

Tilstandsrapport

📍 Sørungata 1, 0654 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 231, bnr. 461, snr. 4 og 5

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 103 m²



Befaringsdato: 07.02.2023

Rapportdato: 08.03.2023

Oppdragsnr.: 14377-2904

Referansenummer: FG1655

Autorisert foretak: Aleksander Røv AS



ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL

Gyldig rapport
08.03.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Aleksander Røv AS - Takst og kontroll

Aleksander Røv AS er et byggteknisk konsulentselskap med boligtaksering og boligkontroll i fokus. Med bred kompetanse og lang erfaring innen boligbygg, bistår vi daglig boligeiere eller fremtidige boligeiere med en trygg bolighandel.

Våre tjenester:

- Tilstandsrapporter
- Boligtaksering
- Forhåndstaksering
- Reklamasjonsrapporter
- Overtakelser av nybygg/leiligheter
- Byggeledelse
- Byggelånsoppfølging
- Vedlikeholdsplanlegging med vedlikeholdsplaner.



Rapportansvarlig



Aleksander Røv
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@artakst.no
913 01 101



ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL

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 fuktsøk.

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (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).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1876

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget er en trebygning fra 1876 over 2 etasjer pluss underetasje og loft.

Utvendige forhold som yttertak, fasade, grunnmur, drenering, grunnforhold, utvendige vann- og avløpsrør og fundamenter er ikke vurdert i denne rapporten da eier har informert om at disse bygningsdelene ligger under sameiets felles vedlikeholdsansvar. Det samme gjelder felles vann- og avløpsrør, ventilasjonssjaker, pipeløp etc. Ved en rask titt av sameiets bygningsmasse på befaringsdagen kan det allikevel bemerkes at det vil være behov for renovering av tak, fasade, beslag, vann- og avløpsrør og evt. pipeløp, da det per i dag fremstår med liten vedlikeholdsgrad.

Da sameiet kun har 4(5) seksjoner vil det være fornuftig som en interessent av denne leiligheten, å innhente sameiets vedlikeholdsplan, da utvendig vedlikehold fort kan påvirke denne leilighetens økonomi.

Leiligheten har malte trevinduer fra 1980 med 2-lags glass. Eldre uisolerte ytterdører i tre. Malt balkongdør i tre fra 1980 utført med 2-lags glass. Døren åpner opp en nordvestvendt hjørnebalkong på ca. 2,5 m2 med utgang fra stuen. Balkongkonstruksjonen er utkraget og bygget i tre med balkonggress/teppe på gulv/dekke.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene i leiligheten foruten hybelen er belagt med eikegulv. I hybelen er gulvene belagt med laminatgulv. Veggflatene er bestående av mursteinsvegger, malt trepanel og malte slette flater. Innvendige tak er kledd med trepanel.

Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som et trebjelkelag.

Vegghengt ildsted i stuen, koblet på originalt pipeløp.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad (hybel):

Nøyaktig alder på dette badet er ikke kjent, dog er det beskrevet i tidligere salgsoppgave at badene i leiligheten ble bygget i 2007 og 2012, men det er ikke kjent hvilket bad som ble bygget når. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbyggingen av badet. Det er derfor tatt utgangspunkt i at badet er fra 2007.

Veggene er kledd med malt trepanel og innvendig tak er malt gipshimling.

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Gulvet har fall mot dusjkabinettet, dog var det ikke mulig å måle fallet under kabinettet og rundt sluket.

Sluket på badet er ikke tilgjengelig, dog antatt plassert under dusjkabinettet.

Badet er utstyrt med vegghengt toalett, opplegg til vaskemaskin, servantinnredning og dusjkabinett.

Badet er naturlig ventilert

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

Bad i leiligheten:

Nøyaktig alder på dette badet er ikke kjent, dog er det beskrevet i tidligere salgsoppgave at badene i leiligheten ble bygget i 2007 og 2012, men det er ikke kjent hvilket bad som ble bygget når. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbyggingen av badet. Det er derfor tatt utgangspunkt i at badet er fra 2007.

Flislagte vegger og malt trepanel. Malte plater i himlingen (innvendig tak).

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Sluket på badet er plassert under badekaret.

Badet er utstyrt med et "duskar", plassbygget innredning med nisje til vaskemaskin, vegghengt toalett og servantinnredning.

Badet er naturlig ventilert

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gangen inn mot badet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen i leiligheten har hvite fronter og heltre eik benkeplate med hvit porselen/komposittkum. Integrert i innredningen er induksjon platetopp, stekeovn, benkekjøleskap, benkefrys og oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator over platetoppen med avtrekk ført ut over tak.

Kjøkkeninnredningen i hybelen har slette fronter og heltre benkeplate med nedfelt stålkum. Integrert er platetopp og stekeovn. Kjøkkenventilator over platetoppen med avtrekk antatt ført ut over tak.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrørene i leiligheten er lagt opp som et rør-i-rør-system med fordelerskap plassert i gangen/entréen inn mot badet. I skapet er det montert stoppekran. Det er også etablert et eget fordelerskap til hybelen, og dette skapet er plassert på badet i hybelen. Også her finnes stoppekran.

Avløpsrørene i bygget er eldre støpejernsrør med stedvis utskiftinger til plastrør.

200 liters varmtvannsbereder fra 2019 er plassert på loftet.

Leiligheten er naturlig ventilert. Tilluftsspalter over vinduer sørger for friskluftstilførsel, foruten i hybelen hvor det ikke er luftespalter i vinduene.

Her må det luftes med åpne vinduer.

Ventilasjonsavtrekk på kjøkken er ført opp mot loftet. Naturlig avtrekk på badene.

Det er utført en egen rapport av det elektriske anlegget hvor det er påpekt enkelte feil med anlegget. Undertegnede har ikke utført en kontroll av det elektriske anlegget da den vedlagte rapporten fra elektrikerer er mer omfattende og detaljert enn det undertegnede kan utføre uten faglig utdanning som elektriker.

Det er opplyst om at det er elektrisk gulvvarme i alle gulv foruten i hybelen.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Boligbygg med flere boenheter			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2. Etasje	103	103	0
Sum	103	103	0

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

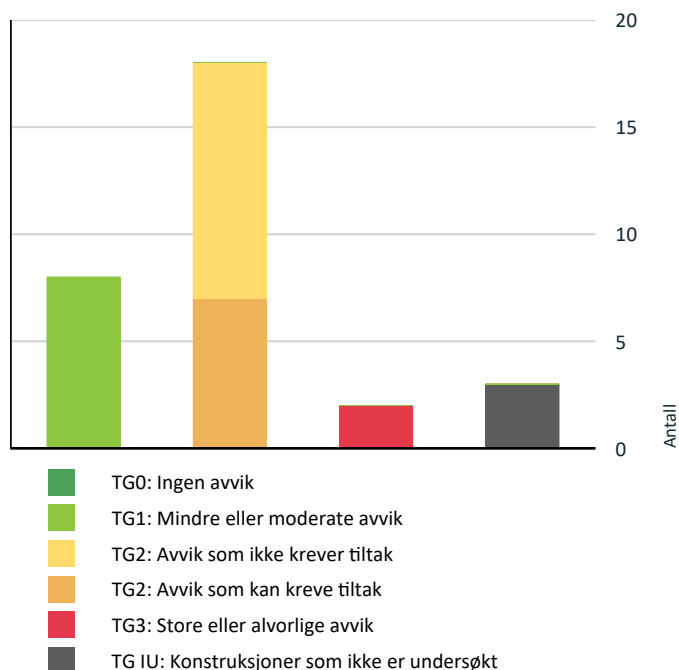
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

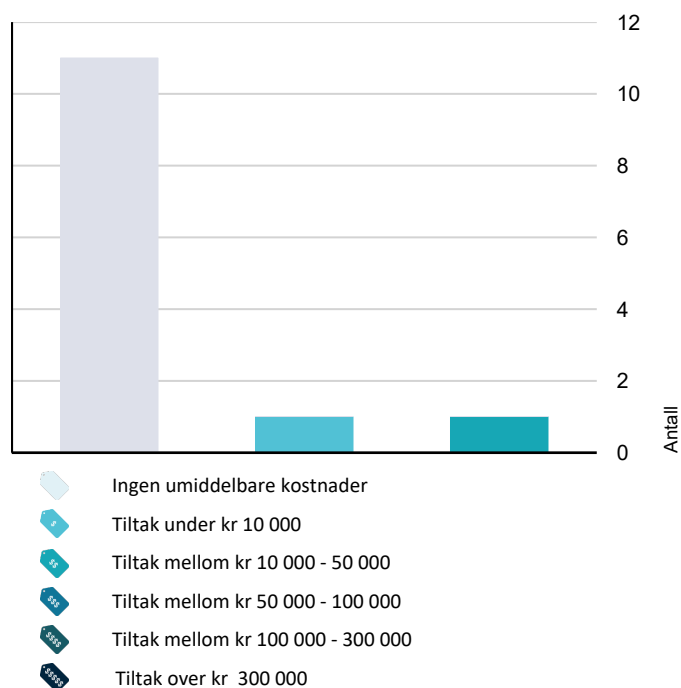
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad (hybel)

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Sluket er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
- Det er ingen membran i veggene, og det er ukjent om det er membran i gulvet.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)



Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad (hybel)

[Gå til side](#)

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Det er utført en egen rapport av det elektriske anlegget hvor det er påpekt enkelte feil med anlegget. Undertegnede har ikke utført en kontroll av det elektriske anlegget da den vedlagte rapporten fra elektrikerer er mer omfattende og detaljert enn det undertegnede kan utføre uten faglig utdanning som elektriker.

Det er opplyst om at det er elektrisk gulvvarme i alle gulv foruten i hybelen.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Ytterdører/leilighetsdører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Dørene er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er påvist utettheter mellom karm og dørblad da døren sitter skeivt i karmen. Dette fører også til at dørene subber i karmen. Døren til hybelen lar seg ikke låse med den "vanlige" låsen, kun sikkerhetslåsen.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er registrert soppdannelse i mykfugen rundt badekaret.
- Dusjløsningen/badekaret er plassert inntil døråpningen inn til badet, og har derfor ingen fuksikring ut mot gangen. Listverket til døren har tatt skade av fukt fra dusjing.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad [Gå til side](#)

Det er avvik:

Gulvet på badet er tilnærmet flatt uten fall mot sluket.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad [Gå til side](#)

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er avvik:

- Sluket er plassert under badekaret, og det er etablert en inspeksjonsluke for tilgang til undersiden av badekaret, dog er denne luken plassert slik at det er en svært vanskelig tilgang til sluket for både rens/vedlikehold og inspeksjon.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

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

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.
Hybelboer har informert om at avløpsrørene tetter seg fort.

