalpris: 4.268.042,-

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 1982

Soverom: 2

BRA: 129.7 m²

BRA-i: 103 m²

Garasje/Parkering: Det medfølger bruksrett til en garasjeplass i felles garasjerekke.

Tomt: 34883.8 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 6.557,-

Felleskostnader inkl.: Felleskostnadene er fordelt slik pr mnd:
- Felleskostnader - 4 437,-
- Stipulerte avdrag - 435,-
- Stipulerte renter - 1 685,-

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	18	22	24
Fasade/utendørs	Stue	Kjøkken	Baderom
26	28	29	32
Soverom	Rom	Gang	Boligen i bilder
36	42	135	
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema	

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Alltid tilgjengelig”

“Hyggelig og profesjonell megler. Alltid tilgjengelig på telefon. Hjalp til med alt som måtte fylles ut av skjemaer. Følte at vi ble godt ivaretatt”.

Anonym

“Kristian var profesjonell fra start til mål og alltid hjelpsom om vi hadde spørsmål ”

Terje Ottesen

“Jeg opplevde en meget profesjonell og til en hver tid meget hyggelig megler”

“Flere bekjente har merket seg den fylldige og informative presentasjonen på nettet”

Per Yngvar Olsen

“Vi solgte etter første visning over prisantydning. Kjempefornøyd”

Inger-Lise Btatie

“Profesjonell og behagelig megler, med god oppfølging av kjøpere uten å være for pågående. Megler var kunnskapsrik om prosessene og kravene til disse.”

Svein Ingar Damre

“Utelukkende positivt”

“ Min opplevelse av Proaktiv i forbindelse med boligkjøp har vært utelukkende positiv. Eiendomsmegler var meget tilgjengelig i hele prosessen fra visning til boligovertakelse, og ga svært god oppfølging og service.”

Lou Cathrin Noreen

“Anbefales på det varmeste”

“Kristian er en veldig tilgjengelig og hardtarbeidende megler. Oppnådde stor interesse for leiligheten, og en meget god salgspris. Anbefales på det varmeste!”

Ingrid Bystrøm

“ Meget tilfreds med meglers innsats”

Aksel Rasmussen

“Alt gikk på skinner”

“Jeg følte meg godt ivaretatt hele veien. Petter André og Kristian var begge veldig tilstede, hjelpelige og lette å få tak i om det dukket opp spørsmål eller andre ting. Å ha de to på laget gjorde prosessen effektiv, god å lett gjennomførbart. Utrolig godt å ha de to på laget hele veien. Alt gikk på skinner, man visste hele tiden hva man skulle gjøre og hvordan man lå an. Helt supert.”.

Anne Lise Johansen

“ Veldig fornøyd”

“Både jeg og mannen min var veldig fornøyd med Kristian. Mannen min forstår dårlig norsk. Kristian var imøtekommende med å svare på spørsmålene sine. Hele prosessen var veldig jevn og feilfri”

Fatima Taqeer

“Kan anbefales på det sterkeste.”

“ Kristian har vært helt super og forholde seg til og har gjort sitt absolutt ypperste for å gi oss en best mulig opplevelse både før, under og i etterkant av huskjøp. Kundeservice og støtte på toppnivå. Kan anbefales på det sterkeste”.

Kristoffer Venner Nyborg

”

“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.”

Partner / Eiendomsmegler:
Kristian Bjørnstad Hansen



Kristian Bjørnstad Hansen
Partner / Eiendomsmegler
Mobil: 47 83 26 17
E-post: kbh@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Lillestrøm
Telefon: 63 80 59 90
Aure og Valskaar AS
Org. nummer: 980 132 455

FAMILIENS NYE HJEM

Jeg har en Bachelor i Eiendomsmegling, jus og økonomi fra Handelshøyskolen BI i Nydalen. Å kjøpe eller selge eiendom er for de fleste den største økonomiske transaksjonen vi gjør gjennom livet. Derfor er jeg genuint opptatt av å yte best mulig for både selger og kjøper, noe som igjen fører til fornøyde kunder.

Velger du meg får du en megler som er villig til å gi det lille ekstra for å oppnå best mulig resultat. Jeg satser ikke på flaks og tilfeldigheter, men bruker min kompetanse til å finne rett kjøper til din bolig. Mitt mål er at du skal føle trygghet gjennom hele prosessen og sitte igjen med en følelse av at denne megleren bryr seg om deg og din bolig.

Sol og utsikt på Garderåsen i Fetsund - Velkommen til en romslig halvpart tomannsbolig, beliggende i et naturskjønt nabolag som er godt tilrettelagt for barnefamilien.

Her har man lekeplasser og aktivitetstilbud like utenfor huset, og det er gangavstand til flotte turområder.

Likevel er det kort vei til daglige servicetilbud, inkl. toget som tar deg inn til Oslo S på rundt 20 minutter. Bussen ligger kun 2 minutter unna ytterdøren.

Tomannsboligen ligger fint til på enden av rekken, med stor hage, to plattinger og en fantastisk utsiktsveranda vendt mot solrike sydvest.

I tillegg er det flere boder, garasjeplass og dukkestue til glede for de minste.

God planløsning over to etasjer med mulighet for å etablere flere soverom. Noe modernisering må påregnes.

Her får du en romslig og innholdsrik halvpart av en tomannsbolig og samtidig den stabiliteten og tryggheten som følger med å bo i et borettslag.

Kristian B Hansen

Partner / Eiendomsmegler
Kristian Bjørnstad Hansen

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Lillestrøm

Beliggenhet

Proaktiv Eiendomsmegling avdeling Lillestrøm er lokalisert i Lillestrøm sentrum i kundevennlige og moderne lokaler i Storgata 5.

Proaktiv Lillestrøm

Storgata 5, Lillestrøm
Tlf.: + 47 63 80 59 90
E-post: lillestrom@proaktiv.no

Kundens beste er til enhver tid i fokus og vi vet at gode presentasjoner er noe som skapes gjennom kompetanse, motivasjon og gjennomtenkt strategi.

Kontoret vårt ligger i et prisbelønnet kvartal i begynnelsen av Storgata mot jernbanestasjonen. Her vil boligen din være synlig i vinduet for alle som spaserer forbi 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 en 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 bolig til kontrakt med ny eier signeres, er nøye gjennomtekt. 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



DITT NYE NÆROMRÅDE

Kommune: Lillestrøm / **Område:** Fetsund/Garderåsen

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

Velkommen til et hyggelig familiehjem på Garderåsen i Nordlia 13. Naturskjønt og barnevennlig nabolag med gangavstand til skole, barnehage og buss. I tillegg er det kort vei til alt av hverdagens nødvendigheter og rask adkomst ut til sentrale veiforbindelser. Det er tre togstasjoner i Fetsund, hvor man blant annet kommer seg inn til Lillestrøm på ca. 10 minutter og Oslo S på rundt 20 minutter.

Fra boligen er det kort avstand til fine turstier for hele familien. Fet kommune har et rikt kulturliv og en vakker natur som innbyr til friluftsliv. Det er flotte bademuligheter ved Tientjernet som ligger noen minutter unna ytterdøren, Hvalstjern, Heiavann og Gansvika. Fet IL tilbyr fine fasiliteter med fotballbaner, friidrettsbane og idrettshall (Fethallen). I tillegg er det kort vei til Heia skistadion med lysløyper og skiskyting, samt skiskole og



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Tyriveien Linje 320, 321	2 min 🚶 0.1 km
🚗 Fetsund stasjon Linje R14	17 min 🚶 1.4 km
🚗 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	29 min 🚶 28.4 km
✈️ Oslo Gardermoen	33 min 🚶

DAGLIGVARE

Joker Garderåsen Søndagsåpent	5 min 🚶 0.4 km
Coop Extra Fetsund Post i butikk, PostNord	16 min 🚶 1.3 km

VARER/TJENESTER

📦 Lillestrøm Torv	10 min 🚶
📦 Boots apotek Fetsund	16 min 🚶

SPORT

🏀 Garderåsen terrasse Ballspill	7 min 🚶 0.5 km
🏀 Garderåsen skole Aktivitetshall, ballspill	14 min 🚶 1.1 km
🏊 Spenst Fetsund	15 min 🚶
🏊 EVO Lillestrøm	10 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Extra Fetsund	15 min 🚶
🚗 Hovinhøgda skole - Lillestrøm komm...	16 min 🚶



karusellrenn for barna. Eika Fet Arena ligger godt innen rekkevidde. Fet Golfklubb ved Leikvin Golfpark har drivingrange, proshop og kafé m.m.

Fetsund lenser er i dag fredet som landets eneste gjenværende fløtningsanlegg. Det er bevart som et enestående kulturminne og et levende museum med verksteder for tradisjonell håndverk, kafé og museumsbutikk. Fetsund lenser ligger i et vakkert naturområde ved

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

innfallsporten til Nord- Europas største innlandsdelta og har både natur- og kultursti.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Coop, Rema 1000 og Spar i Fetsund sentrum, eller Joker Garderåsen som ligger innen kort gangavstand. Fetsund sentrum har også et variert servicetilbud og helsetorg med blant annet blomsterbutikk, apotek, vinmonopol, café og pub. Ønsker du ytterligere servicetilbud er Lillestrøm Torv en selvskreven møteplass i bykjernen på Lillestrøm. Strømmen storsenter, Lørenskog og Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog hvor nærmeste bussholdeplass heter "Tyriveien" og ligger rett bak boligen. Togstasjon Fetsund sentrum. Med bil tar det 4 min til Fetsund sentrum, i underkant av 10 min til Lillestrøm, ca. 25 min til Oslo S og i underkant av 30 min til Oslo lufthavn. Ny 4-felts vei fra Lillestrøm sørger for rask og ukomplisert kjørevei selv i rushtid.

Meget familievennlig område med trygg gangavstand til Garderåsen barneskole med SFO-ordning. Flere skoler i nærliggende områder som Hovinhøgda barneskole og

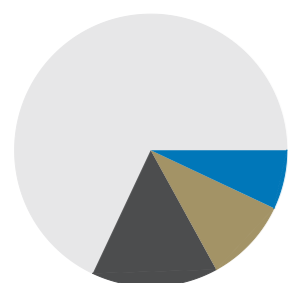


Østersund ungdomsskole som ligger en kort kjøretur unna. Det finnes flere videregående skoler i nærheten av kommunen, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Nærmeste barnehage heter Garderåsen barnehage eller Sommerly barnehage.

Bebyggelse

Området består primært av småhusbebyggelse.

BOLIGMASSE



68% enebolig
10% rekkehus
7% blokk
15% annet

SKOLER

Garderåsen skole (1-7 kl.) 257 elever, 14 klasser	14 min 1.1 km
Hovinhøgda skole (1-7 kl.) 299 elever, 14 klasser	16 min 1.3 km
Østersund ungdomsskole (8-10 kl.) 505 elever, 30 klasser	7 min 3.1 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	11 min 8.1 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	13 min 8.6 km

BARNEHAGER

Sommerly barnehage (1-5 år) 70 barn	5 min 0.4 km
Garderåsen barnehage (1-5 år) 53 barn	14 min 1.1 km
Fetsund barnehage (1-5 år) 64 barn	15 min 1.3 km





VELKOMMEN TIL NORDLIA 13

Terrasse ved inngangspartiet på ca. 35 m², pent omkranset av frodig beplantning. Fra terrassen er det adkomst til inngangspartiet, og på uteområdet finner man også et sjarmerende dukkehus til glede for de minste. Eiendommen har trapper tilpasset terrenget som binder uteområdene naturlig sammen.





SOL OG UTSIKT FRA EGEN VERANDA

Tomannsboligen ligger fint til på feltet med fantastiske sol- og utsiktsforhold. Ut fra stuen ligger en veranda på ca. 21 kvm, vendt mot sydvest. Uteplassen har levegg mot nabo, tredekke, markise og god plass til grill og utelounge. I underetasjen ligger en plattform på ca. 16 kvm, med utgang fra det ene soverommet.





GARASJEPLASS
I FELLES
GARASJEREKKE





GJENNOMGÅENDE STUE
MED LYSINNSLIPP I
BEGGE RETNINGER OG
DØR UT TIL VERANDAEN.







SEPARAT KJØKKEN

Fra stuen er det adkomst til kjøkkenet, som ligger i et eget og adskilt rom - en praktisk løsning som skjermer for oppvask og matlaging fra oppholdsrommet. Kjøkkenet har store vindusflater mot terrassen, plass til spisebord og innredning langs to vegger. Innredningen består av hvite, profilerte fronter kombinert med laminat benkeplate og oppvaskkum. Videre er det fliser over benken, ventilator over kokesonen, opplegg for oppvaskmaskin samt downlights i taket.



BAD OG TOALETTRROM

Separat toalettrom med toalett og servant med skap og speil.
Badet har flislagte vegger, flislagt gulv med varmekabler og panel i taket. Utstyrt med dusjkabinett, toalett og servant med skap og skuffer. Speil med belysning over servanten, og opplegg for vaskemaskin.



