

Tilstandsrapport - NS 3600

Risalléen 34 B

0776 Oslo

Gnr: 35 Bnr: 453 Snr: 7

Rune Kristiansen Takst AS
Risalléen 34 B. Seksjon 7. Oppdrag 24035



Rune Kristiansen Takst AS
Tlf: 909 23 760
Autorisert takstmann/tørrremester, medlem NITO

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer. Ved oppmåling av boligens BRA/P-rom/S-rom, vil innervegger og sjakter/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende målereglene. Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

Bygningssakkyndig

Rune Kristiansen

Rapport kode: 848599

Opprettet: 11.04.2024

Utskrift: 19.04.2024



Rune Kristiansen Takst AS

Foretaksnr.: 977462568

Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO

E-post: rune@runekristiansentakst.no

Telefon: 90923760





Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven og NS 3600:2018. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes.

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier. Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern. Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

Den som utarbeider tilstandsrapport plikter å følge Avhendingsloven og NS 3600

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskeren Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m. Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd. Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn



Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon på fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses som nødvendig, er lagt fram, og bygningsdelen er mindre enn 5 år gammel

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Som TG 0, men bygningsdelen har slitasje uten at tiltak anses som nødvendig

TG 2

Vesentlige avvik

Bygningsdelen har feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak:

- Det er kort forventet gjenværende brukstid; eller
 - Bygningsdelen er skjult og kan ha feil/skade eller ha en alder som kan tyde på sannsynlighet for skjulte feil.
Det er behov for tiltak; eller
 - Det foreligger ikke dokumentasjon som er påkrevd iht. regelverket for utførelse; eller
 - Det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skader og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet

TG 3

Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lenger formålet; eller
- Det er fare for liv og helse; eller
- Det er akutt behov for tiltak (strakstiltak)
- Avvik fra lover eller forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket, som er av stor fysisk omfang eller kan medføre alvorlige konsekvenser

TG IU

Ikke undersøkt

- TG IU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet
- Bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TG IU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner skal dette angis særskilt

Bygnings sakkyndig - Rune Kristiansen



Oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet

TG 0
2 stk

Bad

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

TG 1
19 stk

Vinduer og ytterdører

Vinduer

Balkongdør

Vinduer og ytterdører - Entredør

Vinduer og ytterdører

Bad

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innvendige overflater

Takflater.

Veggflater.

Gulvflater.

Innerdører

Kjøkken

Innredning

Komfyrvakt

Ventilator

Rør-opplegg

Innvendige trapper

Innvendige trapper



Tekniske anlegg, VVS-anlegg - Ventilasjon

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

TG 2
5 stk

Terrasser og plattinger på terreng

Terrasse 1

Terrasse 2

Kjøkken

Automatisk vannstopper

Gulv under innredning.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - Rør-opplegg

Rør-opplegg og fordelerskap

TG 3
0 stk

TG IU
0 stk

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Ole Magnus Karlsen

Rekvirert dato: 11.04.2024

Besiktigelse

Til stede: Ole Magnus Karlsen

Besiktigelsesdato: 11.04.2024

Kommentarer

Oppdrag: 24035

Matrikelopplysninger

Risalléen 34 B

0776 Oslo

Gnr.: 35 Bnr.: 453 Snr.: 7

Bygningsansvarlig:

Rune Kristiansen

Opprettet: 11.04.2024

Utskrift: 19.04.2024

Rune Kristiansen Takst AS

Foretaksnr.: 977462568

Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO

E-post: rune@runekristiansentakst.no

Telefon: 90923760



Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr	Snr
0301	35	453	7

Adresse: Risalléen 34 B, 0776 Oslo

Kommune: Oslo

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Ole Magnus Karlsen

Dokumentkontroll

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

Dokumenter

Dokumenter

Egenerklæring

Eier

Forretningsfører

Byggeår

Kommentar

Selger egenerklæring er fremvist takstmannen. Denne vil være en del av salgsprospektet, og blir ikke vedlagt rapporten.

Opplysninger vedr. leiligheten er oppgitt av selger.