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

Utvendig > Balkongdører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Dørhåndtaket/låsen er tung å åpne/lukke.



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

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.



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

Det er avvik:

Mellom leiligheten og hybelen er det relativt lytt. Spesielt mellom stuen og hybelen.



Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Dusjhodet er skadet, og det er brukt tape for å utbedre skaden, dog har ikke dette hjulpet og det drypper fra hodet når dusjen ikke er i bruk.



Våtrom > Ventilasjon > Bad [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.



Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad (hybel) [Gå til side](#)

Det er påvist skader på innredning.



Våtrom > Ventilasjon > Bad (hybel) [Gå til side](#)

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



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

Det er avvik:

- Fordelerskapet til leiligheten mangler kursbetegnelse (merking av vannrør). I skapet i hybelen er dette utført.
- Sprutdekselet i fordelerskapet i gangen er ikke tilfredsstillende.
- Tettmuffer mellom varerør og vannrør på kjøkkenet er ikke tett da det er ført en kabel ut gjennom tettemuffen.
- Overgangen mellom eksisterende vannrør og de nye vannrørene er ikke lokalisert.

Sammendrag av boligens tilstand



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist mangelfull ventilasjon i hybelen.



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1876

Tilbygg / modernisering

2020	Sammenslåing	To leiligheter ble slått sammen til en i 2020 og det foreligger ferdigattest på arbeidet. Det er fortsatt tinglyst 2 seksjoner og derfor omhandler rapporten seksjon 4 og 5 som en leilighet.
------	--------------	---

UTVENDIG

Vinduer

TG 2

Leiligheten har malte trevinduer fra 1980 med 2-lags glass.

Årstall: 1980 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Ytterdører/leilighetsdører

TG 2

Eldre uisolerte ytterdører i tre.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er påvist utettheter mellom karm og dørblad da døren sitter skeivt i karmen. Dette fører også til at dørene subber i karmen. Døren til hybelen lar seg ikke låse med den "vanlige" låsen, kun sikkerhetslåsen.

Tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikeholdsarbeider av dørene, eller evt. en utskifting.

Tilstandsrapport

Balkongdører

TG 2

Malt balkongdør i tre fra 1980 utført med 2-lags glass. Døren åpner opp til balkongen i stuen.

Årstall: 1980 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Dørhåndtaket/låsen er tung å åpne/lukke.

Tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikeholdsarbeider eller evt. en utskifting av døren.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Nordvestvendt hjørnebalkong på ca. 2,5 m² med utgang fra stuen. Balkongkonstruksjonen er utkraget og bygget i tre med balkongress/teppe på gulv/dekke.



Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tiltak

- Lokal utbedring/utskifting bør utføres.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Andre utvendige forhold

TG IU

Utvendige forhold som yttertak, fasade, grunnmur, drenering, grunnforhold, utvendige vann- og avløpsrør og fundamenter er ikke vurdert i denne rapporten da eier har informert om at disse bygningsdelene ligger under sameiets felles vedlikeholdsansvar. Det samme gjelder felles vann- og avløpsrør, ventilasjonssjakter, pipeløp etc. Ved en rask titt av sameiets bygningsmasse på befaringsdagen kan det allikevel bemerkes at det vil være behov for renovering av tak, fasade, beslag, vann- og avløpsrør og evt. pipeløp, da det per i dag fremstår med liten vedlikeholdsgrad. Da sameiet kun har 4(5) seksjoner vil det være fornuftig som en interessant av denne leiligheten, å innhente sameiets vedlikeholdsplan, da utvendig vedlikehold fort kan påvirke denne leilighetens økonomi.



Tilstandsrapport



INNENDIG

Overflater

TG 2

Gulvene i leiligheten foruten hybelen er belagt med eikegulv. I hybelen er gulvene belagt med laminatgulv.
Veggflatene er bestående av mursteinsvegger, malt trepanel og malte slette flater.
Innvendige tak er kledd med trepanel.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som et trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak

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

Pipe og ildsted

TG 2

Vegghengt ildsted i stuen, koblet på originalt pipeløp.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Andre innvendige forhold

TG 2

Mellom leiligheten og hybelen er det relativt lytt. Spesielt mellom stuen og hybelen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mellom leiligheten og hybelen er det relativt lytt. Spesielt mellom stuen og hybelen.

Tiltak

- Tiltak:

Dersom hybelen skal leies ut, bør det gjøres tiltak for å bedre lyden mellom leilighet og hybel.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Nøyaktig alder på dette badet er ikke kjent, dog er det beskrevet i tidligere salgsoppgave at badene i leiligheten ble bygget i 2007 og 2012, men det er ikke kjent hvilket bad som ble bygget når. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbyggingen av badet. Det er derfor tatt utgangspunkt i at badet er fra 2007.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

TG 2

Flislagte vegger og malt trepanel. Malte plater i himlingen (innvendig tak).



Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert soppdannelse i mykfugen rundt badekaret.
- Dusjløsningen/badekaret er plassert inntil døråpningen inn til badet, og har derfor ingen fuktsikring ut mot gangen. Listverket til døren har tatt skade av fukt fra dusjing.

Tiltak

- Tiltak:
- Mykfugen rundt badekaret bør skiftes ut til en fug med soppdrepende midler for å unngå at soppdannelse oppstår.
- Det bør installeres dusjdører ved badekaret slik at døråpningen ut mot gangen blir bedre beskyttet enn den er i dag.

Overflater Gulv

TG 2

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvet på badet er tilnærmet flatt uten fall mot sluket.

Tiltak

- Tiltak:

Ved installering av dusjdører vil det begrense vannbelastningen på gulvet på badet. For å sikre mot lekkasjer fra f. eks. vaskemaskinen bør det installeres en automatisk stoppekran på vanntilførselene inn til badet med fuktsensorer plassert ved tersklene til badets 2 dører.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Sluket på badet er plassert under badekaret.



Bildet er tatt fra inspeksjonsluken i fronten på badekaret. Som bildet viser er det svært vanskelig tilgang til sluket.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.
- Det er avvik:
- Sluket er plassert under badekaret, og det er etablert en inspeksjonsluke for tilgang til undersiden av badekaret, dog er denne luken plassert slik at det er en svært vanskelig tilgang til sluket for både rens/vedlikehold og inspeksjon.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Tiltak:
- Det bør installeres en større inspeksjonsluke lengre ned mot gulvet for å få bedre tilgang til sluket.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser for å konstantere membranen på badet. Dette kan gjøres ved å først prøve å innhente dokumentasjon fra ansvarlig utførende. Om ikke det lar seg gjøre bør det undersøkes nærmere i sluket når inspeksjonsluke med bedre plassering er etablert.

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Badet er utstyrt med et "dusjkar", plassbygget innredning med nisje til vaskemaskin, vegghengt toalett og servantinnredning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Dusjhodet er skadet, og det er brukt tape for å utbedre skaden, dog har ikke dette hjulpet og det drypper fra hodet når dusjen ikke er i bruk.

Tiltak

- Tiltak:
- Ved etablering av løsningen med det innebygde toalettet var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør allikevel jevnlig observeres.
- Dusjhodet bør byttes.

Ventilasjon

TG 2

Badet er naturlig ventilert

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gangen inn mot badet.



Årstall: 2023

2. ETASJE > BAD (HYBEL)

Generell

Nøyaktig alder på dette badet er ikke kjent, dog er det beskrevet i tidligere salgsoppgave at badene i leiligheten ble bygget i 2007 og 2012, men det er ikke kjent hvilket bad som ble bygget når. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbyggingen av badet. Det er derfor tatt utgangspunkt i at badet er fra 2007.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Overflater vegger og himling

TG 1

Veggene er kledd med malt trepanel og innvendig tak er malt gipshimling.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 1

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Gulvet har fall mot dusjkabinettet, dog var det ikke mulig å måle fallet under kabinettet og rundt sluket.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 3

Sluket på badet er ikke tilgjengelig, dog antatt plassert under dusjkabinettet.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Sluket er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
- Det er ingen membran i veggene, og det er ukjent om det er membran i gulvet.

Tiltak

- Tiltak:
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Da det dusjes i et lukket dusjkabinett fungerer badet slik det står, selv om byggt tekniske forskrifter stiller krav til fuktsikre vegger og gulv. Det er altså et avvik fra forskriften selv om det er installert et dusjkabinett. Ytterligere undersøkelser må utføres for å konstatere gulvmembranen. Dette kan gjøres ved å først prøve å innhente dokumentasjon fra ansvarlig utførende. Om ikke det lar seg gjøre, bør det undersøkes nærmere i sluket når det er etablert tilgang til sluket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Badet er utstyrt med vegghengt toalett, opplegg til vaskemaskin, servantinnredning og dusjkabinett.



Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 2

Badet er naturlig ventilert

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1U

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

Årstall: 2023

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med hvite fronter og heltre eik benkeplate med hvit porselen/komposittkum. Integrert i innredningen er induksjon platetopp, stekeovn, benkekjøleskap, benkefrys og oppvaskmaskin.

Avtrekk

TG 1

Kjøkkenventilator over platetoppen med avtrekk ført ut over tak.

2. ETASJE > KJØKKEN (HYBEL)

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med slette fronter og heltre benkeplate med nedfelt stålkum. Integrert er platetopp og stekeovn.

Avtrekk

TG 1

Kjøkkenventilator over platetoppen med avtrekk antatt ført ut over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Vannrørene i leiligheten er lagt opp som et rør-i-rør-system med fordelerskap plassert i gangen/entréen inn mot badet. I skapet er det montert stoppekran. Det er også etablert et eget fordelerskap til hybelen, og dette skapet er plassert på badet i hybelen. Også her finnes stoppekran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Fordelerskapet til leiligheten mangler kursbetegnelse (merking av vannrør). I skapet i hybelen er dette utført.
 - Sprutdekslet i fordelerskapet i gangen er ikke tilfredsstillende.
 - Tettmuffer mellom varerør og vannrør på kjøkkenet er ikke tett da det er ført en kabel ut gjennom tettemuffen.
 - Overgangen mellom eksisterende vannrør og de nye vannrørene er ikke lokalisert.

Tiltak

- Tiltak:
 - Rørkurser bør merkes.
 - Sprutdeksel i fordelerskap i gangen bør monteres.
 - Kabelen som er ført ut av tettemuffen mellom varerør og vannrør på kjøkkenet bør legges om slik at vannrørsystemet er lekkasjesikkert.
 - Overgangen mellom gamle og nye vannrør bør lokaliseres, og dersom det ikke er enkel tilgang til denne koblingen bør det monteres f. eks. en inspeksjonsluke for enkel tilgang.