BAD/VASKEROM

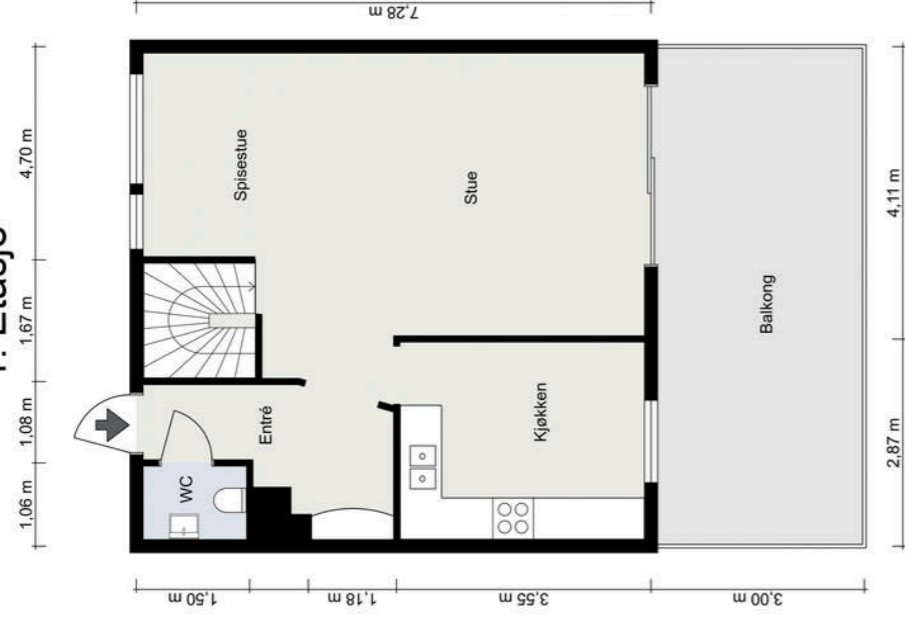






Nordlia 13 1900 Fetsund

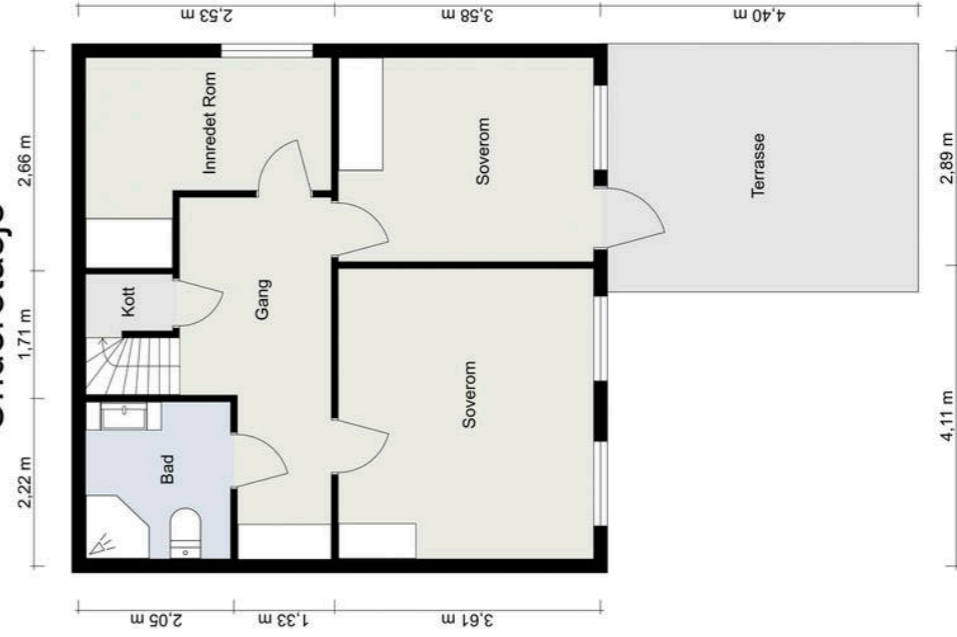
1. Etasje



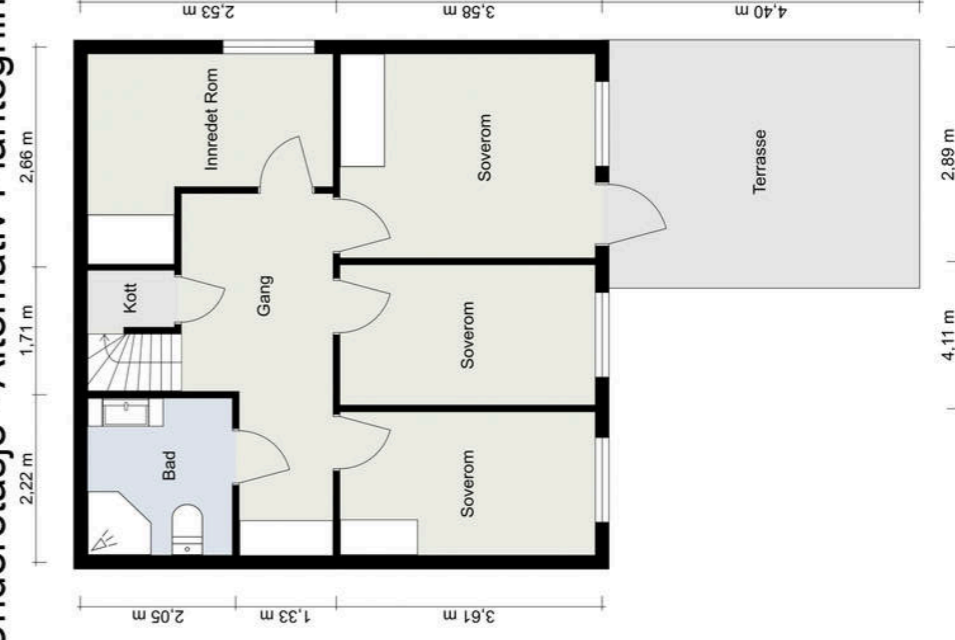
TEGNET AV NORGES TAKST AS

VÆR OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE MÅL. FAKTISKE MÅLINGER PÅ STEDET KAN AVVIKE OG MÅLENE ER IKKE JURIDISK BINDENDE.

Nordlia 13 1900 Fetsund Underetasje



Nordlia 13 1900 Fetsund Underetasje - Alternativ Plantegning



PRAKTISK INFORMASJON

Parkering

Det medfølger bruksrett til en garasjeplass i felles garasjerekke.

Tomtestørrelse

34 883 m²

Beskrivelse av tomt

Tomannsboligen ligger fint til på feltet med fantastiske sol- og utsiktsforhold. Ut fra stuen ligger en veranda på ca. 21 kvm, vendt mot sydvest. Uteplassen har levegg mot nabo, tredekke, markise og god plass til grill og utelounge. I underetasjen ligger en plattning på ca. 16 kvm, med utgang fra det ene soverommet.

Terrasse ved inngangspartiet på ca. 35 m², pent omkranset av frodig beplantning. Fra terrassen er det adkomst til inngangspartiet, og på uteområdet finner man også et sjarmerende dukkehus til glede for de minste. Eiendommen har trapper tilpasset terrenget som binder uteområdene naturlig sammen.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Boligen har fått følgende TG3:

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjelle på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Boligen har fått følgende TG2:

- Nedløp og beslag: Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er ikke montert musebånd/sperre.

- Takkonstruksjon/loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Vindu i underetasje: Ett vindu fremstår med forventede vær- og aldringsslitasjer og med reduserte isolerende egenskaper og tetthet.

- Terrasse: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Store slitasje på tregulvet, spesielt i underetasjen. Skjevheter på terrasse/balkong i begge plan. Det er montert Undertaksplate DryppStop på deler av

balkongen. Ikke undersøkt på befaingsdagen. Det bemerkes råteskader i rekkverket v/inngangspartiet på nabo sin side av terrassen.

- Utvendig trapp: Eldre trapp med skjevheter.

- Overflater: Flere opprinnelige overflatebehandlede veggflater. Parkett med bruksmerker.

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjeller.

- Rom under terreng: Det er utført fuktsjek med fuktindikator med pigg i vegg i soverom. Det er registrert verdier opp mot 15,3 Fuktprosent.

- Innvendige trapper: Liggende rekkverk er en uheldig løsning. Det anbefales at rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres.

- Bad i underetasjen: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen i vegg. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Fall mot sluk er målt til ca 5 mm målt på ca en meter. Det er målt ca 12 mm fra topp slukrist til gulv ved dørterskel. Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på evt.

membranløsningen og på slukløsningen. Svelleskader på innredningen og slitt speil. Eldre dusjkabinett med slitasjer. Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Lite tilluft v/dør. TG-2 er satt på bakgrunn av begrenset kontroll og med en usikkerhet knyttet til tilstanden på skjulte konstruksjoner.

- Kjøkken: Eldre kjøkken. Lekkasjesikring i benkeskap.

- Toalettrom: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. En stoppekran i kasse er vanskelig plassert vedr. Stengning.

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

- Varmtvannstank: Alder.

- Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Ukjent årstall på dreneringen og hva som er utbedret.

- Grunnmur og fundamenter: Mer enn halvparten av forventet levetid på grunnmur.

- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Boligen ligger i område med løsemasser som eks Kvikkleire kan finnes, iflg Kart fra NVE.

- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Vær oppmerksom på:

- Det er avvik i rømningsveier.

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

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakkyndig

Tron Bentestuen (befaringsdato: Fredag, 22. mai 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

- Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

- Selger har begrenset kjennskap til boligen da den selges fra dødsbo.

- Ifbm salg har det blitt gjort NEK 405 undersøkelse, rapport foreligger.

- I forbindelse med store vannmengder fra ekstremvær ble det gjort dreneringsarbeid, samt renovasjon av u-etasje, i regi av Borettslaget.

o Nytt gulv ble lagt i alle rom i underetasje (ekskludert bad), med varmemefolie.

o Vegger ble malt/tapetsert.

o To soverom ble gjort om til et stort.

- I forbindelse med salg i 2026 ble det installert nye downlights i gang og bad i underetasje og nye downlights i gang og kjøkken.

- Borettslaget byttet vinduer og verandadør i 1. etasje rundt 2019.

- Kjent med at utvendig panel ble malt, og at nødvendige planker ble byttet i 2025, i regi av Borettslaget.

- Kjent med at det er blitt lagt nytt tak i regi av Borettslaget, men ukjent årstall (etter 2015)

Innhold

Boligen går over to plan og består av følgende:

Underetasje: gang, bad, kott, innredet rom og to soverom.
1. etasje: entré, toalettrom, kjøkken, spisestue og stue.

I tillegg er det garasjeplass i felles garasjerekke samt utebod og dukkestue.

Areal

Tomannsbolig

Bruksareal:

Underetasje

BRA-i: 51 kvm

Total BRA: 51 kvm

1. etasje

BRA-i: 52 kvm

Total BRA: 52 kvm
Terrasse- og balkongareal:
Underetasje: 16 kvm
1. etasje: 56 kvm

Dukkestue
Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 5 kvm

Utebod
Bruksareal:
Underetasje
BRA-e: 3 kvm
Total BRA: 3 kvm

1. etasje
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 5 kvm

Garasje i rekke
Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 14 kvm
Total BRA: 14 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

En gjennomgang av boligens rom:

1. etasje:
Adkomst via en lys og langstrakt entré med mye veggplass til knagger og andre smarte oppbevaringsløsninger. Det er også integrert skyvedørgarderobe med speilfront. Inngangen har lysmalte panel og downlightsbelysning i taket.

Separat toalettrom med toalett og servant med skap og speil.

Gjennomgående stue med lysinnslipp i begge retninger og dør ut til verandaen, hvor utsikten kan nytes ytterligere. Stuen har lysmalte overflater, peisovn og god plass til både spisebord og sofagruppe.

Fra stuen er det adkomst til kjøkkenet, som ligger i et eget og adskilt rom - en praktisk løsning som skjermer for oppvask og matlagning fra oppholdsrommet. Kjøkkenet har store vindusflater mot terrassen, plass til spisebord og innredning langs to vegger. Innredningen består av hvite, profilerte fronter kombinert med laminat benkeplate og oppvaskkum. Videre er det fliser over benken, ventilator over kokesonen, opplegg for oppvaskmaskin samt downlights i taket.

Underetasje:

I underetasjen ligger to gode soverom, begge med plass til seng, nattbord og garderobeskap. Fra det ene soverommet er det dør ut til terrassen og hagen. Ved enkle grep kan man etablere ett tredje soverom - se alternativ plantegning. I denne etasjen ligger også et innredet rom og et kott.

Badet har flislagte vegger, flislagt gulv med varmekabler og panel i taket. Utstyrt med dusjkabinett, toalett og servant med skap og skuffer. Speil med belysning over servanten, og opplegg for vaskemaskin.

Oppvarming

- Elektrisk oppvarming.
- Peis i stue.
- Varmekabler- og varme folie i flere gulv.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Hvitevarer

Alle hvitevarer medfølger utenom komfyr.

Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Info strømforbruk

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



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forretningsfører

Bori Bbl

Om sameiet

Al Garderåsen Borettslaget har organisasjonsnummer 954061590)

Eiendommen har gnr 418, bnr 146 i Lillestrøm kommune.

Kjøper du en andel i et borettslag blir du eier av en andel som gir deg enerett til å bruke en bestemt bolig i borettslaget. Borettslaget eier eiendommen og tomten. Du eier altså ikke boligen direkte, men indirekte gjennom at du eier en andel som gir bruksrett til boligen. Når du kjøper en andel i et borettslag må du forholde deg til borettslagets vedtekter og husordensregler.

Borettslagets økonomi:

Regnskap for 2025 viser driftsinntekter på kr. 4 188 162,- og driftskostnader på kr. 3 351 433,-. Driftsresultat før finansposter var kr. 836 729,-. Finansposter viser kr - 1 136 187,-. Årsresultatet var på - kr. 299 458,-. Disponible midler 31.12. viste kr. 1 407 275,-.

Borettslaget opplyser om at man skal delta på fellesdugnader. Dersom en ikke har anledning til selv å møte, har en selv ansvar for å engasjere andre til og stille. Alle plikter å klippe gresset i egen hage regelmessig.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Felleskostnader pr. mnd

6.557,-

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er fordelt slik pr mnd:

- Felleskostnader - 4 437,-
- Stipulerte avdrag - 435,-
- Stipulerte renter - 1 685,-

Felleskostnadene inkluderer blant annet drift og vedlikehold, kommunale avgifter, forretningsførsel m.m.

Felleskostnader kan justeres av borettslaget i henhold til vedtak fattet av årsmøte/generalforsamling, samt ved endringer i kostnadsnivå, herunder renteendringer, offentlige avgifter og andre løpende driftskostnader. Felleskostnadene ble sist regulert med 7,5% 01.01.2026.

Andel fellesgjeld

349.646,- per søndag, 31. mai 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Borettslagets totale gjeld pr. 31.05.2026 er kr. 19 293 921,-.

Spesifisering av fellesgjeld:

Bank: Boligbanken ASA

Type lån: Annuitetslån

Terminer pr år: 12

Total restgjeld: 19 293 921,-

Info pr: 31.05.2026

Løpetid: 09.02.23 - 31.12.53

Rente: 5,55%

Andel saldo: 349 646,-

Andel fellesformue

25.701,- per onsdag, 31. desember 2025

Forkjøpsrett

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

- 1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie)
- 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)

Forkjøpsretten er forhåndsavklart med meldefrist 09.06.

Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Dyrehold

Det er tillatt å holde hund etter skriftlig avtale.

Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer90512874

Sikringsordning

Sikringsfond er en forsikringsordning som dekker tap borettslaget får som følge av at andelseiere misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte borettslag, eller av boligbyggelag på vegne av tilknyttede borettslag. Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene.

Formuesverdi primær

1.189.799,- for 2024

Formuesverdi sekundær

4.759.197,- for 2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Info formuesverdi

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

Det kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Felleskostnader

Eget strømforbruk

Eventuell utvidelse av grunnpakke kabel TV / bredbånd

Beboer må tegne egen innboforsikring

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Diverse

Boligselskapet er tilknyttet BORI BBL og alle eiere må være medlem av BORI BBL.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på boligen datert 14.09.1982

Det foreligger ferdigattest på eiendommen - fasadeendring, erstatte slagdør og vindu med hev/skyvedør- datert 22.03.2019.

Det foreligger dokument - melding om oppføring av balkong datert 11.06.1998.

Opprinnelig bod i underetasje er tatt i bruk som soverom. Bruksendring fra bod til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring fra bod til soverom ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad.

Kjerneinformasjon

Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/418/146:
08.07.1981 - Dokumentnr: 104153 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser

09.08.1988 - Dokumentnr: 106933 - Bestemmelse om veg

28.06.1990 - Dokumentnr: 6787 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:418 Bnr:61
Vederlagsfri rett til å føre vann- og kloakkledninger over d.e. m.v.uten utgifter for bnr. 146. Fl. best..

28.06.1990 - Dokumentnr: 6788 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:418 Bnr:61
Rett for bnr. 61 til nærm.beskrevet vei mot egen bekostning.
Fl. best. bl.a. om erstatt. for skade.
En gangs vederlag betalt med kr. 5.000,-. Fl.best..

23.05.2011 - Dokumentnr: 390512 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:418 Bnr:64

25.06.2025 - Dokumentnr: 723442 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:418 Bnr:64 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:418 Bnr:64 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:418 Bnr:64 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:418 Bnr:64 Snr:4

20.11.1980 - Dokumentnr: 106737 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3205 Gnr:418 Bnr:85

01.01.2020 - Dokumentnr: 420931 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0227 Gnr:18 Bnr:146

01.01.2024 - Dokumentnr: 299442 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:418 Bnr:146

14.10.1982 - Dokumentnr: 106150 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:421 Bnr:43

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse ved reguleringsplanen. Videre er eiendommen avsatt til boligformål, nåværende, ved

kommuneplanen.
Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp

Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper 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.

Adgang til utleie

Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptil 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

Offentligrettslig pålegg

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

Konsesjon

Ikke aktuelt for denne eiendommen.

Odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 900 000,00 (Prisantydning)
349 646,00 (Andel av fellesgjeld)

4 249 646,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
8 406,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

9 496,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
18 396,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 259 142,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 268 042,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningsasskyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med

Kjerneinformasjon

eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av

avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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. Rekvirering 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.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Arvingene har begrenset kjennskap til eiendommen, og de er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort i forbindelse med overtakelsen. Arvinger har brukt et eksternt firma til vasking før styling.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

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.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes

også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke viderefremme bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på ei- 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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

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/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Camilla Kjelsaas
Iselin Kjelsaas
Karoline Kjelsaas

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank,

men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

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: Søderberg & 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 - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

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.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Lørdag, 14. august 1982

Dato salgsoppgave
30.5.2026

VEDLEGG



Energiattest



Adresse Nordlia 13, 1900 FETSUND	
Dato for energimerking 01.06.2026	Merkenummer Energiattest-2026-305299
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 150351936
Gårdsnummer 418	Bruksnummer 146
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



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 1982	Bygningstype Tomannsbolig vertikal delt
Bruksareal 103,0 m²	Oppvarmet bruksareal 103,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
322,60 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
364,70 kWh/m²

Totalt levert pr. år
37 564 kWh



Tilstandsrapport

Tomannsbolig
 Nordlia 13, 1900 FETSUND
 LILLESTRØM kommune
 # gnr. 418, bnr. 146
 # Andelsnummer 13



Sum areal alle bygg: BRA: 127 m² BRA-i: 103 m²



Befaringsdato: 22.05.2026 Rapportdato: 01.06.2026 Oppdragsnr.: 13438-1727 Eiendomsverdi ref nr: SM1851

Autorisert foretak: Norges Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Tron Bentestuen



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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.

Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund.

Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.

Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.

Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.

Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.