Opplysninger vedr. boligselskapet/borettslaget/ sameiet er oppgitt av forretningsfører.

I følge EDR.

Bygninger på eiendommen

Boligblokk

Byggeår

2013

Kommentar til andre tiltak

Byggeår i følge EDR.



Kommentar til bygninger på eiendommen

-Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner m.m.

-Boligblokk oppført i 2013.

Grunnmur i støpt betong.

Yttervegger i støpte betongelementer.

Takkonstruksjoner: Flatt tak tekket med papp/folie.

Støpte betongdekker.

Overnevnte bygningsdeler er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke omfattet av denne rapporten.

Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

Arealopplysninger - NS3940:2012

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2012, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommet kan være målbart selv om det er i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

Leilighet

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
1. etg.	71	71	
Kjeller	81	49	32
Sum:	152	120	32

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
1. etg.	Entre, stue/kjøkken, bad og 2 soverom.	
Kjeller	Trapperom/kjellerstue, soverom, trimrom, og sluse.	Garasje



Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Leilighet

Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1. etg.	71			35
Kjeller	81			
Sum:	152	0	0	35
Sum BRA:	152			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etg.	Entre, stue/kjøkken, bad og 2 soverom.			2 terrasser
Kjeller	Trapperom/kjellerstue, soverom, trimrom, sluse og garasje.			

Kommentar til arealopplysninger

Takhøyde i stuen er målt til ca. 240 cm.

Takhøyde i kjeller er målt til ca. 255 cm.

1. etg. måles til 70,5 kvm. som rundes opp til 71 kvm.

VEDR. BRUK AV KJELLER:

Opprinnelig var kjeller bygget med et kjeller-rom, og sluse til garasje.

Den er senere innredet til dagens bruk med kjellerstue, soverom og trimrom.

Det er ikke søkt om bruksendring for disse arealene.

Da det ikke er vinduer i kjeller, vil dagens bruk ikke bli godkjent ved en evt. søknad.

Rommens bruk på befaringsdagen er avgjørende for hva rommene benevnes/beskrives som i rapporten.

Det tas ved arealmåling/rombeskrivelse ikke hensyn til hva rommene er bygget til, eller om rommene kan være i strid med byggeforskriftene.

Byggeforskriftene og målereglene for oppmåling av rom, er ikke sammenfallende, og rom kan derfor være beskrevet som f.eks. et soverom, selv om det ikke tilfredsstiller formelle krav til rom for denne bruken. Så at det står f.eks. soverom i rapporten, vil ikke si det samme som at de er godkjent til bruken.

Kjellerstue og soverom har ikke dagslys, og er derfor ikke godkjent som rom for varig opphold.

VEDR. AREALER:

I følge gjeldende målereglene, skal garasje som har innvendig adkomst, medregnes i boligens BRAi.

Det bemerkes at av det totale arealet i kjeller på 81 kvm BRAi, utgjør garasjen inkl. delevegg, ca. 32 kvm.

Seksjonsbegjæringen blir ikke vurdert ved oppmåling av leilighetens areal.



Bygningsbeskrivelse

Leilighet

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer

Vinduer fra byggeåret, med 3-lags isolerglass.
Ett vindu er byttet av sameiet i følge eier.

Er det registrerte avvik for innsettingsdetaljer med beslag og ytre tetting: Nei.

TG 1

Balkongdør

Balkongdør fra byggeåret med 3-lags isolerglass.

Er det registrerte avvik for innsettingsdetaljer, beslag og ytre tetting: Nei.

Vinduer og ytterdører Entredør

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører

Brann- og lydklassifisert entredør. B-30, 30 dB klassifisert dør.

Er det avvik på innsettingsdetaljer og tetting: Nei, så langt jeg kan se visuelt, er det ikke avvik.

For dører blir kun vesentlige feil/skader/slitasje vurdert.
På denne døren er ingen vesentlige feil avdekket ut over normal brukslitasje.
Døren vurderes derfor til TG-1 etter gjeldende instruks.

Dør til garasje.

Dører til slus og til garasje. Brannklassifisert dør.