Avløpsrør

TG 2

Avløpsrørene i bygget er eldre støpejernsrør med stedvis utskiftninger til plastrør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.
 - Hybelboer har informert om at avløpsrørene tetter seg fort.

Tiltak

- Tiltak:
 - Tidspunkt for utskifting av avløpsrør nærmer seg

Ventilasjon

TG 2

Leiligheten er naturlig ventilert. Tilluftsspalter over vinduer sørger for friskluftstilførsel, foruten i hybelen hvor det ikke er luftespalter i vinduene. Her må det luftes med åpne vinduer. Ventilasjonsavtrekk på kjøkken er ført opp mot loftet. Naturlig avtrekk på badene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er påvist mangelfull ventilasjon i hybelen.

Tiltak

- Tiltak:
 - Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i hybelen.

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

! TG 1

200 liters varmtvannsbereder fra 2019 er plassert på loftet.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

! TG IU

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

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

Det er utført en egen rapport av det elektriske anlegget hvor det er påpekt enkelte feil med anlegget. Undertegnede har ikke utført en kontroll av det elektriske anlegget da den vedlagte rapporten fra elektrikeren er mer omfattende og detaljert enn det undertegnede kan utføre uten faglig utdanning som elektriker.

Det er opplyst om at det er elektrisk gulvvarme i alle gulv foruten i hybelen.

Branntekniske forhold

! TG 3

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Ja Røykvarslere i boliger må dekke områdene kjøkken, stue, sone utenfor soverom og tekniske rom. Det må være minst én røykvarsler pr. etasje. Røykvarslere må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

Kostnadsestimat: Under 10 000

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
2. Etasje	103	103	0	Kjøkken , Bad , Gang/entré, Spisestue , Gang 2, Gang 3, Soverom , Soverom 2, Stue 2, Kjøkken (hybel), Bad (hybel), Stue (hybel)	
Sum	103	103	0		

Kommentar

Tilleggsareal:

Bod på på loftet på ca. 19 m2 gulvareal (skråtak og lav høyde over deler av arealet gjør at deler av det oppgitte arealet ikke er målbart).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Det er utført elkontroll og oppretting av enkelte av avvikene. Dokumentasjon er fremvist og er også vedlagt bakerst i denne rapporten.

Leiligheten ble sammenslått fra 2 leiligheter til 1 i 2020, og eier har fremvist ferdigattest og tegninger fra byggesaken. Innsetting av dør mellom leiligheten i forbindelse med dette arbeidet. Faktura er fremvist. Montert ny måler i hybelen. Faktura er fremvist.

Montering av inspeksjonsluke i front på badekar. Faktura er fremvist.

Balkongdør "fikset". Faktura er fremvist.

Gulvbehandling. Faktura er fremvist.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.2.2023	Aleksander Røv	Takstingeniør
	Stian Sithole Olderkjær	Leietaker leilighet
	Ida Marielle Sølvi Kalldal	Leietaker hybel

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	461		4	195.6 m ²	Seeiendom.no (kartverket)	Eiet

Adresse

Sørumgata 1

Hjemmelshaver

Ludvig Andersen og Sigri A Stokke Nilsen

Eierandel

504 / 3178

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	461		5	195.6 m ²	Seeiendom.no (kartverket)	Eiet

Adresse

Sørumgata 1

Hjemmelshaver

Ludvig Andersen og Sigri A Stokke Nilsen

Eierandel

546 / 3178

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Byggemeldt plantegning etter sammenslåing i 2020			Fremvist	0	Nei
Egenerklæring			Ikke vist	0	Nei
Elkontroll utført i 2022			Fremvist	0	Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/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/FG1655>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

LINJE ELEKTRO AS



Sørumgata 1

Sørumgata 1, 0654 Oslo

Bolig og brannforebyggende kontrollrapport utarbeidet iht. NEK 405-2: 2020 avsnitt 8
Rapporten har temperatur målinger men ikke iht. 405-1 nivå

Sjekklisten utført 21.10.2022

ID 537417

Kunde:

Sigri Nilsen

Kontroll utført av:

Christer Nydahl

Kontrollforetak:

Linje Elektro Service AS

Oppsummering av el-avvik

Totale avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	5	31	1

Åpne avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	5	30	1

Lukkede avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	0	1	0

TG0

TG0 Ingen avvik Tilstanden tilsvarer valgt referansenivå eller bedre, ingen symptomer på avvik. På denne tilstandsgrad kan kontrolløren ha valgt å legge inn for eksempel bilder for å vise hva som er kontrollert men det er ingen feil og mangler som må rettes opp i ved TG 0 tilstandsgrad.

TG1

TG1 Mindre, moderate avvik eller anbefalt sikkerhetstiltak TG1 representerer kun små ikke alvorlige avvik eller forslag, informasjon og anbefalte sikkerhetstiltak, som kan bidra til at elsikkerhetsnivået i anlegget blir bedre. TG 1 betyr at det er vedlikeholdt og det er ikke vesentlige mangler.

TG2

TG2 Vesentlige avvik Delen er sterkt nedslitt eller har vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået. Punktvis sterk slitasje og behov for lokale tiltak eller mangel på vesentlig dokumentasjon eller kort gjenværende brukstid eller mangelfull eller feil utført vedlikehold. Avvik laget med TG 2, rettes innen en mnd. ellers bør man kontakte forsikring dersom det ikke rettes alle avvik innen en mnd.

TG3

TG3 Store eller alvorlige avvik Delen har nært forestående eller totalsvikt kan være fare for liv og helse. Behov for strakstiltak. Dette er alvorlig avvik som må utbedres med engang.

Innledning og konklusjon til rapporten

Innledning

Ansvarlig person hos kunden er ansvarlig for å følge opp innhold i rapport og vurdere evt. avvik og sikkerhetsanbefalinger som er ført opp slik at den elektriske installasjon/utstyr er i sikkerhetsmessig forsvarlig stand jfr. kravene i § 2 i EI-Tilsynsloven. 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. Avvik laget med TG 2, rettes innen en mnd. eller utbedres iht. nærmere anbefaling og avtale man må gjøre med el-virksomhet.

Konklusjon

Ingen konklusjon

Grunnleggende opplysninger

Kontrollforetak

Linje Elektro Service AS

Post@linje-elektro.no

[67900185](#)

Øvre Grønliveien 1, 1472 Fjellhamar

Sertifiseringsnr: 804.16-5421

Utløpsdato: 17.02.2027

IK ansvarlig: Christer Nydahl

Christer.n@linje-elektro.no

[45797788](#)

Om rapporten

Kontroll dato: 21.10.2022

Neste kontroll: 21.10.2027

Sted: Sørumgata 1, 0654 Oslo

Bygningsnummer og bygningstype:

- 1 - Leilighet

Nettsystem: IT 230 V

Kontrollobjekt: Hele anlegget

Kontrollør

Christer Nydahl

Christer.n@linje-elektro.no

[45797788](#)

Nivå på kontrollør:

405-2 sertifisert bolig og brannforebyggende

405-3 sertifisert næring

Sertifiseringsnr. 405 elkontroll: 804.15-6829

Utløpsdato: 15.02.2027

Kunde

Sigri Nilsen
sigri.s.nilsen@gmail.com
[95926787](tel:95926787)

Sørumgata 1
0654 Oslo

Ansvarlig person hos kunden:
Stian Sithole Olderkjær
Stian@hotmail.com
[90951516](tel:90951516)
Stilling: Leietaker

Måleutstyr 1

Fabrikat: Elit
Type: E2
Serienummer: 24966580058
Siste kalibreringsdato: 16.03.2022

Referansenivåer

Referansenivå når installasjon ble bygget: 1963
Referansenivå senere større ombygninger i senere år: ??

Informasjon om elektrotermografi

Nivå C

Det er sjekket og målt temperatur ved belastet anlegg men det er ikke utført sertifisert 405-1 elektrotermografering på kontrollen

Elektro-termografi opplysninger

Fabrikat: Fotric
Type: 346A-L25
Serienummer: Z1S3LXC1002
Termisk oppløsning: 384 x 288
Termisk følsomhet: 0.04°
Linsen: 25°x19°
Siste kalibreringsdato: 19.10.2021



Åpent el-avvik

Avvik opprettet

21.10.2022

Avvik lukket

-

ID 537444 - [C] Sikringsskap mangler avdekning

Bilde 1

Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 20, 21 og 22. Beskyttelse mot termiske virkninger og elektrisk sjokk. Deksel mangler/ tildekking mangler

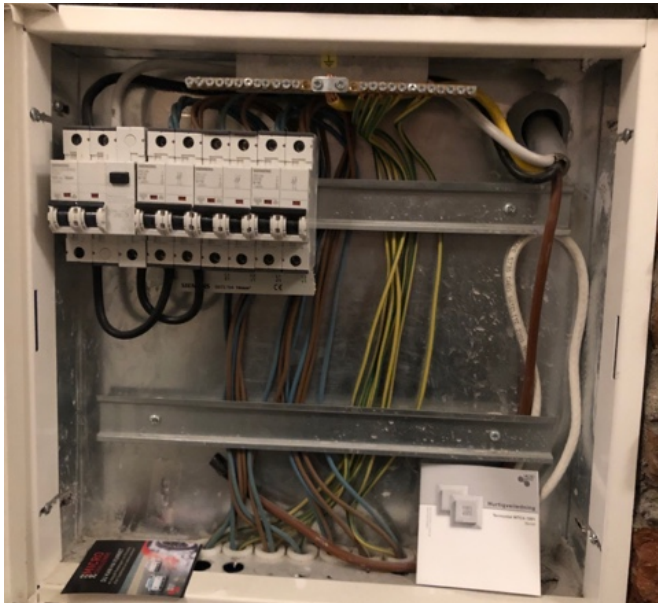
Det mangler deksel der det er tatt bilde og som er beskrevet spesifikk plassering i kommentarfelt til bildet. Dette gjør at kapslingsgraden / IP graden ikke er forskriftsmessig utført.

FEL § 18. Fordelingssystem mangler tavle deksel / tildekking

Tavlen / sikringsskapet mangler tildekking / tavle deksel.

Lokasjon

Sikringsskap gang



Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	



Åpent el-avvik

Avvik opprettet

21.10.2022

Avvik lukket

-

ID 537453 - [D] Rørinnføringer i sikringsskapet er ikke tilstrekkelig tett

Bilde 1

Ingen kommentar

Bilde 2

Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 20, 21 og 22. Beskyttelse mot termiske virkninger og elektrisk sjokk. Innføring av kabler var ikke forskriftsmessig utført, det mangler nipler / skapmuffe

Innføringen som er beskrevet i bilde og bildekommentar på kabel / ledninger er ikke forskriftsmessig utført. Det mangler på innføringene nippel og / eller skapmuffe.