Rapportansvarlig



Tron Bentestuen

tb@norges-takst.no

922 31 686



Oppdragsnr.: 13438-1727

Befaringsdato: 22.05.2026

Side: 2 av 25

Nordlia 13, 1900 FETSUND
Gnr 418 - Bnr 146
3205 LILLESTRØM

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG
Norsk takst

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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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 • tilleggbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støtmurer • 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 lovighet (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 takstingenører 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.: 13438-1727

Befaringsdato: 22.05.2026

Side: 3 av 25

Nordlia 13, 1900 FETSUND
Gnr 418 - Bnr 146
3205 LILLESTRØM

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG
Norsk takst

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 13438-1727

Befaringsdato: 22.05.2026

Side: 4 av 25

Nordlia 13, 1900 FETSUND
Gnr 418 - Bnr 146
3205 LILLESTRØM

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Del av tomannbolig oppført i 1982 med mur- og trekonstruksjoner.

Bygningen har en normal byggmessig standard med flere byggt tekniske komponenter og overflater fra byggeåret.

Gjennomgang av leiligheten har avdekket forhold som bemerkes.

- Bad er nær nådd betraktet levealder.

- Eldre el anlegg.

- Retningsavvik.

Garasje i rekke asfaltert gulv, yttervegger i trekonstruksjoner, takkonstruksjon i pulttak teknet med papp.

Det må antas at boligen er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, innelima kan være strengere.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelsen med respektive tilstandsgrader.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer skadedyr eller maur. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Tomannsbolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Renner, nedløp og sålbenkbeslag i galvanisert stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har et malt trevindu med 2-lags glass i et soverom i underetasjen.

Malt glatt ytterdør m/glass.

Terrassedør med 2-lags glass i trekarmer. Datert 2018.

Balkongdør med 2-lags glass i trekarmer. Datert 2018.

Terrasse ved inngangsparti med tregulv og rekkverk. Størrelse ca 35 m².

Rekkverket er målt til ca, 65 cm.

Utgang fra stue til balkong med tregulv, levegg, markise og rekkverk.

Størrelse ca 21 m².

Rekkverket er målt til ca 94 cm.

Utgang fra et soverom til terrasse med tregulv. Størrelse ca 16 m².

Utvendig tretrapp i terreng.

Utvendig betongtrapp til garasje.

INNSENDIG [Gå til side](#)

Gulv: Parkett, laminat, belegg og fliser.

Vegger: Panel, malte flater, plater, tapet og fliser.

Himling: Panel, malte flater og himlingsplater.

Betonggulv og trekonstruksjoner.

Boligen har isolert stålpipe og vedovn.

Boligen har malt tretrapp.

Rekkverket er målt til ca 87/86 cm.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad

Ukjent årstall. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er nær nådd betraktet levealder, og påkostninger må påregnes om noen år. Ved endret bruk vil det bli mer slitasje og påkjenninger som endrer brukstiden.

Profilert baderomsinnredning med servant nedfelt i underskap, speilskap m/lys, toalett, dysjabinett og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum, ventilator, fliser over benk og opplegg til oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom med glatt innredning, servant nedfelt i underskap, speil og toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekraner i underetasjen.

Avløpsrør av plast, synlig.

Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Stakeluger i underetasjen.

Det er kun rørene i denne boligen som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles.

Naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer.

Varmtvannsbereider er plassert i kjøkkenbenk fra 2003, størrelse 120 l.

Sikkerhetsventil er ført til vannlås.

Automatsikringer.

Kommentar: Boligen selges fra dødsbo, og selger har ikke selv bebodd den. Grunnet selgers manglende kjennskap til det elektriske anlegget, har selger hyret inn elektrikere til å utføre en NEK 400

Oppdragsnr.: 13438-1727

Befaringsdato: 22.05.2026

Side: 5 av 25

Nordlia 13, 1900 FETSUND
Gnr 418 - Bnr 146
3205 LILLESTRØM

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

undersøkelse. Rapporten er ikke ferdig, den blir ettersendt.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Delvis synlig dreinsplast med topplatt på gavlevegg.

Familien opplyser:

Kjent med at det ble utført dreneringsarbeid i regi av Borettslaget, i forbindelse med store vannmengder fra ekstremvær, men er usikker på omfang og årstall for dette (etter 2015).

Kjelleryttervegger i betong og betong gulv.

Bygningen ligger i skrånende og flatt terreng med øvre og nedre plan.

Ukjente løsninger, antar vann- og avløpslener er fra byggeår.

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

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det er avvik i rømningsveier på soverom i underetasje:

-Vindet treffer rekkverket på trapp ved åpning.

-For topphengslende og glidehengslende vinduer med horisontal dreieakse regnes høyden som avstanden fra karm til vindusplanet, målt vinkelrett på vindusplanet, forutsatt at vinduet kan låses/balanseres i denne posisjonen.

-Underkanten på rømningsvinduer bør ikke være mer enn maks 1,0 m over gulvet med mindre det er tatt spesielle og permanente forholdsregler for å lette rømningen gjennom vinduet. En løsning kan være benk e.l. som er fast montert under vinduet og som gjør at det blir enkelt og trygt å komme opp til vinduet

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Tegninger er fra planer og snitt, datert 15.04.1980.

Ombygget fra opprinnelig løsning.

Underetasje:

Bod er omdefinert og innredet som soverom. Rommet er på mottatt godkjent tegning angitt som bod, dette er en bruksendring som krever søknad/godkjenning. Det er ikke søkt om en slik endring.

Det er fjernet en vegg mellom soverom i underetasje og 2 soverom er blitt til et større soverom.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Oppdragsnr.: 13438-1727

Befaringsdato: 22.05.2026

Side: 6 av 25

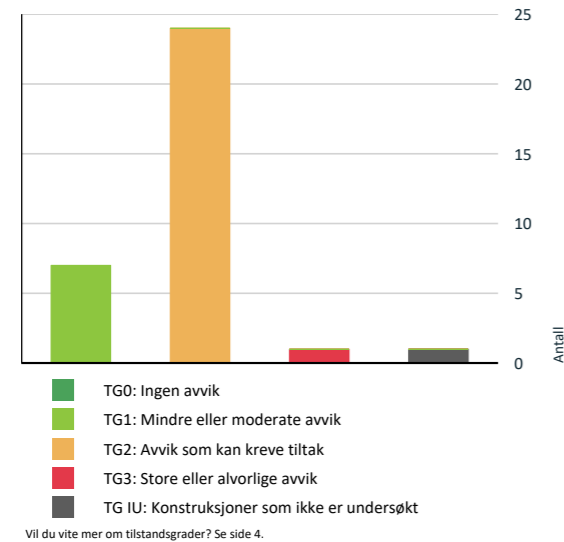
Nordlia 13, 1900 FETSUND
Gnr 418 - Bnr 146
3205 LILLESTRØM

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

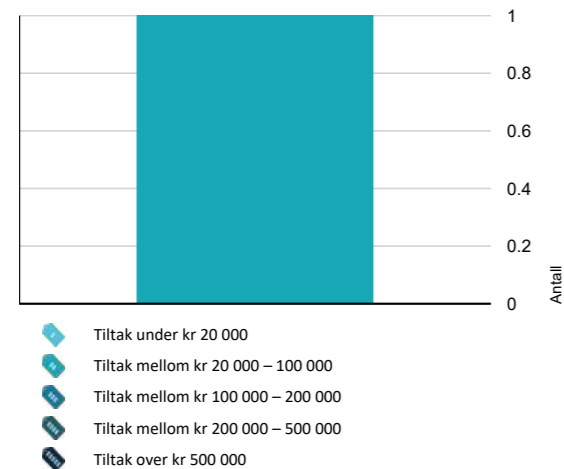


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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. Objektet er en del av et borettslag, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

1 TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

1 TO 0 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

1 TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer - 1 [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Tomteforhold > Fuktisikring og drenering [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 13438-1727

Befaringsdato: 22.05.2026

Side: 7 av 25

Nordlia 13, 1900 FETSUND
Gnr 418 - Bnr 146
3205 LILLESTRØM

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Sammendrag av boligens tilstand

- 1 TO 3 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- 1 TO 3 Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- 1 TO 3 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- 1 TO 3 Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- 1 TO 3 Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- 1 TO 3 Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- 1 TO 3 Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- 1 TO 3 Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- 1 TO 3 Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- 1 TO 3 Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- 1 TO 3 Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Oppdragsnr.: 13438-1727

Befaringsdato: 22.05.2026

Side: 8 av 25

Nordlia 13, 1900 FETSUND
Gnr 418 - Bnr 146
3205 LILLESTRØM

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår 1982	Kommentar Tatt i bruk iflg. Infoland online.
Anvendelse Boligen er for tiden ubebodd.	

UTVENDIG

TO 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

TO 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp og sålbenkbeslag i galvanisert stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Plattform for feier må monteres.

TO 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er ikke montert musebånd/sperre.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Isolasjonen er presset mot undertaket noe som medfører litt mindre lufting av konstruksjonen.
Noe fuktmerker på undertaket.
Det er utført fuktsjekk m/pigg på tilfeldige steder med fuktindikator uten unormale forhold.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det anbefales justering for bedre lufting.



TO 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2018 Kilde: Produksjonsår på produkt

TO 2 Vinduer - 1

Beskrivelse

Bygningen har et malt trevindu med 2-lags glass av eldre standard i et innredet rom i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindu fremstår med forventede vær- og aldringsslitasje og med reduserte isolerende egenskaper og tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For bedre isolerende egenskaper og tetthet bør man tenke på utskiftninger av vinduer.

TO 1 Dører

Oppdragsnr.: 13438-1727

Befaringsdato: 22.05.2026

Side: 9 av 25

Nordlia 13, 1900 FETSUND
Gnr 418 - Bnr 146
3205 LILLESTRØM

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Malt glatt ytterdør m/glass.

Terrassedør med 2-lags glass i trekarmer. Datert 2018.

Balkongdør med 2-lags glass i trekarmer. Datert 2018.



TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse ved inngangsparti med tregulv og rekkverk. Størrelse ca 35 m². Rekkverket er målt til ca, 65 cm.

Utgang fra stue til balkong med tregulv, levegg, markise og rekkverk. Størrelse ca 21 m².

Rekkverket er målt til ca 94 cm.

Utgang fra et soverom til terrasse med tregulv. Størrelse ca 16 m².

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Store slitasje på tregulvet, spesielt i underetasjen.

Skjevheter på terrasse/balkong i begge plan.

Det er montert Undertaksplate DryppStop på deler av balkongen. Ikke undersøkt på befaingsdagen.

Det bemerkes råteskader i rekkverket v/inngangspartiet på nabo sin side av terrassen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes utskiftninger at terrassebord og rekkverk om kort tid.

TO 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig tretrapp i terreng.

Utvendig betongtrapp til garasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre trapp med skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påkostninger må påregnes.



INNENDIG

TO 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Parkett, laminat, belegg og fliser.

Vegger: Panel, malte flater, plater, tapet og fliser.

Himling: Panel, malte flater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flere opprinnelige overflatebehandlede veggflater.

Parkett med bruksmerker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påkostninger må påregnes om kort tid.

TO 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Betonggulv og trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Oppdragsnr.: 13438-1727

Befaringsdato: 22.05.2026

Side: 10 av 25

Nordlia 13, 1900 FETSUND
Gnr 418 - Bnr 146
3205 LILLESTRØM

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG
Norsk takst

Tilstandsrapport

Kontroll av retningen i gulvet/etasjeskille.

Målinger med laser er gjort på tilfældige steder på befaringdagen:
1 Etasje:

Det er målt opp til 15 mm forskjell på 2 meter i spisestue.

Det er målt opp til 15 mm i rommets ytterkanter.

Det er målt opp til 23 mm forskjell på 2 meter i entre.

Det er målt opp til 23 mm i rommets ytterkanter.

Underetasje:

Det er målt opp til 10 mm forskjell på 2 meter i gang.

Det er målt opp til 10 mm i rommets ytterkanter.

Det er målt opp til 4 mm forskjell på 2 meter i soverom.

Det er målt opp til 4 mm i rommets ytterkanter.

Etasjeskille er vurdert med laser og må anses som en enkel vurdering av etasjeskille da det ikke kan gjennomføres med riktig verktøy og innredninger i boligen. Det kan ikke garantere for riktige målinger.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipes og vedovn.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har plater og har laminat. Veggene har plater og panel.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt ved/i soverom(11,2) og kott under trapp(15,3)

Vektprosent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er utført fuktstjek med fuktindikator med pigg i vegg i soverom. Det er registrert verdier opp mot 15,3 Fuktprosent.

Info:

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent.

I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk.

Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak er nødvendige, men ytterveggen bør kontrolleres jevnlig.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Rekkverket er målt til ca 87/86 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Liggende rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Liggende rekkverk er en uheldig løsning. Det anbefales at rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres.

Oppdragsnr.: 13438-1727

Befaringsdato: 22.05.2026

Side: 11 av 25

Nordlia 13, 1900 FETSUND
Gnr 418 - Bnr 146
3205 LILLESTRØM

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Varmekabler- og varme folie i flere gulv.

Garderobe.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Ukjent årstall. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er nær nådd betraktet levealder, og påkostninger må påregnes om noen år. Ved endret bruk vil det bli mer slitasje og påkjenninger som endrer brukstiden

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er ikke kontrollert fallforhold i dusjonen pga Dusjkabinett.

Det er fall til sluk. Fallet er målt med en streklaser rundt sluk og tilfældige punkter i gulvet ellers. Evt. mindre "søkk" i gulvet kan eksistere uten at dette har kommet med i denne rapporten.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Fall mot sluk er målt til ca 5 mm målt på ca en meter.

Det er målt ca 12 mm fra topp slukrist til gulv ved dørterskel

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Oppdragsnr.: 13438-1727

Befaringsdato: 22.05.2026

Side: 12 av 25

Nordlia 13, 1900 FETSUND
Gnr 418 - Bnr 146
3205 LILLESTRØM

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Profilert baderomsinnredning med servant nedfelt i underskap, speilskap m/lys, toalett, dysjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Svelleskader på innredningen og slitt speil.
- Eldre dusjkabinett med slitasjer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utskiftninger om få år.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Lite tilluft v/dør.

Konsekvens/tiltak

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

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våt sone ikke er tilgjengelig.

Det ble foretatt tester med fuktøkere på våtrommet, uten unormale utslag de steder søkene ble utført.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- TG-2 er satt på bakgrunn av begrenset kontroll og med en usikkerhet knyttet til tilstanden på skjulte konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet er nær nådd betraktet levealder og oppussing må påregnes om få år.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate, oppvaskum, ventilator, fliser over benk og opplegg til oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eldre kjøkken.
- Lekkasjesikring i benkeskap.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen akutte tiltak nødvendig.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med glatt innredning, servant nedfelt i underskap, speil og toalett.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er en ventil i et overskap.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales og gjøre ventilen lettere tilgjengelig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekraner i underetasjen.

Vurdering av avvik:

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

En stoppekran i kasse er vanskelig plassert vedr. Stengning.

Konsekvens/tiltak

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

Oppdragsnr.: 13438-1727

Befaringsdato: 22.05.2026

Side: 13 av 25

Nordlia 13, 1900 FETSUND
Gnr 418 - Bnr 146
3205 LILLESTRØM

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast, synlig. Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Stakeluker i underetasjen. Det er kun rørene i denne boligen som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider er plassert i kjøkkenbenk fra 2003, størrelse 120 l. Sikkerhetsventil er ført til vannlås.

Varmtvannsbereideren er bygd inn, dette vanskeliggjør inspeksjonen.

Årstell: 2003 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



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 bygningsakkredert har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden 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.

Oppdragsnr.: 13438-1727

Befaringsdato: 22.05.2026

Side: 14 av 25

Nordlia 13, 1900 FETSUND
Gnr 418 - Bnr 146
3205 LILLESTRØM

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG
Norsk takst

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Automatsikringer.

Kommentar: Boligen selges fra dødsbo, og selger har ikke selv bebodd den. Grunnet selgers manglende kjennskap til det elektriske anlegget, har selger hyret inn elektrikere til å utføre en NEK 400 undersøkelse. Viser til rapport utført av Romerike elektro.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1983 Under oppføring av bygningen.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Alt utført arbeid i selgers eiertid er dokumentert med samsvarserklæring.
Bytt et spottene i gang kjeller, bad kjeller, gang 1etg og kjøkken. Spottene, kabling og rør mellom spott ene, og ned ti i bryter, og ny dimmer er bytt et. Tilførsel og andre koblinger er ikke byttet, men dokumentert og vil bli rett et på ved boligkontroll.
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?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent Ukjent for selger da boligen selges fra dødsbo.