Garasjeport.

Dobbel leddport til garasjen.



Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrasse 1

Utgang fra stuen til terrasse i trekonstruksjon.
Terrassen er på ca. 29 kvm.

Utelampe og stikkontakt.

Det er montert terrassevarmer. Tilkobling til stikkontakt.

Det er montert en stor terrassemarkise. Tilkobling via stikkontakt.

Markisen har kun normal brukslitasje.

Årsak / Konsekvens:

Terrassegulv har kun normal brukslitasje.

Det er litt høydeforskjell/skjevhet på deler av terrassen.

Det er noe gyng/svikt i ytre del av terrassen.

Årsak: Dette har oppstått da grunnen har sunket noe, i følge eier.

TG 2

Terrasse 2

Utgang fra hovedsoverom til terrasse i trekonstruksjon.
På ca. 6 kvm.

Årsak / Konsekvens:

Denne terrassen heller noe utover, og har skjevhet.

Årsak: Dette har oppstått da grunnen har sunket noe, i følge eier.

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Flislagt bad fra 2013.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Fliser.

TG 1

Overflater - Vegger

Fliser.

Er vindu/dør plassert i våtsone: Nei.

TG 1

Overflater - Himling

Malte flater. Innfelte downlights.

**TG 1****Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**

Er det fall mot sluk i dusj: Ja.

Er det fall på gulvet for øvrig: Ja.

Det skal måles om det er en høydeforskjell på min. 25 mm. fra overkant slukrist, og til overkant fliser eller gulvmembran ved dør:

Hvis det er mindre en dette, skal dette bemerkes i rapporten.

I dette badet er det målt ca. 30 mm.

Type sluk: Rennesluk i dusj.

Er det synlig membranmansjett: Ja.

Er det klemring på sluket: Ja.

Er sluket tilgjengelig for rengjøring: Ja.å

Gulvmembran: Toppmembran.

Membranens alder: Fra byggeåret.

Veggmembraner: Membranplater eller smøremembraner.

Membranens alder: Fra byggeåret.

TG 1**Avløp og vannrør**

Rør-opplegg bad: Rør i rør opplegg.

Alder: Fra byggeåret.

Vannstand i sluk ved tapping: Ok.

TG 1**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Dusj med innfellbare dusjdører, vegghengt klosett, servant, baderomsinnredning, og opplegg for vaskemaskin.

TG 0**Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

Det ble gjort hulltaking med fuktsøk i vegg inn mot dusj, fra tilstøtende soverom
På befaringsdagen ble det ikke registrert unormale fuktverdier på det aktuelle stedet.

Hvis det ikke registreres unormale fuktverdier, skal det vurderes til TG-0.

Innvendige overflater**Beskrivelse**

På innvendige overflater blir kun vesentlige feil/slitasje/skader vurdert.

Vurdering / Avvik**TG 1****Takflater.**

Malte flater.

TG 1**Veggflater.**

Malte flater.

TG 1**Gulvflater.**

I hovedsak parkett.

Løstliggende vinylbelegg oppe på betonggulv i trimrom i kjeller.



TG 1

Innerdører

Hvite/glatte innerdører.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeåret.

Fronter: Hvite/høyglansede fronter.

Benkeplate: Laminat benkeplate.

Oppvaskkum: Nedfelt oppvaskkum.

Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin. Stekeovn/koketopp. Micro- ovn.

Kjøleskap.

Ventilator.

TG 1

Komfyrvakt

Er det montert komfyrvakt: Ja.

TG 2

Automatisk vannstopper

Er det montert automatisk vann-stopper: Nei.

Årsak / Konsekvens:

På generelt grunnlag anbefales det alltid at dette monteres av sikkerhetsgrunner.

TG 1

Ventilator

Er det montert ventilator over kokesone: Ja.

TG 1

Rør-opplegg

Rør-opplegg kjøkken: Rør i rør opplegg.

Sjekk vanntrykk: Ok.

TG 2

Gulv under innredning.

Det har tidligere vært en liten lekkasje fra rør-opplegg under oppvaskkum.