Lokasjon

Sikringsskap gang



Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	



Åpent el-avvik

Avvik opprettet

21.10.2022

Avvik lukket

-

ID 537464 - [S] Sikringsskapet mangler kursfortegnelse og merking av kurser og vern

Bilde 1

Ingen kommentar

Bilde 2

Ingen kommentar

Bilde 3

Ingen kommentar

Bilde 4

Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 12. Manglende merking av tavlen / sikringsskapet

Kontrolløren klarte ikke å finne merking av spenningssystemet for tavlen / sikringsskapet (Bilde og kommenterer til bildet vedlagt i avviket beskriver nærmere hva dette spesifikt gjelder)

FEL § 12. Manglende merking av elektrisk utstyr i tavlen / sikringsskapet.

Kontrolløren klarte ikke å finne varig merking på elektrisk utstyr i tavle (Bilde og kommenterer til bildet vedlagt i avviket beskriver nærmere hva dette spesifikt gjelder)

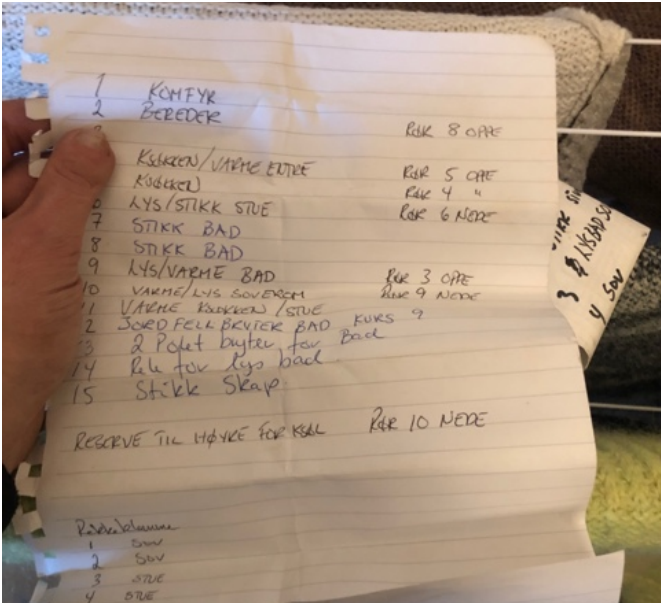
FEL § 32. Merking av kabler, vern og annet materiell

Kursfortegnelse var ikke i samsvar med sikringskurser / kurser / vern

Lokasjon

Sikringsskap gang





Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	



Åpent el-avvik

Avvik opprettet
21.10.2022

Avvik lukket
-

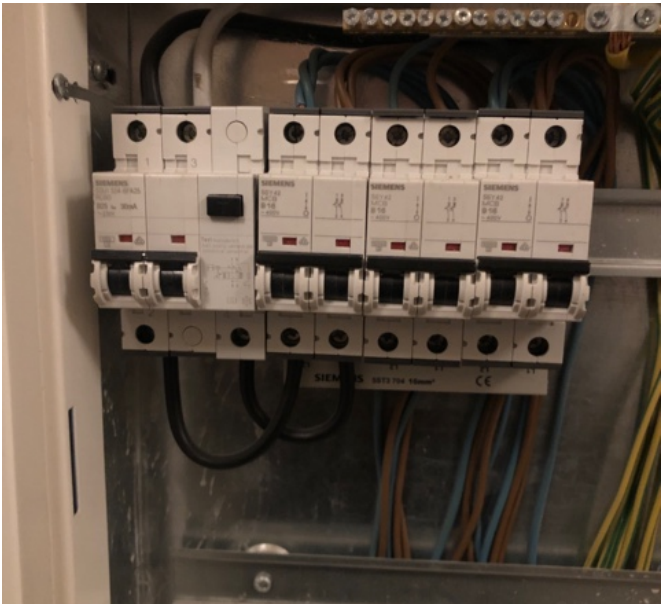
ID 537481 - [F] Det er montert en jordfeilautomat som Ov/av og på bryter

Bilde 1

Ingen kommentar

Lokasjon

Sikringsskap gang



Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	



Åpent el-avvik

Avvik opprettet

21.10.2022

Avvik lukket

-

ID 537496 - [L] Stikkkontakten er ikke tilstrekkelig festet

Bilde 1

Ingen kommentar

Bilde 2

Ingen kommentar

Bilde 3

Ingen kommentar

Paragrafer

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

Elektrisk utstyr / materiell var ikke betryggende festet

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

Stue





Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	



Åpent el-avvik

Avvik opprettet
21.10.2022

Avvik lukket
-

ID 537535 - [L] Ledning var ikke korrekt avsluttet/terminert

Kommentar

Kablene ble isolert på stedet, da de var spenningsførende.

Bilde 1

Kablene ble isolert

Lokasjon

Stue



Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	



Åpent el-avvik

Avvik opprettet

21.10.2022

Avvik lukket

-

ID 537572 - [L] Stikkkontakten er ikke tilstrekkelig festet

Bilde 1

Ingen kommentar

Bilde 2

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)

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

Elektrisk utstyr / materiell var ikke betryggende festet

Lokasjon

Soverom 1



Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	



Åpent el-avvik

Avvik opprettet

21.10.2022

Avvik lukket

-

ID 537579 - [J] Håndkletørker

Bilde 1

Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 20 Beskyttelse mot elektriske støt ved normal bruk. Beskyttelseleder mangler i installasjonen

Kontinuiteten er målt og delen det er tatt bildet av og som er beskrevet mangler beskyttelseleder som ikke er funnet tilkoblet eller evt. at denne mangler i fra jording anleggets PE skinne / jordskinner.

Lokasjon

Bad



Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	



Åpent el-avvik

Avvik opprettet

21.10.2022

Avvik lukket

-

ID 537585 - [L] Stikkontakten er ikke tilstrekkelig 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)

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

Elektrisk utstyr / materiell var ikke betryggende festet

Lokasjon

Bad



Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	



Åpent el-avvik

Avvik opprettet

21.10.2022

Avvik lukket

-

ID 537656 - [J] Utjevning vannrør og avløp

Kommentar

Utjevning til avløp og vannrør må verifiseres sjekkes i kjeller.

Bilde 1

Ingen kommentar

Bilde 2

Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 20 Beskyttelse mot elektriske støt ved normal bruk. Beskyttelseleder mangler i installasjonen

Kontinuiteten er målt og delen det er tatt bildet av og som er beskrevet mangler beskyttelseleder som ikke er funnet tilkoblet eller evt. at denne mangler i fra jording anleggets PE skinne / jordskinner.

FEL § 19 jordingsanlegg

Utjevningforbindelser til andre ledende deler er ikke intakt eller mangler for vannrør

FEL § 19 jordingsanlegg

Utjevningforbindelser til andre ledende deler er ikke intakt eller mangler for metalliske rør, avløpsvann

FEL § 19 og 21. Jordingsanlegg. Beskyttelse mot elektrisk støt ved feil

Utjevning til avløpsrør manglet

Lokasjon

Bad leilighet og hybel



Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

ID 537666 - [L] Bryter er montert uten godkjent boks**Bilde 1**

Ingen kommentar

Paragrafer**Brudd på FEL § 36 pga ikke montert i samsvar med montasjeanvisning til produsent (Ødelagte bokser)**

Den tilstandsgrad (TG2/TG3) som er satt opp på avviket er fra vår vurdering foretatt ut fra den fare for brannspredning mellom koblinger og brennbare materialer vi har kunnet bedømme av materialene. Avviket er brudd på FEL § 36, fordi dette er ikke montert i samsvar med montasjeanvisning. Dette er også et brudd på FEL § 34 fordi boks danner ikke beskyttelse mellom installasjon og bygningskonstruksjon. Teknisk regelverk kan også ha tetthets krav eller brann tetthets krav og i så fall bemerkes det at dette også da er brudd på FEL § 35 om slike forhold skulle vært brutt. Tekniske forskrifter skal nemlig også følges. Generelt sett blir dette også et brudd på FEL § 16 fordi anlegg skal være risikovurdert, trygge og til forutsatt bruk.

FEL § 34, 35 og 36. Skjult anlegg mangler utforingsring

Boksen i skjult anlegget som det er tatt bilde og beskrevet i avviket mangler utforingsringer. Dette er brudd på montasjeanvisning til produsent pluss at dette kan spre branner eller skape branntilløp pga kravet er fra 1991 i Norge at koblinger som er mot brennbar vegg skal minst ha selvslukkende materiale. Før året 1991 var dette anbefalt men ikke et krav.

Lokasjon

Lysbryter for bad

**Informasjon om retting av avvik**

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	



Åpent el-avvik

Avvik opprettet

21.10.2022

Avvik lukket

-

ID 537689 - [M] Anbefaler utskiftning av eldre halogen downlights

Bilde 1

Ingen kommentar

Bilde 2

Ingen kommentar

Bilde 3

Ingen kommentar

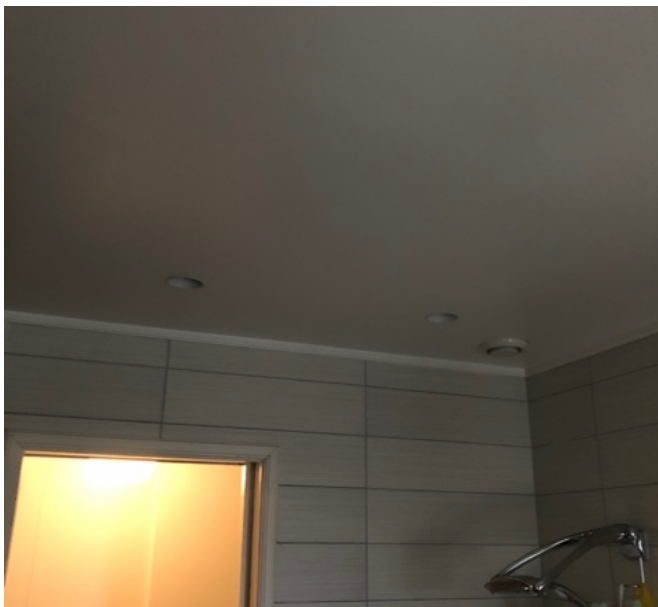
Paragrafer

Anbefalt tiltak: Skifte ut eldre lysarmaturer til LED

Generelt anbefales det og vurdere og bytte ut eldre lysarmaturer til LED armaturer da dette også er et godt ENØK tiltak. (Energibesparende tiltak). Man kan ved og gå over til LED lys spare endel på strømgning men i tillegg vil dette bedre sikkerheten mot brann fordi eldre armaturer med blinkende tennere og / eller lysrør kan skape høye temperaturer pga dette gir tilbakeslag på drosselen til armatur og når dette står og blinker kan faktisk drossel bli så varm at den smelter og dette kan medføre til brann/branntilløp. Det finnes forøvrig også en såkalt sikkerhetstenner som eldre tennere kan skiftes ut til, da vil det ikke kunne blinke i tenner lengre og brannsikkerheten bedres i installasjonen.