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 varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap

ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Ja

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

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 anbefales en el kontroll av det elektriske anlegget pga alder.

Viser til kontroll og rapport utført av Romerike elektro

Generell kommentar

Det opplyses om at undertegnede ikke er fagmann på dette feltet og inspeksjonen er gjort visuelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes anbefales en eltakst.

-Løs deksel og ledning ved lys baderomsinnredning.
-Små hull i bunn av sikringskap.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Delvis synlig drengsplass med topplist på gavleveg. Familien opplyser: Kjent med at det ble utført dreneringsarbeid i regi av Borettslaget, i forbindelse med store vannmengder fra ekstremvær, men er usikker på omfang og årstall for dette (etter 2015).

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Ukjent årstall på dreneringen og hva som er utbedret.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
Nærmere undersøkelser anbefales.

Oppdragsnr.: 13438-1727

Befaringsdato: 22.05.2026

Side: 15 av 25

Nordlia 13, 1900 FETSUND
Gnr 418 - Bnr 146
3205 LILLESTRØM

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Kjelleryttervegger i betong og betong gulv.

Årstall: 1982

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Mer enn halvparten av forventet levetid på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak er nødvendige, men ytterveggen bør kontrolleres jevnlig.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Bygningen ligger i skrånende og flatt terreng med øvre og nedre plan.

Terrasse på fremsiden vanskeligjør fall mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Boligen ligger i område med løsemasser som eks Kvikkleire kan finnes, iflg Kart fra NVE.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Ukjente løsninger, antar vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det er avvik i rømningsveier på innredet rom i underetasje:

- Vindt treffer rekkverket på trapp ved åpning.
- For topphengslende og glidehengslende vinduer med horisontal dreieakse regnes høyden som avstanden fra karm til vindusplanet, målt vinkelrett på vindusplanet, forutsatt at vinduet kan låses/balanseres i denne posisjonen.
- Underkanten på rømningsvinduer bør ikke være mer enn maks 1,0 m over gulvet med mindre det er tatt spesielle og permanente forholdsregler for å lette rømmingen gjennom vinduet. En løsning kan være benk e.l. som er fast montert under vinduet og som gjør at det blir enkelt og trygt å komme opp til vinduet

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Oppdragsnr.: 13438-1727

Befaringsdato: 22.05.2026

Side: 16 av 25

Nordlia 13, 1900 FETSUND
Gnr 418 - Bnr 146
3205 LILLESTRØM

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstilling/lagring.

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje i rekke med asfaltert dekke, pulttak tekket med papp, yttervegger av bindingsverk med utvendig kledning, vippeport og lys.

Det bemerkes eldre garasje med skjevheter.

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Oppdragsnr.: 13438-1727

Befaringsdato: 22.05.2026

Side: 17 av 25

Nordlia 13, 1900 FETSUND
Gnr 418 - Bnr 146
3205 LILLESTRØM

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



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

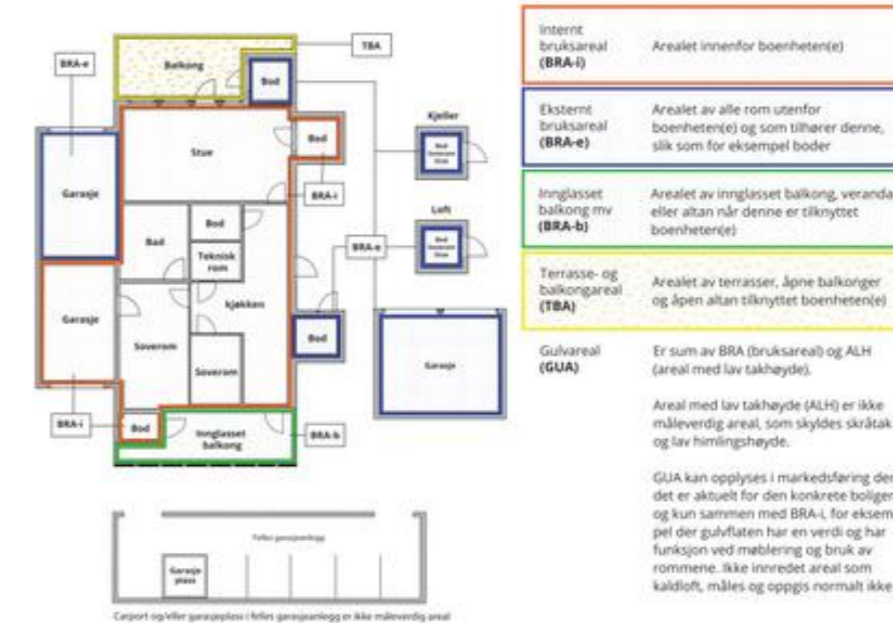
Hva er måleverdig areal?

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 målbar 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige 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.

Oppdragsnr.: 13438-1727

Befaringsdato: 22.05.2026

Side: 18 av 25

Nordlia 13, 1900 FETSUND
Gnr 418 - Bnr 146
3205 LILLESTRØM

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	52	10		62	56
Underetasje	51			51	16
SUM	103	10			72
SUM BRA	113				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, toalettrom, kjøkken, spisestue, stue	Utebod, dukkestue	
Underetasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, innredet rom, kott		

Kommentar

Areal er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Etter areal retningslinjene er det bruken som er avgjørende og ikke hva de er godkjent som. Takhøyde 1 Etasje ca 238 cm (spisestue). Takhøyde underetasje ca 237 cm (gang).

Utebod ved inngangspartiet med trekonstruksjoner og skråhimling. Størrelse ca 4,8 m². Dukkestue med trekonstruksjoner og skråhimling. Størrelse ca 5 m². Enkel utebod på gavlvegg i underetasje. Ikke måltbart areal Pga Lav takhøyde. Gulvareal ca 2,9 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Tegninger er fra planer og snitt, datert 15.04.1980.

Ombygget fra opprinnelig løsning.
Underetasje:
Bod er omdefinert og innredet som soverom. Rommet er på mottatt godkjent tegning angitt som bod, dette er en bruksendring som krever søknad/godkjenning. Det er ikke søkt om en slik endring.

Det er fjernet en vegg mellom soverom i underetasje og 2 soverom er blitt til et større soverom.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se beskrivelser under "Opplysninger om eiendommen"

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		14		14	
SUM		14			
SUM BRA	14				

Oppdragsnr.: 13438-1727

Befaringsdato: 22.05.2026

Side: 19 av 25

Nordlia 13, 1900 FETSUND
Gnr 418 - Bnr 146
3205 LILLESTRØM

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Kommentar

Areal er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Etter areal retningslinjene er det bruken som er avgjørende og ikke hva de er godkjent som.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.5.2026	Tron Bentestuen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eierforhold
3205 LILLESTRØM	418	146		0	34883.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nordlia 13

Hjemmelshaver

Al Garderåsen Borettslag

Kommentar

Areal er for hele eiendommen.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/AL GARDERÅSEN BORETTSLAG	954061590		OBOS Eiendomsforvaltning	Boet etter Kjelsaas Eileen Johansen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
13	25 701	352 053

Kommentar

Andel av disp. midler og andel av fellesgjeld er pr. 31.12.2025. Månedlig fakturering. Restanse pr 12.05.26: kr 6 557.- Opplysninger gitt av forretningsfører.

Oppdragsnr.: 13438-1727

Befaringsdato: 22.05.2026

Side: 20 av 25

Nordlia 13, 1900 FETSUND
Gnr 418 - Bnr 146
3205 LILLESTRØM

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

Om tomten

Parkering i felles garasjerekke.

Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold i borettslaget vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen. Eiendommen ble befart av takstmannen uten øvrige parter til stede.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring ASA	90512874			
Kommentar Fellespolise i borettslag. Eier må selv tegne hjemforsikring, som dekker innbo og løsøre.				

Nordlia 13, 1900 FETSUND
Gnr 418 - Bnr 146
3205 LILLESTRØM

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.05.2026	Objektet er et dødsbo, det foreligger derfor lite opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Romerike elektro	19.05.2026	Det er utført elektro kontroll av boligen med bemerkninger. Det anbefales og lese igjennom rapporten.	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	05.05.2026	Bytt et spottene i gang kjeller, bad kjeller, gang 1etg og kjøkken. Spottene, kabling og rør mellom spott ene, og ned ti l bryter, og ny dimmer er bytt et. Tilførsel og andre koblinger er ikke byttet,	Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse			Gjennomgått		Nei
Infoland.no	18.05.2026	Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Garderåsen borettslag	11.06.1998	MELDING OM OPPFØRING AV BALKONGPÅ GNR. 18, BNR. 146 , NORDLIA 13. Vi visertil melding mottatt 06.05.98, og vi har ingen merknadertil at arbeidet igangsettes.	Gjennomgått		Nei
Fet Kommune	06.05.1998	Tegninger av balkong.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	12.05.2026	Megler har innhentet leilighetsopplysninger fra forretningsfører.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Elektriker fant ledninger hvor det har vært varmegang ved installasjon av nye downlights. Mistanke om feil på anlegget på kjøkkenet, da nye downlights blinket ifbm bruk av kaffemaskin.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Nordlia 13, 1900 FETSUND
Gnr 418 - Bnr 146
3205 LILLESTRØM

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•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. 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 brukeren 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 fem 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.

PRESISERINGER

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

i) Bad, 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 dampsperran 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 eiers 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.

Oppdragsnr.: 13438-1727

Befaringsdato: 22.05.2026

Side: 23 av 25

Nordlia 13, 1900 FETSUND
Gnr 418 - Bnr 146
3205 LILLESTRØM

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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.

- Skadegjørerere: Zoologiske eller biologiske skadegjørerere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktspøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

- Utvidet fuktspøk (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 slitasjegrade: Forventet nedslitting 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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppstas 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.
- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

Oppdragsnr.: 13438-1727

Befaringsdato: 22.05.2026

Side: 24 av 25

- 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren 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.

- 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/personvernerklæring/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/SM1851>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Nordlia 13, 1900 FETSUND
Gnr 418 - Bnr 146
3205 LILLESTRØM

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Aure og Valskaar AS



Egenerklæring

Nordlia 13, 1900 FETSUND

31. May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nordlia 13	Nordlia 13	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Rundt 2014.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Ikke oppgitt

Informasjon om selger

Selger

Kjelsaas, Iselin

Selger

Kjelsaas, Camilla

Selger

Kjelsaas, Karoline

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.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

- Selger har begrenset kjennskap til boligen da den selges fra dødsbo.
- Ifbm salg har det blitt gjort NEK 405 undersøkelse, rapport foreligger.
- I forbindelse med store vannmengder fra ekstremvær ble det gjort dreneringsarbeid, samt renovasjon av u-etasje, i regi av Borettslaget.
 - o Nytt gulv ble lagt i alle rom i underetasje (ekskludert bad), med varmemefolie.
 - o Vegger i underetasje ble malt/tapetsert.
 - o To soverom ble gjort om til et stort.
- I forbindelse med salg i 2026 ble det installert nye downlights i gang og bad i underetasje og nye downlights i gang og kjøkken.
- Borettslaget byttet vinduer og verandadør i 1. etasje rundt 2019.
- Kjent med at utvendig panel ble malt, og at nødvendige planker ble byttet i 2025, i regi av Borettslaget.
- Kjent med at det er blitt lagt nytt tak i regi av Borettslaget, men ukjent årstall (etter 2015)

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 30572442

Egenerklæringskjema

Name	Date	Name	Date
Camilla Kjelsaas	2026-06-01	Iselin Kjelsaas	2026-05-31

Identification


 Camilla Kjelsaas

Identification

 Iselin Kjelsaas

Name	Date
Karoline Kjelsaas	2026-05-31

Identification

 Karoline Kjelsaas



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Camilla Kjelsaas
Iselin Kjelsaas
Karoline Kjelsaas01/06-2026
00:14:43
31/05-2026
23:09:53
31/05-2026
23:19:56BankID OIDC
High
BankID OIDC
High
BankID OIDC
High

HUSORDENSREGLER FOR GARDERÅSEN BORETTSLAG

Hver enkelt beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i disse husordensreglene blir fulgt.

Husk at reglens formål er å sikre beboerne orden, ro og hygge i sine hjem.

1. Alminnelige ordensregler

Alle bør medvirke til å holde boligfeltet i god orden, herunder rydde etter seg, sin familie og gjester.

Man skal verne om grøntanlegg og beplantninger på fellesarealer.

Man skal delta på fellesdugnader. Dersom en ikke har anledning til selv å møte, har en selv ansvar for å engasjere andre til og stille.

Alle plikter å klippe gresset i egen hage regelmessig.

For maling av detaljer på husene i andre farger enn originalfargene, må styrets forhåndsgodkjennelse innhentes.

Beboeres kjøretøy skal alltid parkeres på opparbeidede parkeringsplasser. Dette gjelder også gjester.

Det er således ikke tillatt å parkere på interne boligveier, kun kjøring iflg. trafikkskiltene er tillatt.

Hensetting av campingvogner, båter, lastebiler og andre større kjøretøyer må skje utenfor de faste parkeringsplassene.

2. Bruken av leilighetene.

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet ikke fryser.

Man må rette seg etter elektrisitetstilsynets forskrifter for tilsyn og vedlikehold av elektriske installasjoner i leilighetene. Disse forskrifter er likeverdig med, og gjelder som en del av disse ordensregler.

3. Regler om ro i leilighetene.

Husordensregler – 024 Garderåsen Btl.

Mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det normalt være ro i leilighetene. Vis hensyn og sjener ikke andre i utide.

Unngå støy for åpne vinduer og dører etter kl. 23.00.

Vise hensyn til naboer ved bruk av motoriserte hageredskap på søn- og helligdager

For å kunne gi musikk- og sangundervisning i leilighetene, må det innhentes samtykke fra naboene og styret.

4. Merk.

Andelshaverne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

Andelshaverne er ansvarlig for at husstanden, bruksoverlater eller andre som gis adgang til leiligheten overholder ordensreglene og viser alminnelig aktsomhet. (Jfr. Lov om burettslag § 5 - 8).

Disse husordensregler skal oppbevares slik at de til enhver tid er tilgjengelige.

Disse husordensregler er utarbeidet av styret etter vedtak i generalforsamling den 31.mars 2011. De erstatter tidligere husordensregler fra 28.april 1994.

Fetsund, 31.03.2011.
GARDERÅSEN BORETTSLAG
STYRET

Vedtekter for Garderåsen borettslag

Org nr 954 061 590 tilknyttet BORI (Romerike Boligbyggelag), vedtatt på konstituerende generalforsamling den 28.8.1980, sist endret den 31.03.2011.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Garderåsen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Fet kommune og har forretningskontor i Skedsmo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet ROBO som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100 – ett hundre kroner.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel. Likevel kan Fet kommune eie inntil ti prosent av andelene.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
 - (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
 - (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
 - (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
 - (5) Andelseiere kan utføre tiltak på de utvendige arealer som naturlig tilhører den enkeltes leilighet, disse arealene defineres som leilighetens tilleggsareal/privat areal og disponeres eksklusivt av andelseieren, selv om de juridisk inngår i borettslagets felles eiendom.
- Slike tiltak kan være bygging av plattinger, lekestuer/små boder, forstøtningsmurer, gjerder, trapper i terreng, planting av hekker og busker osv.
- Tiltakene skal ha en arkitektonisk form som ikke bryter med borettslagets øvrige miljø og skal ikke skape ulempe for andre andelseiere.
- Vedlikeholdsansvar for slike tiltak reguleres i vedtektenes kap. 5-1 punkt 7, og kap. 5-2 punkt 5.

Følgende tiltak kan ikke gjennomføres uten styrets godkjenning:

- Utvidelse av terrasser eller andre påbygg/endringer på bygningene (fasadeendringer).
- Tiltak av omfang som krever offentlig søknad (byggesøknad o.a.)
- Tiltak på arealer utenfor leilighetens tilleggsareal/privat areal.

Borettslagets styre fastsetter grenselinjer mellom leilighetenes tilleggsareal/privat areal og borettslagets fellesarealer, ved behov.

(6) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Det er tillatt å holde hund og katt. Dyreholdet skal ikke være til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereider og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereider og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles- /hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkonger ol.