Lokasjon

Bad





Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	



Åpent el-avvik

Avvik opprettet

21.10.2022

Avvik lukket

-

ID 537706 - [L] 2 polet bryter tilkoblet som 1 polet

Bilde 1

Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 37. Egenskaper. Montasjeanvisning / brukerveiledning for utstyret er ikke fulgt

Montasjeanvisning for delen det er beskrevet i bilde og bildekommentar er ikke montert / benyttet iht. montasjeanvisning / brukerveiledning for produktet fulgt.

Lokasjon

Bryter bad



Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	



Åpent el-avvik

Avvik opprettet

21.10.2022

Avvik lukket

-

ID 537730 - [L] Stikkontakt manglet jordforbindelse

Bilde 1

Ingen kommentar

Bilde 2

Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 19 og 21. Jordingsanlegg. Beskyttelse mot elektrisk støt ved feil

Stikkontakt manglet jordforbindelse

Lokasjon

Spisestue og kjøkken



Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	



Åpent el-avvik

Avvik opprettet

21.10.2022

Avvik lukket

-

ID 537741 - [L] Stikkontakten er ikke tilstrekkelig 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)

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

Elektrisk utstyr / materiell var ikke betryggende festet

Lokasjon

Spisestue



Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	



Åpent el-avvik

Avvik opprettet

21.10.2022

Avvik lukket

-

ID 537844 - [C] Skapet er laget av plast

Bilde 1

Ingen kommentar

Bilde 2

Ingen kommentar

Bilde 3

Ingen kommentar

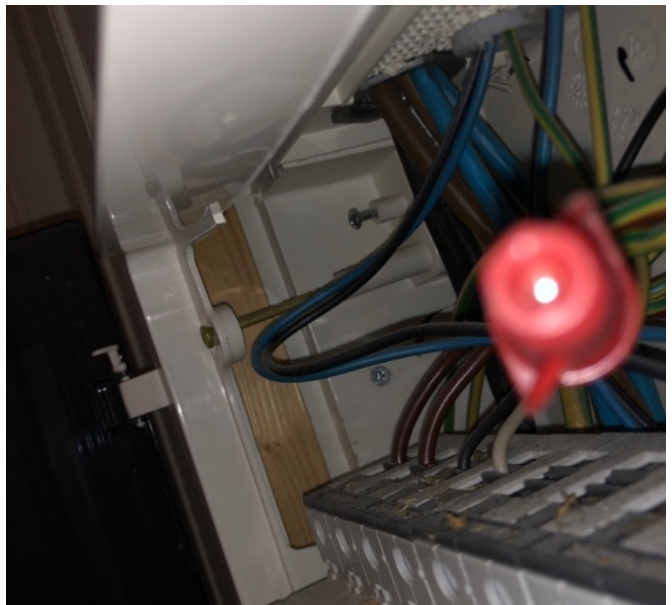
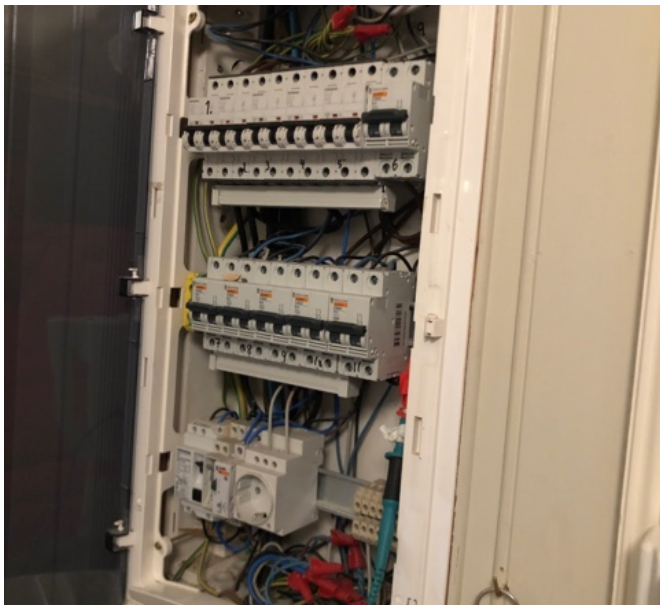
Paragrafer

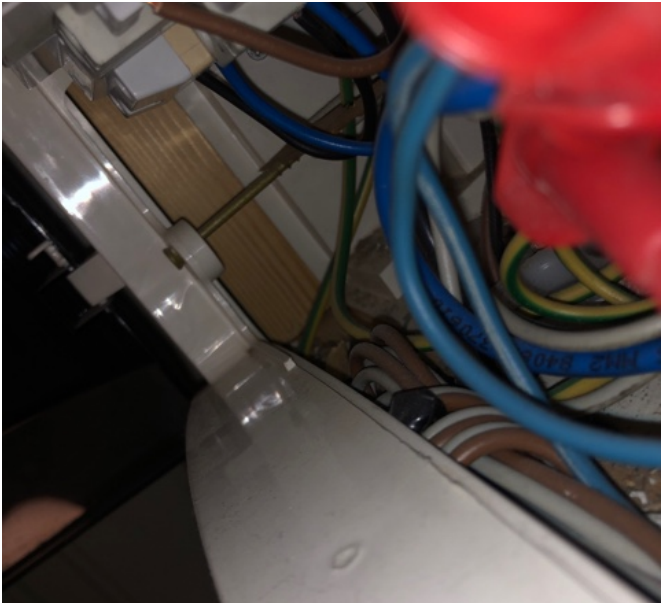
Tavlen er ikke av u-brennbart materiale (Metall)

Tavlen er ikke av u-brennbart materiale (Metall) Dette er et krav i alle boliger og i landbruk siden NEK 400 2014 kom ut i norm 823 og i norm 705 i NEK 400. Eneste tavler som kan være i plast er om de tilfredsstiller kravene i 1182 norm eller tilsvarende brann norm.

Lokasjon

Sikringsskap entre





Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	



Åpent el-avvik

Avvik opprettet
21.10.2022
Avvik lukket
-

ID 537849 - [I] Jordleder mangler varig merking

Bilde 1

Ingen kommentar

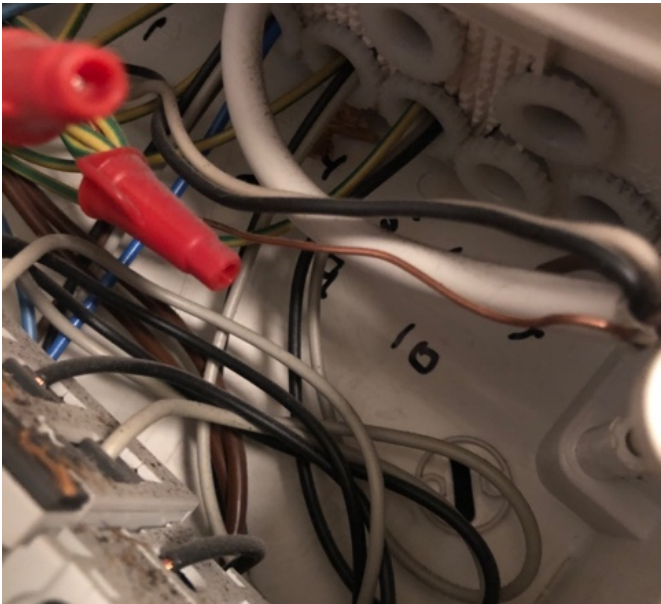
Paragrafer

FEL § 19. Jordingsanlegg. Det manglet jordstrømpe på jordledere

Det ble avdekket at utjevninger / blanke jordingsledere manglet jordstrømpe. Siden 1963 har dette vært et krav alle steder det er fare for forveksling. Kravet gjelder utjevningsledere i tavler / sikringsskap men andre steder er det ikke krav feks brytere, stikk og koblingsbokser.

Lokasjon

Sikringsskap entre



Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	



Åpent el-avvik

Avvik opprettet
21.10.2022

Avvik lukket
-

ID 537853 - [I] Instruks for bruk av jordfeilbryter

Bilde 1

Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 24. Beskyttelse mot feilstrømmer. Brukerveiledning for testknapp jordfeilvern mangler

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

Lokasjon

Sikringsskap entre



Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	



Åpent el-avvik

Avvik opprettet
21.10.2022

Avvik lukket
-

ID 537876 - [L] Termostat er skadet/defekt

Bilde 1

Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 37. Egenskaper / skadet / ødelagt elektrisk utstyr

Det ble avdekket at elektrisk utstyr var skadet / ødelagt. (Se bilde og bildekommentarer som forklarer avviket nærmere)

Lokasjon

Entre



Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

ID 537892 - [F] Anbefaler montering jordfeilautomater

Bilde 1

Ingen kommentar

Bilde 2

Ingen kommentar

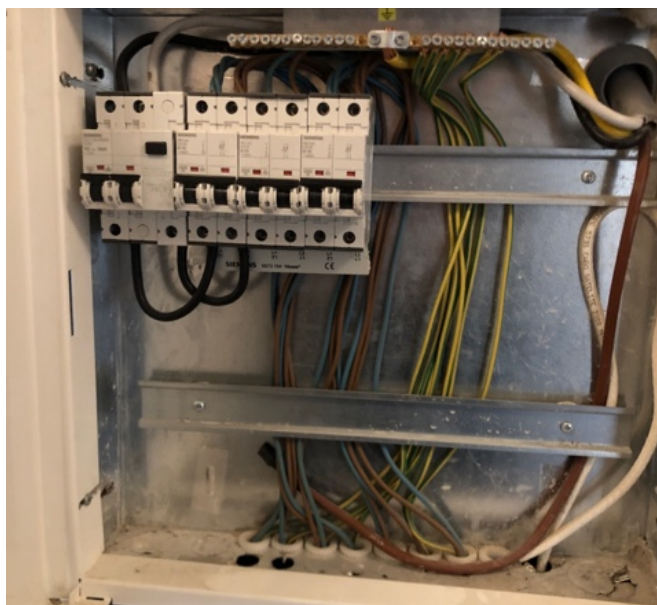
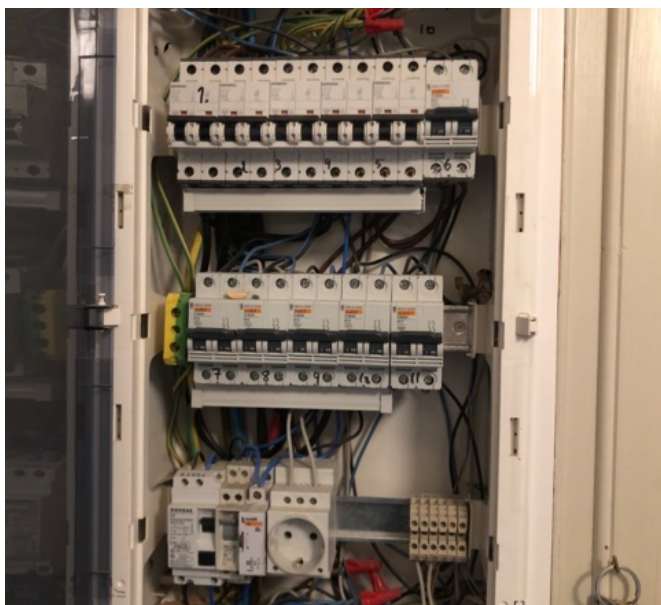
Paragrafer

Anbefalt sikkerhetstiltak: Ettermontere jordfeilvern på alle forbruks kurser / sikringskurser

Det anbefales og ettermontere jordfeilvern på alle forbruks-kursene i installasjonen. Dette vil øke el-sikkerheten betraktelig i installasjonen. Jordfeilvern er viktig både for å sikre mot alvorlig strømgjennomgang men det som er mindre kjent er at jordfeilbrytere / jordfeilvern i det norske spesielle IT nettet også kan hindre branner pga jordfeilvern hindrer også stående jordfeil med serielysbuer / gnist mellom faser og jord som aldri vil kunne løse ut uten jordfeilvern innmontert.

Lokasjon

Sikringsskap entre og gang



Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	



Åpent el-avvik

Avvik opprettet
21.10.2022

Avvik lukket
-

ID 537938 - [I] Jording for fordeling hybel er ikke tilkoblet

Bilde 1

Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 19 og 21. Jordingsanlegg. Beskyttelse mot elektrisk støt ved feil

Utjevning / jording til annen ledende del manglet

FEL § 19. Jordingsanlegg

Jordingsleder til en jordelektrode ble ikke funnet

Lokasjon

Loft



Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	



Åpent el-avvik

Avvik opprettet

21.10.2022

Avvik lukket

-

ID 537954 - [I] Flere jordinger under samme klemme

Bilde 1

Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 19. Jordingsanlegg. Det var lagt inn flere beskyttelseleder under samme klemme

I fra NEK 400 2010 og senere utgaver er det ikke tillatt og ha flere beskyttelseledere / utjevningsleder / jordingsledere under samme klemme på hovedjordskinner. Se bilde og bildekommentarer for nærmere spesifikk beskrivelse.

Lokasjon

Sikringsskap entre



Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	



Åpent el-avvik

Avvik opprettet

21.10.2022

Avvik lukket

-

ID 537968 - [C] Mangler avdekning

Bilde 1

Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 20, 21 og 22. Beskyttelse mot termiske virkninger og elektrisk sjokk. Deksel mangler/ tildekking mangler

Det mangler deksel der det er tatt bilde og som er beskrevet spesifikk plassering i kommentarfelt til bildet. Dette gjør at kapslingsgraden / IP graden ikke er forskriftsmessig utført.

FEL § 21. Beskyttelse mot elektrisk støt ved feil

Mennesker og husdyr skal være beskyttet mot fare som kan oppstå ved berøring av utsatte deler som er blitt spenningsførende som følge av feil (indirekte berøring).

Lokasjon

Sikringsskap entre



Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	



Åpent el-avvik

Avvik opprettet

27.10.2022

Avvik lukket

-

ID 541691 - [H] Anbefaler montering av overspenningsvern

Bilde 1

Ingen kommentar

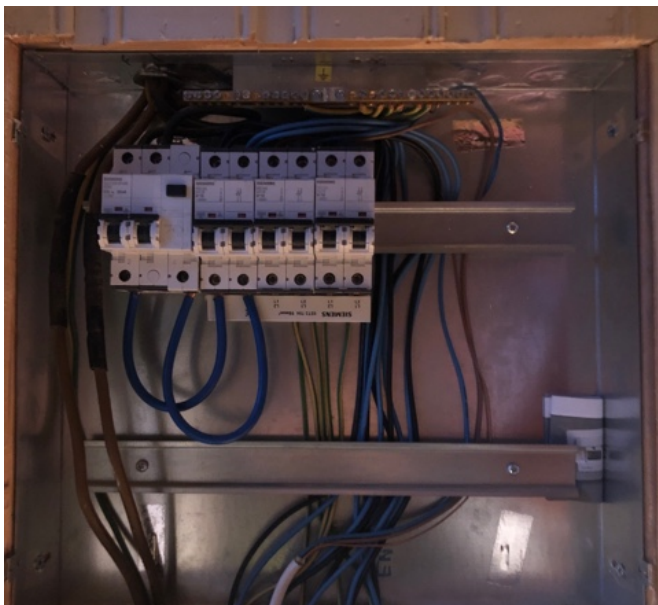
Paragrafer

Anbefalt sikkerhetstiltak: Overspenningsvern pga mangler i hele installasjon

Installasjon har ikke overspenningsvern. Dette var ikke et krav når anlegget ble bygget. Det er imidlertid en sterk anbefaling å ettermontere overspenningsvern i fordelings tavlen / sikringsskapet. Dette tiltaket bedrer sikkerheten betydelig mot brann og branttilløp, samt at dette også kan hindre ødelagt elektrisk utstyr dersom overspenninger skulle oppstå. (Husk at det uansett om man har overspenningsvern er anbefalt og trekke ut elektrisk utstyr ved lyn/tordenvær)

Lokasjon

Sikringsskap gang hybel



Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	



Åpent el-avvik

Avvik opprettet
27.10.2022

Avvik lukket
-

ID 541695 - [I] Jordleder i sikringsskap mangler strømpe

Bilde 1

Ingen kommentar

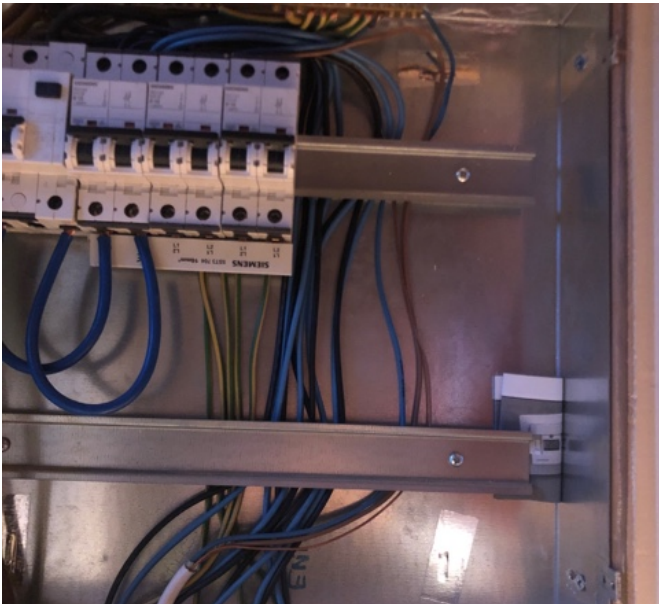
Paragrafer

FEL § 19. Jordingsanlegg. Det manglet jordstrømpe på jordledere

Det ble avdekket at utjevninger / blanke jordingsledere manglet jordstrømpe. Siden 1963 har dette vært et krav alle steder det er fare for forveksling. Kravet gjelder utjevningsledere i tavler / sikringsskap men andre steder er det ikke krav feks brytere, stikk og koblingsbokser.

Lokasjon

Sikringsskap gang hybel



Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	



Åpent el-avvik

Avvik opprettet
27.10.2022

Avvik lukket
-

ID 541699 - [B] Rk mangler endehylser

Bilde 1

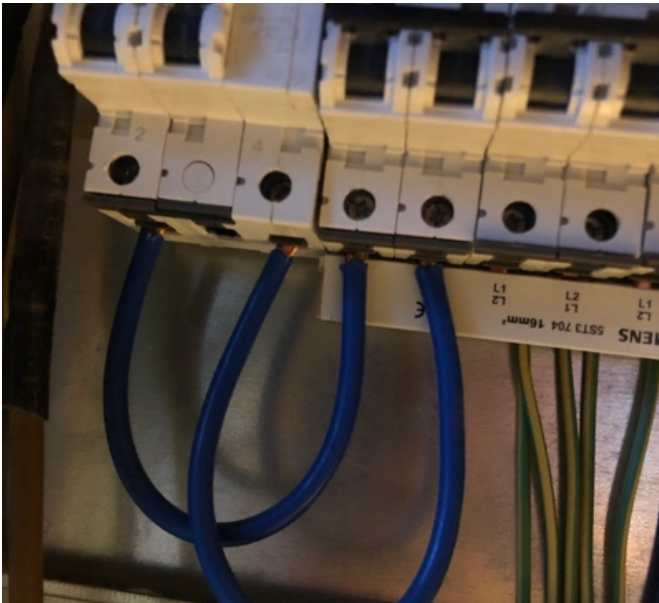
Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 36 endehylser/niter mangler på ledere
Ledere ble avdekket uten endehylser/niter.

Lokasjon

Sikringsskap gang hybel



Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	



Åpent el-avvik

Avvik opprettet

27.10.2022

Avvik lukket

-

ID 541704 - [D] Kabelinnføring i sikringsskap er ikke tett, mangler godkjent kabelgjennomføring

Bilde 1

Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 20, 21 og 22. Beskyttelse mot termiske virkninger og elektrisk sjokk. Innføring av kabler var ikke forskriftsmessig utført, det mangler nipler / skapmuffe

Innføringen som er beskrevet i bilde og bildekommentar på kabel / ledninger er ikke forskriftsmessig utført. Det mangler på innføringene nippel og / eller skapmuffe.

Lokasjon

Sikringsskap gang hybel



Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	



Åpent el-avvik

Avvik opprettet

27.10.2022

Avvik lukket

-

ID 541712 - [L] Vaskemaskin er tilkøvet skjøteledning

Bilde 1

Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 16. Forgrenere / skjøteuttak er ikke egnet til formålet

Stikkontakt forgrenere (Skjøtekontakter) det er tatt bildet av er ikke velegnet til formålet. Man skal / bør i utgangspunktet ha faste monterte stikkontakter der elektrisk utstyr benyttes fast tilkoblet over lengre tid.

FEL § 16. FEL § 38. Fast og varig bruk av skjøteledning

Det ble observert fast / varig bruk av skjøteledning. Fast installasjon må benyttes da varig permanent bruk av skjøteledning ikke er en tilfredsstillende løsning.