(4) Andelseieren skal også utføre nødvendig beisning/maling av utvendige vegger/dører/vinduer etter nærmere retningslinjer fra styret. Borettslaget holder maling/beis. Andelseieren plikter å sørge for at arbeidet blir utført, enten selv eller ved å leie inn fagfolk som betales av andelseier.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Andelseieren plikter å vedlikeholde alle utvendige tiltak som omfattes av vedtektenes kap. 4-1 punkt 5, slik at disse ikke forringer borettslagets utemiljø. Andelseieren dekker alle kostnader ved et slikt vedlikehold. Vedlikeholdsplikten videreføres til ny andelseier ved eierskifte.

(8) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(9) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseieren skal gi tilgang til leilighetens tilleggsareal/private areal dersom borettslaget trenger slik tilgang for å gjennomføre vedlikehold eller reparasjoner på bygningene, herunder tilgang for gravemaskiner og lignende.

Andelseieren plikter i slike tilfeller å fjerne alle tiltak som omfattes vedtektenes kap. 4-1 punkt 5, dersom dette er nødvendig for å gjennomføre borettslagets vedlikehold/reparasjoner. Denne plikten videreføres til ny andelseier ved eierskifte. Andelseieren dekker alle kostnader knyttet til fjerning og eventuell remontering av slike tiltak. Dette gjelder ikke dersom vedlikeholdet/reparasjonen i hovedsak knytter seg til andre enheter enn andelseierens.

(6) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantessikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Boligbyggelaget har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem. Ellers velges styret av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**10-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrede personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**11-1 Vedtektsendringer**

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om burettslag av 6.6.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

**Nordlia 13**

Nordlia 13, 1900 Fetsund

Rapport 405-2-3 avhending (Teknisk tilstandsvurdering privat salg)

Rapporten er utarbeidet av sertifisert kontroll foretak iht. 405-4, samt at kontrolløren er sertifisert iht. 405-2-3 avhending. Krav til sertifisert personell, eksaminering, sertifiseringsordning og metodikk finner man hos Nemko eller DNV.

Den vedlagte teknisk tilstandsvurdering av elektriske anlegg og utstyr skal ivareta kravene i avhendingsloven og forskrift om avhending (tryggere boligsalg)

Sjekklisten utført 19.05.2026

ID 1673894

Kunde: Tobias Rasen Borgenhov

Kontroll utført av: Niklas Olsen Stensrud

Kontrollforetak: Romerike Elektro AS

Oppsummering av el-avvik

TG = Tilstandsgrad

Totale avvik				
TG0	TG1	TG2	TG3	TG IU
0	6	23	0	0

Åpne avvik

TG0	TG1	TG2	TG3	TG IU
0	4	8	0	0

Lukkede avvik

TG0	TG1	TG2	TG3	TG IU
0	2	15	0	0

TG0

TG0 Ingen avvik Tilstanden tilsvarer valgt referansenivå eller bedre. Ingen symptomer på avvik. Merknad: Installasjonen eller deler av installasjonen er mindre enn 5 år gammel

TG1

TG1 Mindre eller moderate avvik/informasjon Normal slitasje er vedlikeholdt og har ikke vesentlige mangler. Merknad 1: Avvik på dokumentasjon er ikke vesentlig i forhold til referansenivå. Installasjonen er ikke nødvendigvis i henhold til dagens behov. Merknad 2: TG1 kan gis når det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse og bygningsdelen er tilnærmet ny.

TG IU

TG IU: Ikke undersøkt Skal kun brukes unntaksvis. Skjult elektrisk installasjon og utstyr eller utilgjengelig pga fysiske hindringer på undersøkelse tidspunktet

TG2

TG2 Vesentlige avvik Delen er sterkt nedslitt, eller har en vesentlig skade, eller har en vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået. Merknad: Punktvis sterk slitasje og behov for lokale tiltak, eller mangel på vesentlig dokumentasjon eller kort gjenværende brukstid, eller mangelfullt eller feil utført vedlikehold.

TG3

TG3 Store eller alvorlige avvik Delen har nært forestående eller total funksjonssvikt. Eller det er behov for strakstiltak. Kan representere fare for liv og helse. Skal utbedres umiddelbart. Merknad: Alvorlige forskriftsbrudd med farer for direkte berøring, brannfare og berøringsfare benyttes TG 3.

Innledning og konklusjon til rapporten

Innledning

Det er spesielt viktig at evt. oppsatte TG 3 avvik innebærer fare for liv, helse og materielle verdier og derfor må man rette avviket umiddelbart eller så må man evt. koble fra anlegget til det er rettet. Avvik laget med TG 2, rettes iht. avtale man med el-virksomhet. Det er ikke ulovlig å selge med feil og mangler så kjøper bes å lese igjennom veldig nøye om rapporten innehar avvik så må man være klar over at man kjøper dette med evt. opplyste feil og avvik, men dersom selger har rettet avvik som er funnet vil dette komme frem tydelig i rapporten og da vil avviket frem komme som lukket i rapporten. Det også slik at det blir satt tilstandsgrad på gjenværende levetid betraktning og dette har ikke noe med avvik å gjøre er kun er ren informasjon på forventet levetid som er gått eller som gjenstår for kjøpers informasjon innen man kjøper objektet.

Rapportens hoved konklusjoner

Denne tekniske tilstandsrapporten iht. standarden 405-2-3 er utført av en sertifisert kontrollør iht. standarden 405-2-3. I rapporten vil du som kjøper finne informasjon om det elektriske anlegget og elektrisk utstyr som en kjøper har krav på å kjenne før man går til kjøp. Rapporten vedlagt inneholder blant annet sjekklister fra en el-kontroll men det er for eksempel ikke demontert alt av elektriske punkt og utstyr, men det er tatt ned et representativt utvalg av elektriske punkter og utstyr, slik standarden krever for å få sett over at anlegget er i fagmessig stand eller ikke iht. el-forskrifter. Det er også i rapport tatt med både avklaringspunkter fra selger og levetidsbetraktninger fra selgeropplysninger på forskjellig elektrisk installasjon og elektrisk utstyr, samt at der det evt. er funnet avvik er det satt opp nøye tilstandsgrad med forklaring på alvorsgraden. Det i rapporten oppsatt to analysenivåer, der ser man hvilket nivå denne rapport er utført iht. Det er av stor viktighet at potensielle kjøpere leser denne tekniske tilstandsrapporten for det elektriske anlegget og utstyret rapporten svært nøye pga selger kan velge å selge med alle avvik, feil og mangler, eller evt. at noen avvik er rettet, men andre avvik er ikke rettet og således overtas av kjøper pga rapporten opplyser da om slike avvik. Om avvik evt. er rettet helt eller evt. om avvik ikke er rettet, det kommer tydelig frem i rapporten både i tellemotor i start av rapporten i tillegg ser man også tellemotor i hvert enkelt sjekklisterpunkt i tillegg.

Oppdragsbeskrivelse

Kontroll av elektrisk anlegg i forbindelse med salg av boligen.

27.05.2026, 09:09

Grunnleggende opplysninger

Kontrollforetak

Romerike Elektro AS
service@romerike-elektro.no
 63947520
 Myrvangvegen 8 , 2040 Kløfta

Sertifiseringsnr: NEMKO 804.16-5174
 Utløpsdato: 13.03.2028

IK ansvarlig: Niklas Olsen Stensrud
niklas.stensrud@romerike-elektro.no
 45468898

Selger

Tobias Rasen Borgenhov
tobias.rb@gmail.com
 +4795244217

Bernt Balchens vei 46
 1364 Fornebu

Oppdragsgiver:
 Camilla Kjelsaas
camillakj13@gmail.com
 +4740886547

Bernt Balchens vei 46 , Fornebu 1364

[Nordlia 13] 19.05.2026

Om rapporten

Kontroll dato: 19.05.2026 Rapport er gyldig til 19.05.2027

Sted: Nordlia 13 , 1900 Fetsund
 Gårds- og bruksnummer: 418 / 146, borettslags andel 13

Nettsystem: IT 230 V
 Kontrollobjekt: Representativt utvalg av den elektriske installasjonen.

Kontrollør

Niklas Olsen Stensrud
niklas.stensrud@romerike-elektro.no
 45468898

Sertifiseringsnr. 405-2-3 avhending: NEMKO 804.24-0075
 Utløpsdato: 16.10.2029

Referansenivåer

Referansenivå når installasjon ble bygget: 1982; FEA (Rødboka) 1963
 Referansenivå senere større ombygninger i senere år:
 Referansenivå for senere større ombygninger vurderes å være fra perioden tidlig 2000-tall til ca. 2009. Dette baseres på nyere installasjonsmateriell i deler av underetasje samt automatsikringer produsert i 2009, mens øvrige deler av anlegget og installasjonsmateriell fremstår hovedsakelig fra 1990-tallet.

Habilitetsnivå kontrollør

Nivå C

Ikke uavhengig foretak, som samtidig utfører prosjektering, bygging og reparasjon av elektriske anlegg. Samme person som har prosjektert, bygget eller reparert et anlegg skal ikke utføre kontroll av samme anlegg

https://ik-appkunde.aek.no/checklists_hs/nordlia-13-19-05-2026/

4/45

27.05.2026, 09:09

[Nordlia 13] 19.05.2026

TG2 Åpent el-avvik

Avvik opprettet 18.05.2026 Avvik lukket -

ID 1678277 - [d] Løst deksel på VVB

Kommentar

Deksel på VVB til tilkoblinger er løst og ikke betrygget festet.



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 20 VVB vannvarmer / varmtvanns bereder. Koblings lokk er skadet / defekt med fare for berøring
 VV bereder er deksel for koblinger til VV bereder defekt / mangler (ikke helt tett og derfor ikke sikret mot berøring og kapslingsgrad tetthet er dermed ulovlig også)

Lokasjon

Kjøkken, VVB under kjøkkenbenk

Sjablongpris

1000-5000 + mva

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

https://ik-appkunde.aek.no/checklists_hs/nordlia-13-19-05-2026/

5/45

27.05.2026, 09:09

[Nordlia 13] 19.05.2026

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet 19.05.2026 Avvik lukket -

ID 1679321 - [d] Foreldet stikkontakt

Kommentar

Stikkontakt er ikke lenger betrygget festet, plastikken har begynt å sprekke og er veldig sprø. Bør skiftes ut.



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 37. Egenskaper / skadet / ødelagt stikkontakt

Stikkontakt var ødelagt / defekt (Bilde og bildeavvik vedlagt viser nærmere hva og hvor som dette gjelder)

Lokasjon

Kjøkken, oppunder overskap over vasken.

Sjablongpris

1000-5000 + mva

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

27.05.2026, 09:09

[Nordlia 13] 19.05.2026

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet 19.05.2026 Avvik lukket -

ID 1679324 - [e] Løs kabel

Kommentar

Kabel til stikkontakt er ikke festet.



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 20 og 21 Beskyttelse mot elektrisk sjokk. Kabel / ledning er ikke forskriftsmessig festet

Kabel / ledning det er tatt bildet av og som er beskrevet spesifikk plassering for i installasjonen er ikke festet forskriftsmessig (Er løs / sitter ikke korrekt festet)

Lokasjon

Kjøkken, oppunder overskap over komfyr.

Sjablongpris

1000-5000 + mva

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

27.05.2026, 09:09

[Nordlia 13] 19.05.2026

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet 19.05.2026 Avvik lukket -

ID 1679538 - [f] Mørk lampe

Kommentar

Lysarmaturen er mørk, trolig mørke/defekte lyskilder som trengs å skiftes ut.



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 9 og § 22 Lyskilden / lyskilder / armatur virker ikke

Lys armaturen (e) som er beskrevet i avviket med bilde virker ikke. Armatur kan være defekt, men sannsynlig årsak kan også være kun at lyskilden / lyskildene som er til armatur ikke virker. Lyskilder som ikke virker kan i verste fall årsaken være en dårlig kontakt mellom armatur og lyskilde og dette kan lage serie lysbuer og brannfarlig situasjoner. Men mest vanlige er at lyskilden er defekt og må byttes.

Anbefalt tiltak: Bytte lyskilder og lamper til LED typer

Det anbefales og gå over til LED lamper i installasjonen da disse både er bedre mot, brannfarer og de er ENØK energivennlige

Lokasjon

Stue, i tak over trappa

Sjablongpris

1000-5000 + mva

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

https://ik-appkunde.aek.no/checklists_hs/nordlia-13-19-05-2026/

8/45

27.05.2026, 09:09

[Nordlia 13] 19.05.2026

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet 19.05.2026 Avvik lukket -

ID 1679684 - [d] Termostat og dimmer ikke tilgjengelig for tilsyn/vedlikehold.

Kommentar

Utstyr ved døråpningen er plassert delvis bak dørlist og dermed ikke mulig for å demontere for tilsyn/vedlikehold o.l.



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar



Bilde 3 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 17. Tilgjengelighet

Elektrisk utstyr var ikke (lett) tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold og inspeksjon

Lokasjon

Soverom ved badrom i u.etg

Sjablongpris

1000-5000 + mva

Informasjon om retting av avvik

https://ik-appkunde.aek.no/checklists_hs/nordlia-13-19-05-2026/

9/45

27.05.2026, 09:09

[Nordlia 13] 19.05.2026

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

https://ik-appkunde.aek.no/checklists_hs/nordlia-13-19-05-2026/

10/45

27.05.2026, 09:09

[Nordlia 13] 19.05.2026

TG2

Åpent el-avvik

 Avvik opprettet 19.05.2026
 Avvik lukket -

ID 1680347 - [g] Manglende dokumentasjon: skjult varme

Kommentar

Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon for skjulte varme installasjoner i gang, gang u.etg., 3 soverom u.etg. samt baderom u.etg. Kontrollør kunne ikke finne samsvarserklæring, kurs-/anleggsdokumentasjon eller dokumentasjon som viser plassering og utførelse av varmekabler/varmeanlegg.

Paragrafer

FEL § 22. Beskyttelse mot skadelige termiske virkninger Elektriske anlegg skal være slik utført at det ikke er noen fare for antennelse av brennbare materialer på grunn av høy temperatur eller elektrisk lysbue. Det skal ved normal drift heller ikke være noen fare for at mennesker eller husdyr kan bli utsatt for forbrenning

Det er ikke korrekt utført dokumentasjon av varmekablene / varmeanlegget. Det har siden NEK 400 2002 kom ut i året 2002 hvert krav at slike anlegg som er skjult i golv / tak skal være dokumentert iht. norm 753 sine krav (Brukerinstruks til bruker info om tildekking og styringer og tegning / bilde av varmeinstallasjonen som angir plassering)

FEL § 12. Dokumentasjon mangler

Det er ikke funnet utarbeidet tilfredsstillende dokumentasjon for installasjonen. Se bilde og bildekommentar for hvor dette er oppdaget.

FEL § 12 Dokumentasjon

FEL § 12. Kontroll. Erklæring om samsvar. Dokumentasjon Før nytt anlegg tas i bruk og etter hver endring skal den som er ansvarlig for utførelsen eller endringen av anlegget sørge for at det er kontrollert og prøvet for å sikre at det tilfredsstiller forskriftens krav. Enhver som er ansvarlig for prosjektering, utførelse eller endring av anlegg skal utstede erklæring om samsvar med sikkerhetskravene i kapittel V. Som underlag for slik erklæring skal det være utarbeidet dokumentasjon som gjør det mulig å vurdere om anlegget er i samsvar med forskriftens krav. Erklæring om samsvar og dokumentasjon skal overleveres eier av anlegget. Kontrollør fant ikke dokumentasjon på installasjon og derfor er det opprettet et avvik på manglende dokumentasjon iht FEL § 12

FEL § 13 Eier hadde ikke oppbevart dokumentasjon

FEL § 13. Oppbevaring av dokumentasjon Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert dokumentasjon som angitt i § 12. Enhver som i henhold til § 12 er pålagt å utstede samsvarserklæring skal oppbevare kopi av erklæringen i minst fem år regnet fra den dag erklæringen om samsvar er datert. Her er det laget avvik pga eier sier ikke dette er tatt vare på. Må skaffes av firma som har utstedt dette, men de som utsteder har krav å ta vare på samsvarserklæring i minst 5 år.

Lokasjon

Gang, gang u.etg, 3 soverom u.etg + baderom u.etg.

Sjablongpris

10000-15000 + mva

Forbehold i sjablongprising

Sjablong pris er for nye elektro teknisk gjennomgang av skjult varme installasjonene. Det er nødvendig at gulv fjernes for dette, det er ikke inkludert i prisen.

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

https://ik-appkunde.aek.no/checklists_hs/nordlia-13-19-05-2026/

11/45

27.05.2026, 09:09

[Nordlia 13] 19.05.2026

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet 19.05.2026 Avvik lukket -

ID 1680394 - [a] Manglende dokumentasjon for installasjoner**Kommentar**

Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer eller tilhørende dokumentasjon for elektriske installasjoner som vurderes utført etter 1998, da krav om samsvarserklæring trådte i kraft gjennom FEL. Manglende dokumentasjon medfører at det ikke kan verifiseres at arbeidene er utført, kontrollert og satt i drift i samsvar med gjeldende forskriftskrav.

Paragrafer**FEL § 10. Oppfyllelse av sikkerhetskrav i forskriften FEL**

Det var ikke dokumentert at valgt løsning oppfylte forskriftens sikkerhetskrav

FEL § 12 erklæring om samsvar. Dokumentasjon mangler

Det mangler samsvarserklæring i installasjonen, dette er et verdipapir som må oppbevares i hele anleggets levetid og at dokumentasjon er viktig ved senere utvidelser. Kravet til slik erklæring kom i Norge 1. januar 1999.

FEL § 12. Dokumentasjon mangler

Det er ikke funnet utarbeidet tilfredsstillende dokumentasjon for installasjonen. Se bilde og bildekommentar for hvor dette er oppdaget.

FEL § 12 Dokumentasjon

FEL § 12.Kontroll. Erklæring om samsvar. Dokumentasjon Før nytt anlegg tas i bruk og etter hver endring skal den som er ansvarlig for utførelsen eller endringen av anlegget sørge for at det er kontrollert og prøvet for å sikre at det tilfredsstillere forskriftens krav. Enhver som er ansvarlig for prosjektering, utførelse eller endring av anlegg skal utstede erklæring om samsvar med sikkerhetskravene i kapittel V. Som underlag for slik erklæring skal det være utarbeidet dokumentasjon som gjør det mulig å vurdere om anlegget er i samsvar med forskriftens krav. Erklæring om samsvar og dokumentasjon skal overleveres eier av anlegget. Kontrollør fant ikke dokumentasjon på installasjon og derfor er det opprettet et avvik på manglende dokumentasjon iht FEL § 12

FEL § 13 Eier hadde ikke oppbevart dokumentasjon

FEL § 13.Oppbevaring av dokumentasjon Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert dokumentasjon som angitt i § 12. Enhver som i henhold til § 12 er pålagt å utstede samsvarserklæring skal oppbevare kopi av erklæringen i minst fem år regnet fra den dag erklæringen om samsvar er datert. Her er det laget avvik pga eier sier ikke dette er tatt vare på. Må skaffes av firma som har utstedt dette, men de som utsteder har krav å ta vare på samsvarserklæring i minst 5 år.

Lokasjon

Hele installasjonen, med unntak av nylige installert downlights i tak, m/ dimmere.

Sjablongpris

20000-25000 + mva

Forbehold i sjablongprising

Sjablong prisingen tar hensyn for utførelse av en betydelig omfattende elektro teknisk gjennomgang hele installasjonen og samtlige komponenter. Deretter vil det kunne utstedes en kontroll-erklæring fra en autorisert installatør bedrift, som dermed påtar seg rollen som ansvarlig for installasjonen og dets løsninger, samt at dette er i samsvar med gjeldende forskriftskrav.

Informasjon om retting av avvikhttps://ik-appkunde.aek.no/checklists_hs/nordlia-13-19-05-2026/

12/45

27.05.2026, 09:09

[Nordlia 13] 19.05.2026

Ei-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

https://ik-appkunde.aek.no/checklists_hs/nordlia-13-19-05-2026/

13/45

27.05.2026, 09:09

[Nordlia 13] 19.05.2026

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet 20.05.2026 Avvik lukket -

ID 1682213 - [e] Åpen-kabel ført bak listverk

Kommentar

Ved utbedring av tidligere avvik ID 1679198 ble det avdekket PR-kabel forlagt skjult bak listverk ved døråpning i dokkestue. Kabelen er ført åpent uten tilfredsstillende mekanisk beskyttelse eller fagmessig forlegning, og det ble samtidig observert åpne/ufullstendig avsluttede ledere. Installasjonen fremstår ikke fagmessig utført. Det bemerkes at monter har utført installasjon/montering etter beste evne i forbindelse med tidligere utbedringsarbeider.



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar



Bilde 3 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 17. Åpen kabel er ikke tilgjengelig og delvis eller helt innkledd bak list
Kabel er lagt delvis eller helt under list.

Lokasjon

Dokkestue/anneks utendørs

Sjablongpris

1000-5000 + mva

Forbehold i sjablongprising

https://ik-appkunde.aek.no/checklists_hs/nordlia-13-19-05-2026/

14/45

27.05.2026, 09:09

[Nordlia 13] 19.05.2026

Inkluderer ikke destruktive arbeider, som fjerning av lister/gulv/karm osv. Ny kabel må forlegges åpent langs ferdig-satt list.

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

27.05.2026, 09:09

TG1

Åpent el-avvik

ID 1678170 - [d] Anbefaling: Komfyrvakt

Kommentar

Det anbefales å installere komfyrvakt på platetopp/komfyr.



Bilde 1 Ingen kommentar

[Nordlia 13] 19.05.2026

Avvik opprettet 18.05.2026 Avvik lukket -



Bilde 2 Ingen kommentar

Paragrafer

Anbefalt tiltak: Komfyrvakt

En av de vanligste brannårsakene er platetopp / komfyr branner. Det er derfor sterk anbefaling om og ettermontere komfyrvakt. Dette er imidlertid ikke krav i anlegget fra elektriske regelverket. Men slikt tiltak bedrer sikkerheten i anlegget, dersom noen skulle glemme og slå av en gang

Lokasjon

Kjøkken, komfyr-platetopp

Sjablongpris

5000-10000 + mva

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

27.05.2026, 09:09

TG1

Åpent el-avvik

ID 1678267 - [d] Anbefaling: Fast-tilkoblet VVB

Kommentar

VVB under kjøkkenbenk er tilkoblet via støpsel i stikkontakt. Det anbefales at VVB fast tilkobles.



Bilde 1 Ingen kommentar

[Nordlia 13] 19.05.2026

Avvik opprettet 18.05.2026 Avvik lukket -

Paragrafer

Anbefaler fast tilkobling av det elektriske utstyret / apparat som er tilkoblet med støpsel over stor belastning med fare for varmegang på sikt.

Et støpsel og vanlig stikkontakt bør iht. produktnormen 60320 ikke belastes langvarig over 8 A maks pga faren for varmegang og branntillop og i verste fall kan det også føre til brann i visse tilfeller. Vi har en sterke anbefaling om at det tilkobles fast uten støpsel. Se bilde for hvilket produkt fast tilkobling er anbefalt for.

Lokasjon

Kjøkken

Sjablongpris

1000-5000 + mva

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

27.05.2026, 09:09

[Nordlia 13] 19.05.2026

TG1

Åpent el-avvik

Avvik opprettet 19.05.2026 Avvik lukket -

ID 1679322 - [e] Ufagmessig terminering

Kommentar

Beskyttelsesleder i stikkontakt er avisolert langt bak terminering, ufagmessig utførelse.



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 16. Installasjonen var ikke fagmessig utført

Installasjonen er ikke lagt opp fagmessig og må etterses. Det er beskrevet nærmere i avvik og med bilde og kommentar hva dette gjelder i installasjonen.

Lokasjon

Kjøkken, oppunder overskap over komfyr.

Sjablongpris

1000-5000 + mva

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

27.05.2026, 09:09

[Nordlia 13] 19.05.2026

TG1

Åpent el-avvik

Avvik opprettet 19.05.2026 Avvik lukket -

ID 1679329 - [d] Anbefaling: skifte ut stikkontakt

Kommentar

Stikkontakt nærmest kjøleskapet har merker som minner om sot eller annen smuss. Anbefales å skifte ut denne.



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 9, 22 og 36. Eier og brukeransvar. Beskyttelse mot skadelige termiske virkninger. Anlegg og tilkobling

Elektrisk utstyr / materiell var tildekket av støv

Lokasjon

Kjøkken, oppunder overskap over komfyr

Sjablongpris

1000-5000 + mva

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

27.05.2026, 09:09

[Nordlia 13] 19.05.2026

TG2

Lukket el-avvikAvvik opprettet
18.05.2026 Avvik lukket
21.05.2026**ID 1678167 - [a] Mangelfull kursfortegnelse****Kommentar**

Kursfortegnelse var ikke i komplett utførelse for installasjonen. Det er for kontrolløren tydelig at det er blitt gjort en oppdragering av innholdet i sikringsskapet i nyere tid og kursfortegnelse er ikke blitt oppdatert som følge av oppgraderingen.



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar

Paragrafer**FEL § 13 Eier hadde ikke oppbevart dokumentasjon**

FEL § 13. Oppbevaring av dokumentasjon Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert dokumentasjon som angitt i § 12. Enhver som i henhold til § 12 er pålagt å utstede samsvarserklæring skal oppbevare kopi av erklæringen i minst fem år regnet fra den dag erklæringen om samsvar er datert. Her er det laget avvik pga eier sier ikke dette er tatt vare på. Må skaffes av firma som har utstedt dette, men de som utsteder har krav å ta vare på samsvarserklæring i minst 5 år.

FEL § 12 Kursfortegnelse

kursfortegnelse ikke er ajour, mangelfull eller stemmer ikke med slik kursene går ut i anlegget

FEL § 12. Dokumentasjon mangler

Det er ikke funnet utarbeidet tilfredsstillende dokumentasjon for installasjonen. Se bilde og bildekommentar for hvor dette er oppdaget.

Lokasjon

Sikringsskap, i gangen

Sjablongpris

5000-10000 + mva

Ansvarlig person for retting av avvik

Magnus A Nielsen
magnus@romerike-elektro.no
 91533579
 Firma: Romerike Elektro AS

Kommentar ved lukking av avvik

Verifisert kurs oversikt og satt inn revidert kursfortegnelse.

https://ik-appkunde.aek.no/checklists_hs/nordlia-13-19-05-2026/

20/45

27.05.2026, 09:09

[Nordlia 13] 19.05.2026

TG2

Lukket el-avvikAvvik opprettet
18.05.2026 Avvik lukket
21.05.2026**ID 1678171 - [a] Manglende brukerveiledninger****Kommentar**

Det var ikke pålistret brukerveiledninger for jordfeilautomater eller overspenningsvern.



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer**FEL § 24. Beskyttelse mot feilstømmer. Brukerveiledning for testknapp jordfeilvern mangler**

Det mangler brukerveiledning for jordfeilbrytere sin testknapp for jevnlig funksjons testing av jordfeilvern.

FEL § 25. Beskyttelse mot overspenninger. Det mangler brukerveiledning for overspenningsvernet

Det mangler brukerveiledning for overspenningsvernet.

Lokasjon

Sikringsskap, i gangen

Sjablongpris

1000-5000 + mva

Ansvarlig person for retting av avvik

Magnus A Nielsen
magnus@romerike-elektro.no
 91533579
 Firma: Romerike Elektro AS

Kommentar ved lukking av avvik

Satt på plass klistrelapper for bruksanvisning for jordfeilautomater og overspenningsvern.

https://ik-appkunde.aek.no/checklists_hs/nordlia-13-19-05-2026/

21/45

27.05.2026, 09:09

[Nordlia 13] 19.05.2026

TG2

Lukket el-avvikAvvik opprettet
18.05.2026 Avvik lukket
19.05.2026**ID 1678268 - [g] Jordfeil i panelovn****Kommentar**

Ved funksjonstest av panelovn, slo jordfeilautomaten ut på jordfeil. Det mistenkes derfor at det er jordfeil i panelovnen. Denne bør skiftes ut.



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 36. Anlegg og tilkobling. Varmeovn var skadet / ødelagt
Det ble oppdaget at det var skader / ødelagt varmeovn.

Lokasjon

Toalett/WC

Sjablongpris

5000-10000 + mva

Ansvarlig person for retting av avvik

Niklas Olsen Stensrud
niklas.stensrud@romerike-elektro.no
[45468898](tel:45468898)
Firma: Romerike Elektro AS

Kommentar ved lukking av avvik

Panelovn er frakoblet og demontert. Installert stikkontakt i stede.

https://ik-appkunde.aek.no/checklists_hs/nordlia-13-19-05-2026/

22/45

27.05.2026, 09:09

[Nordlia 13] 19.05.2026

TG2

Lukket el-avvikAvvik opprettet
18.05.2026 Avvik lukket
19.05.2026**ID 1678270 - [e] Manglende strekkavlastning****Kommentar**

Tilkobling til panelovn på veggen, manglet strekkavlastning. Samtidig anbefales det å skifte ut skru-klemmene med moderne skjøtekoblinger.



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 28. Beskyttelse mot ytre påvirkninger. Kabel / ledning mangler godkjent avslutning
Kabel / ledning mangler godkjent strekkavlastning. Se bilde og bilde kommentar.

Lokasjon

Toalett/WC

Sjablongpris

1000-5000 + mva

Ansvarlig person for retting av avvik

Niklas Olsen Stensrud
niklas.stensrud@romerike-elektro.no
[45468898](tel:45468898)
Firma: Romerike Elektro AS

Kommentar ved lukking av avvik

Panelovn fjernet.

https://ik-appkunde.aek.no/checklists_hs/nordlia-13-19-05-2026/

23/45

27.05.2026, 09:09

[Nordlia 13] 19.05.2026

TG2

Lukket el-avvikAvvik opprettet
18.05.2026 Avvik lukket
19.05.2026**ID 1678340 - [!] Detektorer plassert for nære vegger.****Kommentar**

Trådløse brann detektorer fra Verisure er plassert for nære vegger flere steder i huset. Det anbefales også at disse dessuten plasseres så sentralt i sine respektive rom som mulig.



Bilde 1 Detektor i stue er ca 46cm fra nærmeste vegg.



Bilde 2 Detektor på kjøkken er plassert kun 27cm fra nærmeste vegg.



Bilde 3 Detektor på soverom er plassert innenfor regelverket, men anbefaler at den plasseres mer sentrert til rommet.



Bilde 4 Detektor på soverom er plassert innenfor regelverket, men anbefaler at den plasseres mer sentrert til rommet.

Paragrafer**EI-Tilsynsloven § 2. Detektorers avstand til vegger, lagret gods og ventilasjonsventiler er ikke iht krav**

Brannalarm detektor sin avstand til vegger (Minst 0,5 meter) , ventilasjons ventiler (Minst 1 meter) eller lagret gods er plassert for nærme i forhold til kravene. Bilde avviket sin tekst i avviket beskriver spesifikk hvor dette avviket er oppdaget.

Lokasjon

Sjablongpris

https://ik-appkunde.aek.no/checklists_hs/nordlia-13-19-05-2026/

24/45

27.05.2026, 09:09

[Nordlia 13] 19.05.2026

Flere steder i huset.

1000-5000 + mva

Ansvarlig person for retting av avvik

Niklas Olsen Stensrud
niklas.stensrud@romerike-elektro.no
 45468898

Firma: Romerike Elektro AS

Kommentar ved lukking av avvik

Brann-detektorer flyttet til mer sentral plassering av rommet.

TG2

Lukket el-avvikAvvik opprettet
19.05.2026 Avvik lukket
19.05.2026**ID 1679054 - [d] Nedsmusset stikkontakt****Kommentar**

Stikkontakt umiddelbart til høyre ned fra trapp, var tydelig nedsmusset i støv og hår. Denne bør rengjøres.



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer**FEL § 9, 22 og 36. Eier og brukeransvar. Beskyttelse mot skadelige termiske virkninger. Anlegg og tilkobling**

Elektrisk utstyr / materiell var tildekket av støv

Lokasjon

Sjablongpris

I gang, i u.etg

1000-5000 + mva

Ansvarlig person for retting av avvik

Niklas Olsen Stensrud
niklas.stensrud@romerike-elektro.no
 45468898

Firma: Romerike Elektro AS

Kommentar ved lukking av avvik

Rengjort stikkontakt.

https://ik-appkunde.aek.no/checklists_hs/nordlia-13-19-05-2026/

25/45

27.05.2026, 09:09

[Nordlia 13] 19.05.2026

TG2

Lukket el-avvik

ID 1679068 - [d] Løs stikkontakt

Kommentar

Stikkontakt på yttervegg under vindu, var ikke betrygget festet.