Lokasjon

Bad hybel



Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	



Åpent el-avvik

Avvik opprettet

27.10.2022

Avvik lukket

-

ID 541722 - [L] Dimmeren fungerer kun av og til

Bilde 1

Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 37. Egenskaper / skadet / ødelagt elektrisk utstyr

Det ble avdekket at elektrisk utstyr var skadet / ødelagt. (Se bilde og bildekommentarer som forklarer avviket nærmere)

Konkret forslag til utbedring

Koble fra, bytt ut skadet og defekt utstyr, koble til på nytt med riktig moment.

Lokasjon

Dimmer på bad hybel



Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	



Åpent el-avvik

Avvik opprettet

27.10.2022

Avvik lukket

-

ID 541730 - [M] Anbefaler bytte av downlights på bad til nyere type led

Bilde 1

Ingen kommentar

Bilde 2

Ingen kommentar

Lokasjon

Bad



Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	



Åpent el-avvik

Avvik opprettet

27.10.2022

Avvik lukket

-

ID 541732 - [L] Stikkontakt for platetopp og komfyr er ikke tilstrekkelig festet

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 ikke betryggende festet

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 hybel



Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	



Åpent el-avvik

Avvik opprettet

27.10.2022

Avvik lukket

-

ID 541778 - [B] Det er tilkoblet stikk med 1,5mm² på 16a sikri g

Bilde 1

Ingen kommentar

Bilde 2

Ingen kommentar

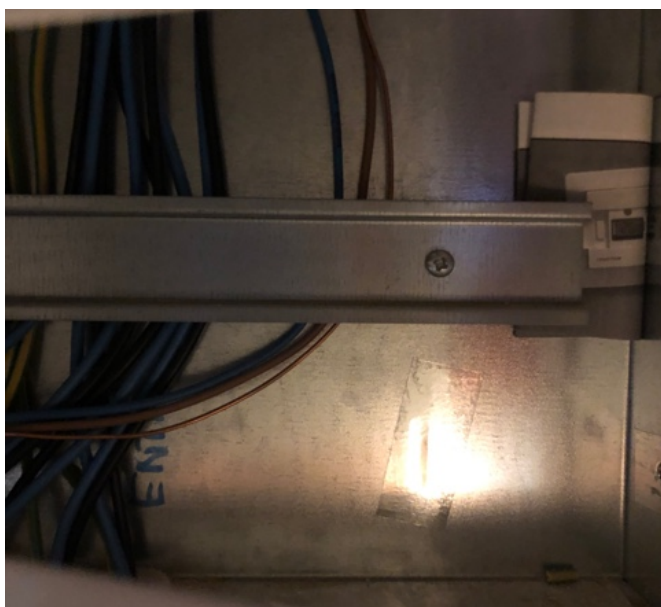
Paragrafer

FEL § 22. Det er oppdaget for lavt tverrsnitt på kabel / ledninger. Beskyttelse mot skadelige termiske virkninger

Det ble på kontrollen avdekket at kabler / ledninger hadde for lavt tverrsnitt i forhold til vern som var forankoblet.

Lokasjon

Sikringsskap gang hybel



Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	



Åpent el-avvik

Avvik opprettet

27.10.2022

Avvik lukket

-

ID 541785 - [C] Det mangler merking, avdekking og kursfortegnelse. Samt instruksjon for jordfeilbryter

Bilde 1

Ingen kommentar

Bilde 2

Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 12. Dokumentasjon

Bruksanvisning for jordfeilbryter / jordfeilautomatene for jevning testing, manglet i sikringsskapet / tavlen

FEL § 32. Merking av kabler, vern og annet materiell

Kursfortegnelse var ikke i samsvar med sikringskurser / kurser / vern

FEL § 32. Merking av kabler, vern og annet materiell

Det skal i nødvendig grad foretas merking slik at kabler, utstyr, vern og annet materiell kan identifiseres og for øvrig i den utstrekning det er nødvendig for å unngå fare.

FEL § 12. Manglende merking av tavlen / sikringsskapet

Kontrolløren klarte ikke å finne merking av spenningssystemet for tavlen / sikringsskapet (Bilde og kommentarer til bildet vedlagt i avviket beskriver nærmere hva dette spesifikt gjelder)

FEL § 20, 21 og 22. Beskyttelse mot termiske virkninger og elektrisk sjokk. Deksel mangler/ tildekking mangler

Det mangler deksel der det er tatt bilde og som er beskrevet spesifikk plassering i kommentarfelt til bildet. Dette gjør at kapslingsgraden / IP graden ikke er forskriftsmessig utført.

Lokasjon

Sikringsskap gang hybel



Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	



Åpent el-avvik

Avvik opprettet
27.10.2022

Avvik lukket
-

ID 541798 - [L] Tv kontakt mangler deksel

Kommentar

Montere nytt deksel

Bilde 1

Ingen kommentar

Lokasjon

Soverom hybel



Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

ID 549258 - [L] Bryter og termostat er montert i hylle uten nødvendig boks/kapsling**Bilde 1**

Ingen kommentar

Paragrafer**FEL § 34, 35 og 36. Skjult anlegg mangler utforingsring**

Boksen i skjult anlegget som det er tatt bilde og beskrevet i avviket mangler utforingsringer. Dette er brudd på montasjeanvisning til produsent pluss at dette kan spre branner eller skape branntilløp pga kravet er fra 1991 i Norge at koblinger som er mot brennbar vegg skal minst ha selvslukkende materiale. Før året 1991 var dette anbefalt men ikke et krav.

FEL § 16. Feil koblingsboks var benyttet

Det ble avdekket at det var benyttet en ikke egnet/godkjent koblingsboks. Se bilde og bildekommentarer som forklarer avviket nærmere.

Lokasjon

Gang leilighet

**Informasjon om retting av avvik**

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	



Åpent el-avvik

Avvik opprettet

03.11.2022

Avvik lukket

-

ID 549375 - [L] Kablene er ikke beskyttet for mekaniske påvirkninger

Bilde 1

Ingen kommentar

Bilde 2

Ingen kommentar

Bilde 3

Ingen kommentar

Bilde 4

Ingen kommentar

Bilde 5

Ingen kommentar

Bilde 6

Ingen kommentar

Bilde 7

Ingen kommentar

Bilde 8

Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 28 Ytre påvirkninger. Kabel eller utstyr lå ikke forsvarlig i forhold til mekanisk påkjenning

Kabel eller elektrisk utstyr «lå utsatt til» for mekanisk påkjenning og er ikke forsvarlig plassert eller forlagt i forhold til ytre miljø og påvirkning

Lokasjon

Loft





Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Lukket el-avvik

Avvik opprettet

27.10.2022

Avvik lukket

27.10.2022

ID 541676 - [L] Stikkontakten er ikke tilstrekkelig festet

Bilde 1

Ingen kommentar

Bilde 2

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)

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

Elektrisk utstyr / materiell var ikke betryggende festet

Lokasjon

Soverom og bad hybel



Ansvarlig person for retting av avvik

Christer Nydahl

Christer.n@linje-elektro.no[45797788](tel:45797788)

Firma: Linje Elektro Service AS

Kommentar ved lukking av avvik

Stikkintakten ble festet pø stedet

Sjekklistepunkter

a. Temperatur ved belastet anlegg (varmgang i tilkoblinger)	OK
b. Sikringsstørrelse og kabelvernsnitt	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon / anbefalte sikkerhetstiltak fra kontrollør
c. Sikringslokk, bunnskruer og renhold	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon / anbefalte sikkerhetstiltak fra kontrollør
d. Kabelinnføring	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon / anbefalte sikkerhetstiltak fra kontrollør
e. Isolasjonsmåling	OK
f. Jordfeilvern/jordfeilvarsler	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon / anbefalte sikkerhetstiltak fra kontrollør
g. Lysbuevern (AFDD)	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
h. Overspenningsvern	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon / anbefalte sikkerhetstiltak fra kontrollør <i>Kommentar: Ikke montert</i>
i. Jording og utjevning sikringsskap	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon / anbefalte sikkerhetstiltak fra kontrollør
j. Jording og utjevning installasjon	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon / anbefalte sikkerhetstiltak fra kontrollør
k. Varmgang i kontakter, koblingsbokser, stikkontakter, plugger mv.	OK
l. Kabler, ledninger, fastmontert utstyr og forbrukerutstyr	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon / anbefalte sikkerhetstiltak fra kontrollør
m. Lavvolt belysningsanlegg	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon / anbefalte sikkerhetstiltak fra kontrollør
n. Funksjon av røykvarslere og test	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)

o. Skjult varme	OK
p. Lading av elbil	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
q. Solcelleinstallasjoner	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
r. Batteriinstallasjoner	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
s. Dokumentasjon	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon / anbefalte sikkerhetstiltak fra kontrollør
t. Andre sjekkliste punkt som kan være aktuelle i visse installasjoner	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon / anbefalte sikkerhetstiltak fra kontrollør

Informasjonspunkter

Komfyrrbranner

Vi vil informere om at dette er en av de vanligste brannårsakene og derfor anbefaler vi at dere som evt. ikke har komfyrvakt fra før kontakter oss og anordner dette tiltaket med en komfyrvakt. Vi vet at det er stor risiko til stede for at personer i huset kan glemme å slå av komfyren. Spesielt gjelder dette der det er eldre eller demente beboere eller folk som har drukket dessverre kan også glemme å slå av komfyren viser statistikk. Etter at NEK 400:2010 normen kom ut ifra året 2010/2011 er det krav om fastmontert komfyrvakt i alle bolig, hytte og leiligheter. I året 2018 var det over 3500 uttrykninger til boliger fra brannvesenet og av alle disse uttrykninger kom hele 45 % av brann eller branntilløp som startet fra komfyrrbranner. Så dette er et viktig tiltak. Også barn og ungdom kan fort glemme platetoppen når de for eksempel kommer hjem fra skolen skrur på platen og for eksempel går å gamer eller gjør lekser. Derfor er dette et veldig viktig brannforebyggende tiltak å ha på plass også i installasjoner før 2011 før dette tiltaket ble et absolutt krav. En annen viktig sak er at alle vifter som hører til platetopp eller de eldre komfyrer der må man rense filteret jevnlig og relativt ofte. Ellers danner det seg mye fett oppe i viften og dersom man da glemmer platetoppen på kan det bli så varmt at mye fett fra viften drypper ned og så kan faktisk en brann starte ut ifra fett i viften. Mange vifter er filteret godkjent for å vaske rett i oppvaskmaskin, men dette må man sjekke evt. med produsenten eller evt. i bruksanvisningen til viften.