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer**FEL § 20, 21 og 22. Beskyttelse mot termiske virkninger og elektrisk sjokk. Løst elektrisk utstyr**

Delen det er tatt bildet av og som er beskrevet spesifikk plassering for i installasjonen er ikke festet forskriftsmessig (Er løs / sitter ikke korrekt festet)

Lokasjon

Soverom ved badrom i u.etg

Sjablongpris

1000-5000 + mva

Ansvarlig person for retting av avvik

Niklas Olsen Stensrud
niklas.stensrud@romerike-elektro.no
 45468898
 Firma: Romerike Elektro AS

Kommentar ved lukking av avvik

Stikkontakt festet skikkelig igjen.

https://ik-appkunde.aek.no/checklists_hs/nordlia-13-19-05-2026/

26/45

27.05.2026, 09:09

[Nordlia 13] 19.05.2026

TG2

Lukket el-avvik

ID 1678166 - [c] Åpning i sikringsskap

Kommentar

Utsparing i topp av sikringsskap er banket ut, og åpning er ikke tettet igjen.



Bilde 1 Åpningen måles til ca. 40mm

Paragrafer**FEL § 28 og 34 Beskyttelse mot ytre påvirkning. Beskyttelse mot innbyrdes skadelige påvirkninger mellom elektrisk og ikke elektriske anlegg**

Det mangler forskriftsmessig tetting / innføring på tavle / sikringsskapet / elektriske utstyret

Lokasjon

Sikringsskap, i gangen

Sjablongpris

1000-5000 + mva

Ansvarlig person for retting av avvik

Magnus A Nielsen
magnus@romerike-elektro.no
 91533579
 Firma: Romerike Elektro AS

Kommentar ved lukking av avvik

Montert på plass membran nippel over utsparing.

https://ik-appkunde.aek.no/checklists_hs/nordlia-13-19-05-2026/

27/45

27.05.2026, 09:09

[Nordlia 13] 19.05.2026

TG2

Lukket el-avvikAvvik opprettet
19.05.2026Avvik lukket
20.05.2026**ID 1678966 - [b] Blandede jordsystem på stikkontakter****Kommentar**

Det ble observert at det er blitt installert både jordede og ujordede stikkontakter i samme rom, i nærheten av hverandre. Slik kan det ikke være. Løsning bør være å gjøre alt til jordede stikkontakter.



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar



Bilde 3 Ingen kommentar

Paragrafer**FEL § 19. Det var blandet jordet og u-jordet elektrisk utstyr i samme rom / området**

Det ble oppdaget at jordet og u-jordet elektrisk anlegg var montert i samme området / rom og dette er ikke tillatt (Eneste unntak på at dette er tillatt er evt. varmepumpe med enkel stikkontakt med jord er eneste tillatt i rom uten jord pga DSB uttalelse fra myndigheten i Elsikkerhetspublikasjonen nummer 65)

Lokasjon

Gangen

Sjablongpris

1000-5000 + mva

https://ik-appkunde.aek.no/checklists_hs/nordlia-13-19-05-2026/

28/45

27.05.2026, 09:09

[Nordlia 13] 19.05.2026

Ansvarlig person for retting av avvik

Magnus A Nielsen
magnus@romerike-elektro.no
[91533579](tel:91533579)

Firma: Romerike Elektro AS

Kommentar ved lukking av avvik

Skiftet ut jordede stikkontakter 2stk i gang med ujordede stikkontakter.

https://ik-appkunde.aek.no/checklists_hs/nordlia-13-19-05-2026/

29/45

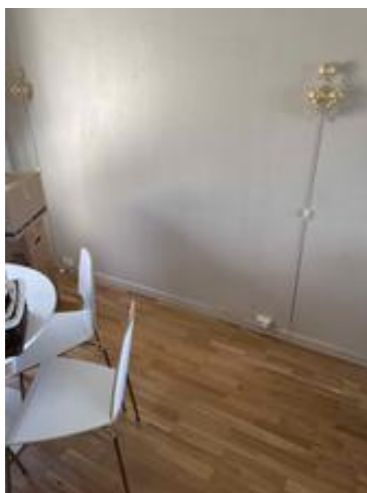
27.05.2026, 09:09

[Nordlia 13] 19.05.2026

TG2

Lukket el-avvikAvvik opprettet
19.05.2026 Avvik lukket
20.05.2026**ID 1679023 - [b] Manglende jordforbindelse i stikkontakter****Kommentar**

Det er blitt observert en god blanding av både jordede og ujordede stikkontakter i stue. De jordede stikkontaktene er blitt målt ved kontinuitet, men har ingen forbindelse til jord. Det kan dessuten ikke være en blanding av jordede/ujordede stikkontakter i samme rom/område.



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar



Bilde 3 Ingen kommentar

Paragrafer**FEL § 19. Jordingsanlegg**

Kontinuiteten i beskyttelse leder / utjevningsleder var ikke tilfredsstillende lav

FEL § 19. Det var blandet jordet og u-jordet elektrisk utstyr i samme rom / området

Det ble oppdaget at jordet og u-jordet elektrisk anlegg var montert i samme område / rom og dette er ikke tillatt (Eneste unntak på at dette er tillatt er evt. varmepumpe med enkel stikkontakt med jord er eneste tillatt i rom uten jord pga DSB uttalelse fra myndigheten i Elsikkerhetspublikasjonen nummer 65)

https://ik-appkunde.aek.no/checklists_hs/nordlia-13-19-05-2026/

30/45

27.05.2026, 09:09

[Nordlia 13] 19.05.2026

Lokasjon

Stue

Sjablongpris

5000-10000 + mva

Ansvarlig person for retting av avvik

Magnus A Nielsen
magnus@romerike-elektro.no
 91533579
 Firma: Romerike Elektro AS

Kommentar ved lukking av avvik

Skiftet ut jordede stikkontakter 2stk med ujordede stikkontakter.

TG2

Lukket el-avvikAvvik opprettet
19.05.2026 Avvik lukket
20.05.2026**ID 1679050 - [e] Svimerke i kabel****Kommentar**

Apparatledningen til håndkletørker har tegn til termiske skader / svimerke akkurat i koblingen til PG-nippel. Denne bør skiftes ut.



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar

Paragrafer**FEL § 22. Beskyttelse mot termiske virkninger. Varmegang på elektrisk utstyr**

Delen det er tatt bildet av og beskrevet nærmere i bildekommentar har fått varmeutvikling / varmegang i det elektriske komponenten / utstyret.

Lokasjon

Baderom i u.etg

Sjablongpris

1000-5000 + mva

Ansvarlig person for retting av avvik

Magnus A Nielsen
magnus@romerike-elektro.no
 91533579
 Firma: Romerike Elektro AS

Kommentar ved lukking av avvik

Komplett håndkle tørker er blitt demontert og fjernet.

https://ik-appkunde.aek.no/checklists_hs/nordlia-13-19-05-2026/

31/45

27.05.2026, 09:09

[Nordlia 13] 19.05.2026

TG2

Lukket el-avvikAvvik opprettet
19.05.2026Avvik lukket
20.05.2026**ID 1679053 - [d] Løs nippel innfestning****Kommentar**

PG-nippel i håndklettørker er ikke betrygget festet og dermed fungerer ikke dens funksjon som strekkavlastning.



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar

Paragrafer**FEL § 20, 21 og 22. Beskyttelse mot termiske virkninger og elektrisk sjokk. Defekt innføring**

Det er ødelagt / defekt nippel/skapmuffe på kablene / ledningene.

Lokasjon

Baderom i u.etg

Sjablongpris

1000-5000 + mva

Ansvarlig person for retting av avvikMagnus A Nielsen
magnus@romerike-elektro.no
[91533579](tel:91533579)

Firma: Romerike Elektro AS

Kommentar ved lukking av avvik

Komplett håndkle-tørker er blitt demontert og fjernet.

https://ik-appkunde.aek.no/checklists_hs/nordlia-13-19-05-2026/

32/45

27.05.2026, 09:09

[Nordlia 13] 19.05.2026

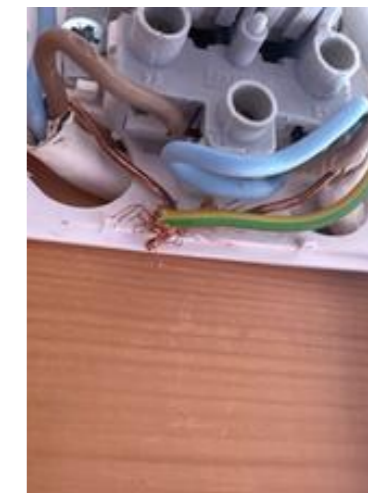
TG2

Lukket el-avvikAvvik opprettet
19.05.2026Avvik lukket
20.05.2026**ID 1679198 - [d] Ufagmessig utførelse: Dokkestue****Kommentar**

Innallasjon i dokkestue er ikke utført fagmessig og ikke tilfredstillende termineringer. Disse komponentene bør sees over.



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar



Bilde 3 Ingen kommentar



Bilde 4 Ingen kommentar

Paragrafer**FEL § 16. Installasjonen var ikke fagmessig utført**

Installasjonen er ikke lagt opp fagmessig og må etterses. Det er beskrevet nærmere i avvik og med bilde og kommentar hva dette gjelder i installasjonen.

FEL § 22. Beskyttelse mot skadelige termiske virkninger. Kabel / ledning var terminert feil

Kabel var ikke korrekt terminert / kabel / ledning var ikke avsluttet på godkjent og forskriftsmessig måte. (Se bilde og bildekommentarer som forklarer avviket nærmere) Enten må kabel / ledning fjernes eller så må den avsluttes forskriftsmessig for eksempel i koblingsboks.

FEL § 10. Oppfyllelse av sikkerhetskrav. Arbeid ikke utført av registrert EI-virksomhethttps://ik-appkunde.aek.no/checklists_hs/nordlia-13-19-05-2026/

33/45

27.05.2026, 09:09

[Nordlia 13] 19.05.2026

Kontrollør avdekket at elektriske installasjoner er opplagt u-fagmessig. Alt som beskrives i bildet og bildekommentarene i avviket hvor dette gjelder spesifikt må skiftes og/eller etterses og evt. godkjennes av fagfolk som er registrert i EI-virksomhetsregistret under en faglig ansvarlig/installatør. Anlegget må settes i forskriftsmessig stand og det må utstedes ny dokumentasjon for den elektriske installasjon hvor dette mangler.

Lokasjon

Dokkestue/anneks ute.

Sjablongpris

1000-5000 + mva

Ansvarlig person for retting av avvik

Magnus A Nielsen
magnus@romerike-elektro.no
[91533579](tel:91533579)
 Firma: Romerike Elektro AS

Kommentar ved lukking av avvik

Bryter fjernet. Installert ny koblingsboks og ny bryter.

https://ik-appkunde.aek.no/checklists_hs/nordlia-13-19-05-2026/

34/45

27.05.2026, 09:09

[Nordlia 13] 19.05.2026

TG2

Lukket el-avvik
 Avvik opprettet
19.05.2026

 Avvik lukket
20.05.2026
ID 1679428 - [d] Bryter montert på brennbart materialet**Kommentar**

Bryter for utebelysningen er montert direkte på brannbart materialet.



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer**Kapsling mangler bakplate som er selvslukkende mot vegg**

Fra med året 1991 ble det i Norge ulovlig å plassere elektrisk utstyr i kapsling mot brennbar / antennbar vegg uten selvslukkende bakplate på kapslingen rundt elektriske utstyret. Før 1991 var dette tillatt men det er da anbefalt å skifte ut i eldre anlegg for å bedre brann sikkerheten mot brennbare vegger.

Lokasjon

I gangen, rett til høyre.

Sjablongpris

1000-5000 + mva

Ansvarlig person for retting av avvik

Magnus A Nielsen
magnus@romerike-elektro.no
[91533579](tel:91533579)
 Firma: Romerike Elektro AS

Kommentar ved lukking av avvik

Skiftet ut hele bryter til ny med bakplate.

https://ik-appkunde.aek.no/checklists_hs/nordlia-13-19-05-2026/

35/45

27.05.2026, 09:09

[Nordlia 13] 19.05.2026

TG2

Lukket el-avvikAvvik opprettet
19.05.2026Avvik lukket
20.05.2026**ID 1679682 - [d] Bryterpanel i bod****Kommentar**

Bryterpanel: øverste bryter er montert direkte på brennbart materialet. Nederste bryter har ikke tilfredstillende kobling av beskyttelsesleder. Denne bryteren forsyner hele installasjonen i dokkestuen.



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar



Bilde 3 Ingen kommentar



Bilde 4 Ingen kommentar

Paragrafer**Kapsling mangler bakplate som er selvslukkende mot vegg**

Fra med året 1991 ble det i Norge ulovlig å plassere elektrisk utstyr i kapsling mot brennbar / antennbar vegg uten selvslukkende bakplate på kapslingen rundt elektriske utstyret. Før 1991 var dette tillatt men det er da anbefalt å skifte ut i eldre anlegg for å bedre brann sikkerheten mot brennbare vegger.

FEL § 22. Beskyttelse mot skadelige termiske virkninger. Kabel / ledning var terminert feil

Kabel var ikke korrekt terminert / kabel / ledning var ikke avsluttet på godkjent og forskriftsmessig måte. (Se bilde og bildekommentarer som forklarer avviket nærmere) Enten må kabel / ledning fjernes eller så må den avsluttes forskriftsmessig for eksempel i koblingsboks.

https://ik-appkunde.aek.no/checklists_hs/nordlia-13-19-05-2026/

36/45

27.05.2026, 09:09

[Nordlia 13] 19.05.2026

Lokasjon

Utendørs bod ved inngang

Sjablongpris

1000-5000 + mva

Ansvarlig person for retting av avvik

Magnus A Nielsen
magnus@romerike-elektro.no
 91533579
 Firma: Romerike Elektro AS

Kommentar ved lukking av avvik

Øverste bryter: Skiftet ut med ny bryter med bakplate.
 Nederste bryter: Terminert jordledere skikkelig i egen terminal.

TG1

Lukket el-avvikAvvik opprettet
18.05.2026Avvik lukket
19.05.2026**ID 1678265 - [g] Manglende rengjøring av panelovn****Kommentar**

Panelovn på veggen har sterkt nedsmusset i smuss og hår o.l.



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar

Paragrafer**FEL § 9 og 22. Eier og brukers ansvar. Beskyttelse mot skadelige termiske virkninger**

Varmeovn / varmeovner var tildekket

Lokasjon

Toalett/WC

Sjablongpris

1000-5000 + mva

Ansvarlig person for retting av avvik

Niklas Olsen Stensrud
niklas.stensrud@romerike-elektro.no
 45468898
 Firma: Romerike Elektro AS

Kommentar ved lukking av avvik

Panelovn er fjernet.

https://ik-appkunde.aek.no/checklists_hs/nordlia-13-19-05-2026/

37/45

27.05.2026, 09:09

[Nordlia 13] 19.05.2026

TG1

Lukket el-avvik

Avvik opprettet 19.05.2026 Avvik lukket 20.05.2026

ID 1679025 - [j] Løs antennekontakt

Kommentar

Antennekontakt er ikke tilfredstillende festet eller komplettert på plass, den ligger løst på gulvet med kabler tilkoblet. Anbefales å festet og fagmessig utført.



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer**Tele og data utstyr var ikke fagmessig utført (EKOM og NEK 700 installasjon)**

Tele og data kabling var ikke fagmessig utført, dette representerer ingen brann eller berøringsfare i seg selv men dette bør ryddes opp i dette både slik at det ser fagmessig ut og i forhold til at driftstans ikke skal oppstå om noe for dårlig tilkobling.

Lokasjon

Stue, på yttervegg ved terrassedør.

Sjablongpris

1000-5000 + mva

Ansvarlig person for retting av avvik

Magnus A Nielsen
magnus@romerike-elektro.no
 91533579
 Firma: Romerike Elektro AS

Kommentar ved lukking av avvik

Festet antenne kontakt i påveggsramme, etter beste evne, men kosmetisk kompatibilitet utfordring.

https://ik-appkunde.aek.no/checklists_hs/nordlia-13-19-05-2026/

38/45

27.05.2026, 09:09

[Nordlia 13] 19.05.2026

Oppsummering sjablongpris som er hentet fra alle separate oppsatte avvik.

Legg merke til at dette er en oppsummering fra alle avvik, spesifikke priser for å rette hvert enkelt avvik ses i avvik i rapporten

- **TG2** Avvik - ID 1678277 - Løst deksel på VVB - 1000-5000 + mva
- **TG2** Avvik - ID 1679321 - Foreldet stikkontakt - 1000-5000 + mva
- **TG2** Avvik - ID 1679324 - Løs kabel - 1000-5000 + mva
- **TG2** Avvik - ID 1679538 - Mørk lampe - 1000-5000 + mva
- **TG2** Avvik - ID 1679684 - Termostat og dimmer ikke tilgjengelig for tilsyn/vedlikehold. - 1000-5000 + mva
- **TG2** Avvik - ID 1680347 - Manglende dokumentasjon: skjult varme - 10000-15000 + mva
- **TG2** Avvik - ID 1680394 - Manglende dokumentasjon for installasjoner - 20000-25000 + mva
- **TG2** Avvik - ID 1682213 - Åpen-kabel ført bak listverk - 1000-5000 + mva
- Total sum: 36000-70000 + mva

https://ik-appkunde.aek.no/checklists_hs/nordlia-13-19-05-2026/

39/45

27.05.2026, 09:09

[Nordlia 13] 19.05.2026

Avklaringspunkter

1. Når ble det elektriske anlegget installert?	1982
2. Er det blitt utført endringer eller utvidelser på det elektriske anlegget?	Ja - Selges fra dødsbo. Selger har ikke bebodd boligen og har begrenset kjennskap til tilstand. Nye downlights i gang og kjøkken 1-etasje, og gang / bad u-etasje i fbm. salg.
3. Er alle anlegg i boligen utført av registrert installatør?	Nye downlights er blitt installert av Romerike Elektro, som autorisert installatør, medfølgende samsvarserklæring.
4. Hvem har utført arbeid på det elektriske anlegget?	Selges fra dødsbo. Selger har ikke bebodd boligen og har begrenset kjennskap til tilstand eller tidligere arbeid på elektrisk anlegg eller elektriske installasjoner.
5. Er det utført arbeider på den elektriske installasjonen av ufaglærte i form av egeninnsats, vennetjeneste, dugnad eller lignende?	Selges fra dødsbo. Selger har ikke bebodd boligen og har begrenset kjennskap til det elektriske anlegget.
6. Finnes det dokumentasjon for anlegget?	Nei
7. Foreligger det kontrollrapport fra tidligere?	Nei - ikke oppgitt for kontrolløren.
8. Er det noen problemer med det elektriske anlegget som for eksempel at sikringer løser ut eller finnes det skjult varmeanlegg som ikke virker eller med kalde soner?	Ja - Selges fra dødsbo. Selger har ikke bebodd boligen og har begrenset kjennskap til tilstand. Elektriker fra Romerike Elektro fant ledninger hvor det har vært varmegang ved installasjon av nye downlights. Mistanke om feil på anlegget på kjøkkenet, da nye downlights blinket ifbm. bruk av kaffemaskin.
9. Er det bemerket noe feil på kursfortegnelse og finnes kursfortegnelse i installasjon som er oppdatert ved evt. endringer?	Ja/Nei - det finnes en eldre kursfortegnelse i sikringsskap, men denne tyder på å være fra byggeår og er ikke blitt oppdatert.
10. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ja

https://ik-appkunde.aek.no/checklists_hs/nordlia-13-19-05-2026/

40/45

27.05.2026, 09:09

[Nordlia 13] 19.05.2026

Levetid betraktning

1. Inntak og fordelinger og jordingsanlegget	Tilstandsgrad: TG2 <i>Kommentar: Sikringer og innhold i sikringsskap er konkludert med å være produsert i 2009. Antatt levetid på ca. 30-35år</i> Tilstandsgrad: TG2 <i>Kommentar: Inntak og sikringsskap er trolig fra opprinnelig byggeår. Antatt levetid på ca. 30-35år</i>
2. Materiell, utstyr, kabler og ledninger	Tilstandsgrad: TG2 <i>Kommentar: Majoriteten er trolig fra opprinnelig byggeår, men enkelte utskiftninger kan forekomme. Antatt levetid på ca. 30-35år</i>
3. Belysning (downlight og evt. andre lys)	Tilstandsgrad: TG0 <i>Kommentar: Downlights på/i kjøkken, gang, gang u.etg og baderom u.etg. Antatt levetid på ca. 5-10år</i> Tilstandsgrad: TG2 <i>Kommentar: Øvrige lys armaturer. Antatt levetid på ca. 5-10år</i>
4. Varmekabler	Tilstandsgrad: TG2 <i>Kommentar: Varmefolie i gang og alle rom i u.etg er ukjent alder på - ingen dokumentasjon. Antatt levetid på ca. 30-35år</i>
5. Varmeovner	Tilstandsgrad: TG2 <i>Kommentar: Panelovn i stue under vindu. Ikke fått avklart produksjons- eller installasjonsdato. Antatt levetid på ca. 5-10år</i>
6. VVB	Tilstandsgrad: TG2 <i>Kommentar: Produsert desember 2003, antatt levetid på ca. 20år</i>
7. Varmepumpe luft til luft	
8. El-bil	
9. Solcelleanlegg	
10. Annet man evt. ønsker å sette TG grad for levetids betraktning	

TG Tilstandsgrad levetid forklaring

- TG0 betyr anlegget eller utstyret er 5 år eller nyere
- TG1 betyr at anlegget er mellom 5 år og TG2 som er forventet mer enn 50 % av levetiden
- TG2 betyr at anlegget eller utstyret er mer en 50 % av forventet levetid

https://ik-appkunde.aek.no/checklists_hs/nordlia-13-19-05-2026/

41/45

Sjekklistepunkter

a. Dokumentasjon	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
Åpne avvik TG0 0 TG1 0 TG2 1 TG3 0 TG IU 0 Lukket avvik TG0 0 TG1 0 TG2 2 TG3 0 TG IU 0	Totale avvik TG0 0 TG1 0 TG2 3 TG3 0 TG IU 0
b. Jording og utjevning	OK
Åpne avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0 Lukket avvik TG0 0 TG1 0 TG2 2 TG3 0 TG IU 0	Totale avvik TG0 0 TG1 0 TG2 2 TG3 0 TG IU 0
c. Inntak og fordelinger	OK <i>Kommentar: Spenning: L1-L2: 205V L2-L3: 201V L3-L1: 205V L1-PE: 201V L2-PE: 206V L3-PE: 201V IK2pMIN: 1,05kA IK3pMAX: 1,61kA</i>
Åpne avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0 Lukket avvik TG0 0 TG1 0 TG2 1 TG3 0 TG IU 0	Totale avvik TG0 0 TG1 0 TG2 1 TG3 0 TG IU 0
d. Materieell og utstyr	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
Åpne avvik TG0 0 TG1 3 TG2 3 TG3 0 TG IU 0 Lukket avvik TG0 0 TG1 0 TG2 6 TG3 0 TG IU 0	Totale avvik TG0 0 TG1 3 TG2 9 TG3 0 TG IU 0

e. Kabler og ledninger herunder også skjult anlegg	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
Åpne avvik TG0 0 TG1 1 TG2 2 TG3 0 TG IU 0 Lukket avvik TG0 0 TG1 0 TG2 2 TG3 0 TG IU 0	Totale avvik TG0 0 TG1 1 TG2 4 TG3 0 TG IU 0
f. Belysning	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
Åpne avvik TG0 0 TG1 0 TG2 1 TG3 0 TG IU 0 Lukket avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	Totale avvik TG0 0 TG1 0 TG2 1 TG3 0 TG IU 0
g. Elektrisk varme herunder også skjult varme	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
Åpne avvik TG0 0 TG1 0 TG2 1 TG3 0 TG IU 0 Lukket avvik TG0 0 TG1 1 TG2 1 TG3 0 TG IU 0	Totale avvik TG0 0 TG1 1 TG2 2 TG3 0 TG IU 0
h. Elbil ladeanlegg	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
Åpne avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0 Lukket avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	Totale avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0
i. Solcelleanlegg, herunder også energilagring	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
Åpne avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0 Lukket avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	Totale avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0

27.05.2026, 09:09

[Nordlia 13] 19.05.2026

j. Ekom	OK
Apne avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	Totale avvik TG0 0 TG1 1 TG2 0 TG3 0 TG IU 0
Lukket avvik TG0 0 TG1 1 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	
k. Smarthusløsninger	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
Apne avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	Totale avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0
Lukket avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	
l. Brannvarsling	OK
Apne avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	Totale avvik TG0 0 TG1 0 TG2 1 TG3 0 TG IU 0
Lukket avvik TG0 0 TG1 0 TG2 1 TG3 0 TG IU 0	
m. Diverse	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
Apne avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	Totale avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0
Lukket avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	

Analysenivå

Analysenivå Beskrivelse

- 1 Tilstandsanalyse av generell art basert på visuelle observasjoner, eventuelt kombinert med enkle målinger som kan styrke informasjonen om tilstanden. Innhenting av relevant informasjon tilpasset oppgaven.
- 2 Tilstandsanalyse av generell art, på nært hold, mer omfattende enn nivå 1. Kan omfatte underlagsdata som tegninger, beskrivelse og annen dokumentasjon. Mer omfattende registreringer eller målinger for å klarlegge oppbygging og tilstand skal gjennomføres når symptomer eller formål tilsier det.

https://ik-appkunde.aek.no/checklists_hs/nordlia-13-19-05-2026/

44/45

27.05.2026, 09:09

[Nordlia 13] 19.05.2026

Hva er sjablongprising?

Sjablongprising må ikke forveksles verken med pris estimat eller pristilbud

Sjablongprising kan være satt opp i 405-2-3 teknisk tilstandsrapport, på TG3 (alvorlige avvik eller full funksjonssvikt) pga her er det krav i 405-2-3 standard og sette en sjablongpris på hva det vil koste antatt å utbedre det elektriske det elektriske anlegget eller utstyret som har TG3.

TG2 sjablongprisen kun der selger har avtalt dette med sertifisert kontrollør iht. 405-2-3 avhending standard. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall, for eksempel kan sjablongpris være oppsatt fra 15-25 tusen eller 40-60 tusen for hva det sjablongmessig vil antas å koste for å rette opp det som er funnet av feil eller mangler eller forskriftstridig utstyr eller installasjon.

Husk at sjablongpris aldri må ikke forveksles verken med en konkret vurdering av kostnad, tilbud eller pris estimat i fra en el-entreprenør. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/skjulte andre feil og mangler kan også forekomme, så dette er viktig at evt. kjøper er klar over. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter. Det presiseres at der vi evt. har foretatt en sjablongmessig prising, så er prisen kun satt opp for det elektriske avviket på enten el-utstyr eller elektriske installasjonen. Det kan tilkomme andre kostnader på andre fag og det er i så fall selger som selv må innhente fra andre byggfag og snekker / flis / mur-fag. Så kjøper som leser denne rapporten må være ekstra oppmerksom på der vi har satt en sjablongpris pga om ikke selger har rettet opp i avvik/utbedringer/skjulte andre feil og mangler som er sjablongpriset, men selger det med opplyst feil, så kan kjøper få kostnader som er lovlige iht. avhendingsloven for selger å selge det med pga da er avvik/utbedringer/skjulte andre feil og manglene opplyst i denne rapporten.

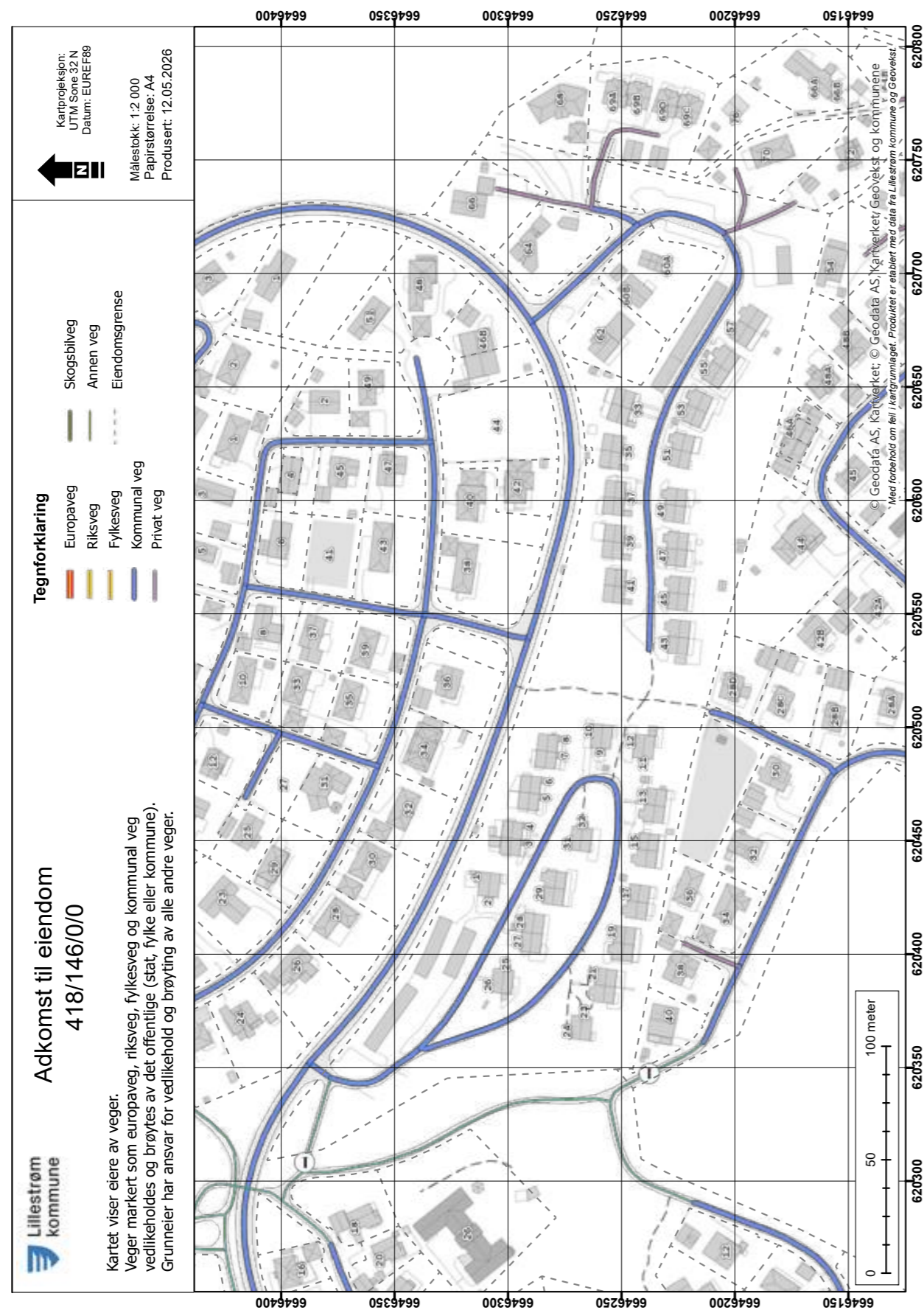
Man skal også være klar over at en teknisk tilstandsrapport iht. 405-2-3 avhending, ikke er en el-takst, derfor er det kun demontert et representativt utvalg av elektriske utstyr og installasjoner, så denne rapporten gir i seg selv en god føring på tilstand til alt elektriske utstyr og installasjon, men ikke glem at det kun er demontert et representativt utvalg av el-utstyret så av den grunn kan det oppstå mangler og feil som er ukjent for vårt firma som har utstedt denne tekniske tilstandsrapporten iht. 405-2-3 avhending.



© Romerike Elektro AS 2026

https://ik-appkunde.aek.no/checklists_hs/nordlia-13-19-05-2026/

45/45



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

Før 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 nrområdet

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, advokat hjelp 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 henvisning. 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 forsikringsselskapet 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 tryggende 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

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

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 Eiendomsmeistring 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:

Nordlia 13, 1900 FETSUND. Gnr. 418, bnr. 146, i Lillestrøm kommune, oppdragsnr.: 1510260181
Megler: Kristian Bjørnstad Hansen, mobil: 47832617, e-post: kbh@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaverkr: _____
+ 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



< VISNING
PROAKTIV
EIENDOMSMEGLING



proaktiv.no



Kristian Bjørnstad Hansen
Partner / Eiendomsmegler
478 32 617
kbh@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Lillestrøm

Postboks 208 , 2001 LILLESTRØM, 63 80 59 90, lillestrom@proaktiv.no