Eiers ansvar, samsvarserklæring og dokumentasjon

Husk at eier og evt. leietaker (bruker) begge er ansvarlig for at den elektriske installasjonen og det elektriske utstyret er i orden. Husk også på at siden året 1999 er alle elektroforetak pliktig å utstede en samsvarserklæring på alle arbeider som blir foretatt. Samsvarserklæring er et verdipapir som skal oppbevares i hele anleggets levetid og at dokumentasjonen er viktig ved senere utvidelser. Det finnes elektroniske lagringsmuligheter i ulike skyløsninger som følger boligen for eksempel boligmappe.no og om det leveres i denne løsningen trenger dere ikke foreta dere noe annet enn å sjekke at dokumentasjoner blitt levert, men ikke alle elektrikere firma benytter boligmappe.no så da må man ta vare på alt som leveres av slike

erklæringer i hele levetidens for anlegget. Ved både salg og elverks kontroller eller 405 kontroller eller andre el-kontroller vil det bli sjekket at dere kan fremlegge slik dokumentasjon fordi dette er myndighetspålagt og inneha siden 1999.

Tildekking av ovner og bruk av elektrisk forbrukerutstyr

Det er forbundet med stor brannfare ved tildekking av elektriske ovner. Også ved for eksempel tørking av klær i en tørketrommel som blir tatt ut og lagt i en haug oppe på et golvbelegg med varmekabel i golvet kan det bli brannfare og svidd golvbelegg med skader. Husk at også elektrisk utstyr ikke må tildekkes i noen som helst situasjon. Tørketrommel som har lofilter så skal dette renses ved jevne mellomrom iht. produsentens føring i bruksanvisningene til produktet. Informer om at elektrisk forbrukerutstyr har begrenset levetid og at dette bør skiftes ut og kasseres når det blir gammelt. Informer om at kassert elektrisk utstyr kan leveres gratis hos enhver forhandler som selger tilsvarende nytt utstyr. Informer om risikoen ved bruk av effektkrevende elektriske utstyr om natten uten tilsyn, f.eks. om natten på grunn av lengre responstid ved en eventuell brann, eksempelvis tørketrommel, vaskemaskin etc.

Fare ved bruk av for store lyskilder

Det er en stor brannfare ved bruk av for sterke lyspærer eller ved bruk av feil pæretyper i forhold til det armatur, sokkel og skjermer er beregnet for. Høy temperatur og svidde lampeskermer kan være et tegn på dette. Husk at det er spesielt viktig at innfelte downlight med halogen pærer eller tilsvarende så er det normalt kun typen ALU pære som er egnet pga disse ALU-pærene stråler varmen i hovedsak ut av pæren og ikke opp i taket i downlight kassen slik som andre halogen pære typer ville gjort. De som selger slike pærer i butikkene rundt omkring (Clas Ohlsson – Biltema – Mega flis etc.) vet ofte ikke om at dere kun skal ha ALU pærer på innfelt downlight. Husk også at man må alltid sjekke styrken i watt hva man maks kan sette inn, er du i tvil snakk med elektriker / el-kontrollør fordi feil pære kan bety brann i ytterste konsekvens. Generelt bør man nå til dags alltid sjekke med elektroforetak om hva det vil være av kostnad og skifte til LED utførelse på hele innfelte downlight anlegg installasjonen. LED gir mye mindre varme og derav mindre brannfare og de bruker mindre strøm og de holder normalt mye lengre før pæren ryker. I tillegg vil de på varmere årstider når det er mørkt ute ikke lage så mye varme i rommene på varme årstider som halogen gjør.

Fare ved utstrakt bruk av skjøteledninger

Skjøteledninger kan være både brannfeller og snublefeller. Det skal ikke benyttes skjøteledninger til apparater med høye belastninger. Og er det over 1000 W belastning sier både myndigheten DSB og DLE det lokale el-tilsynet at man da bør kun benytte skjøteledning under tilsyn hele tiden. Dette i praksis betyr at dere må sørge for at alt av VV beredere, vaskemaskiner, tørketrommel, el kjøretøy og mye annet som har over 1000 W belastning skal ha fast installasjonsopplegg. La gjerne vårt elektroforetak ta jobben med å utvide din faste installasjon med flere stikkontaktuttak. Dersom dere benytter skjøteledninger som er på store belastninger I fra NEK 400 2010 som kom i 2010/2011 er det i bolignormen 823 satt krav til antall stikkontaktuttak pr kvadratmeter i ulike rom så fra denne tiden blir det normalt nok stikkontakter ut ifra regelverket. Det lokale el-tilsynet i Norge sier ellers at skjøteledning i seg selv ikke er farlig, men de sier også at 7 av 10 nordmenn bruker skjøteledninger som er farlige. De lokale el-tilsyn anbefaler ellers at skjøteledning i skjøteledning ikke brukes, de sier at skjøteledning skal ligge mekanisk beskyttet og i samme rom. Og utvendige skjøteledninger som brukes sporadisk må være jordet i begge ender og de må også kobles til jordet kontakt før bruk.

Risikoen ved løse lamper og ovner i barnerom

Dette kan være en brannfelle dersom barn skulle ta lampen med seg under dynen slik at lampen blir tildekket. Det er også brannfare forbundet med både løse ovner/vifteovner samt lading av elektriske duppe dingser som smart telefon, nettbrett etc. på natten. Husk at røykvarsler som er optiske og med seriekobling kan redde et liv i din familie dersom dette er installert og det en natt skulle oppstå brann inne på et rom hvor noen sover med en lukket dør.

Risiko for TV- og monitorbranner

Flatskjermer LCD og plasma etc. dersom de har jordet støpsel og jordet kontakt skal evt. antennekabel (for eksempel fra Canal digital eller GET) med innbygget transformator ha galvanisk skille. Tilsvarende gjelder PC med TV-kort som er koblet til kabelnett/telenett. Dette kan du sjekke med din bredbånds leverandør om de har sørget for i den løsningen dere har installert. Ved vanlig fiber installasjon er ikke dette viktig kun der det er koaks antenne kabel pga det kan oppstå to forskjellige jordpotensialer inne i TV der antenne kabel og vanlig strøm kabel treffer hverandre, og dette har ført til flere branner i slike flatskjermer. I nyere anlegg er vanligvis galvanisk adskillelse på plass fra bredbåndsleverandøren.

Behov for overspenningsvern

Informert om behovet for overspenningsvern (primærvern) montert i boligens sikringsskap. I tillegg bør det i installasjonen være installert pluggvern/finvern for ekstra vern av elektronikk som PC og lignende. I boliger forsynt ved jordkabel bør det også være installert pluggvern. Krav om overspenningsvern i alle installasjoner kom NEK400:2010.

Behov for jordfeilvern/lysbuevern (AFDD)

De anlegg som det før i tiden ikke var krav til jordfeilbryter eller såkalte jordfeilautomater, så er dette sterkt anbefalt og et viktig tiltak for sikkerheten og etter montere. Både i forhold til elektrisk sjokk at noen kan henge fast, eller få alvorlig støt eller strømgjennomgang, men mindre kjent er det at jordfeilautomaten også i de norske spesielle IT nettsystem kan hindre brann pga man for ikke stående langvarige jordfeil som ikke løser ut på vanlige skrusikringer eller vanlige eldre automater. Husk at dersom dere har jordfeilvarsler som piper ved feil bør de byttes med jordfeilbrytere fordi så lenge de bare piper er ikke dette på langt nær samme sikkerheten som en jordfeilbryter som faktisk løser ut dersom for eksempel et menneske før strømgjennomgang. Jordfeilvarsler var ellers tillatt i Norge mellom 1991 og frem til ut året 2002 i boliger. Etter NEK 400 2002 kom ut ble disse forbudt i det norske IT nettet. Det finnes nå i dag også noen egne jordfeilautomater med en tilleggs funksjon med et lysbuevern disse heter AFDD og disse vil i tillegg løse ut på serielysbuer eller dårlig kontakt på koblingspunkter.

Tørt/sprøtt ledningsanlegg

Der det oppdages at hele eller deler av installasjonsledningene begynner å bli sprø eller tørre, slik at det er stor fare for at de skades, skal eier av anlegget informeres om dette og utskifting skal anbefales. Dersom noe er så tørt og sprøtt at det ikke holder opprinnelig stand som forskriften det ble bygget i fra må både ledninger og utstyr skiftes ut. Generell bransjeregulering er at alle kabler og utstyr som er fra før 1970 tallet ofte er i en slik stand at det må skiftes ut. Men har man blank ytterkappe av typen Kulo kabel skal denne skiftes ut ifølge det lokale el-tilsynet sine føringer i alle rom som det er jordet omgivelser. Bad, kjøkken, vaskerom, flislagte rom, garasje eksempelvis.

Informasjon om forventet levetid og utskifting av røykvarslere

Husk at det er maks 10 år levetid for ione røykvarslere. Viktig med renhold/støvsuge optiske røykvarslere iht. produsent anvisning. Dagens bygningsforskrifter krever at røykvarslere skal ha «backup» og tilknyttes strømforsyning. Dette gjelder bygg oppsatt etter 2010/2011 (TEK 10).

Brannslukningsutstyr

Vi passer på å informere dem om at det er eiers plikt å sørge for ettersyn og kontroll av slokkemateriell. Ettersynet kan man gjøre selv. Kontroll skal utføres av kompetent person. For boliger kreves kontroll hvert femte år. Se også veileder fra Norsk Brannvernforening for mer informasjon som finnes på deres nettsider.

Batteribytte på røykvarslere

Kontroller at varsleren fungerer ved å bruke testknappen eller testgass. Kontroller at de er plassert i taket minst 50 cm fra vegg og minst 1 meter fra innblåsing i klima- eller ventilasjonsanlegg så sant forholdene tillater det og at det er minst en røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Ioniske varslere bør ikke være plassert på kjøkken eller for nær bad på grunn av fare for unødvendig alarm. Husk at DSB på nettsiden sikkerhverdag.no anbefaler optiske røykvarslere alle steder noen sover og på alle rom som det er en dør imellom detektorer som er i fellesarealene i hver etasje. Grunnen til optiske røykvarslere er pga de detekterer ulmebranner da de ser røyken fordi ioniske røykvarslere ser gass/flamme. Vi vet at ulmebranner med røyk er vanlig dødsårsak så dette er viktig å påpeke ovenfor kundene at optiske røykvarslere som er seriekoblet på alle soverom og andre rom med lukket dør mot fellesarealer er dette anbefalt å etablere. Det er anbefalt og gå inn på nettsiden sikkerhverdag.no der finner man utrolig mye viktig info om brann og el-sikkerhet for alle steder folk sover, oppholder seg og bor som er å lese i fra myndigheten DSB sine føringer og krav.



© Linje Elektro Service AS 2022