Årsak / Konsekvens:

Det er blitt noe skade på parkett under skapinnredningen.

Da dette ligger skjult under innredningen, blir dette vurdert til TG-2.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Etasje-skiller i støpt betong.



Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 1

Innvendige trapper

Innvendig vange-trapp til kjeller.
Trapp i trekonstruksjon.
Malte vanger og rekkverk.
Eik i trinn.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei? Nei.

Dagslysflate

Er det påvist avvik i forhold til dagslysflate? Ja. Rom i kjeller har ikke dagslys.

Takhøyde

Er det avvik i forhold til takhøyde under 220 cm? Nei.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Beskrivelse

Det ble gjort Radon-vurderinger da bygget ble oppført.

Det anbefales å utføre Radon-målinger.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg Rør-opplegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Det er felles avløps-rør i bygget. Dette vil da fall inn under selskapets vedlikeholdsansvar.

TG 2

Rør-opplegg og fordelerskap

Rør i rør opplegg. Det er ett fordelerskap i bad i 1. etg. og ett i kjeller. Dette er plassert i soverom i kjeller.

Årsak / Konsekvens:

Kjeller: Hvor er fordelerskap plassert: Inne i dagens soverom.

Bli lekkasjevann fra fordelerskapet ført til rom med sluk: Nei. Det blir ført direkte til avløp.

Fordelerskap har avrenning inn i dagens trimrom.

Dette rommet her ikke sluk, og det ser ut til at det avrennings-rør fra fordelerskap føres rett til avløp.

Med denne løsningen vil det ikke bli bygningsskade av en evt. lekkasje.



Men lekkasjer vil heller ikke bli lett oppdaget. Dette skal vurderes med TG-2.

Alder på rør-opplegg: Fra byggeåret 2013.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg Varme

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

Vannbåren varme

Oppvarming med vannbåren gulvvarme.
Sameiet har berg-varme.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg Varmtvann

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

Varmtvannsbereeder

Felles varmtvann i sameiet. Dette vil da falle inn under selskapets vedlikeholdsansvar og blir ikke vurdert i denne rapporten.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg Ventilasjon

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Balansert avtrekksventilasjon:
Tilluft og avtrekk fra felles ventilasjons-system.

Styringsenhet i kjeller.

Det har vært rens av kanaler i følge eier.
Filter byttes regelmessig.



Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Dette er en forenklet beskrivelse av el-anlegg, 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 el tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet. Den bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en tilstandsvurdering.

Sikringsskap med automatsikringer.

El-anlegg: I hovedsak fra 2013.

Det er montert el-bil lader. Selger har samsvarserklæring for dette.

Det er montert utvendig stikkontakt. Det er fremvist samsvarserklæring for dette.

Lampe i soverom i kjeller er koblet opp av selger.

Selger opplyser at strøm til micro-ovn er via skjøteledning.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilert?		2013.
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Nei	Selger opplyser: Min bror som er elektriker, men ikke installatør, har senere bytte laderen til en annen type. Han har også byttet ut en dimmer til spotter med en vanlig bryter. Jeg har selv koblet vekk et lysarmatur i underetasjen og koblet til en lampe. Lysarmaturet var ikke festet i en "hurtigkobling" som er i nyere takpunkter. Jeg har også byttet ut et koblingspunkt for taklampe med en annen type.
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det fortsatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget, etter 01.01.1999?	Ja	Hele anlegget i 2013. Det er montert stikkontakter ute. Det er montert el-bil lader.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		2013.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Ja	Jeg mener å huske at Elvia e.l. hadde kontroll på det elektriske fellesanlegget for flere år siden.
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	Ikke aktuelt. Det er vannbåren gulvvarme.
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	Det anbefales alltid en utvidet el-kontroll, da takstmannen ikke kan utføre kontroll/vurdering av el-anlegg.

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Da jeg som bygnings sakkyndig ikke har autorisasjon innen kontroll av el-anlegg, har jeg heller ikke lov til å tilstandsvurdere et el-anlegg. Dette må gjøres av autorisert firma/personer.

Det blir derfor ikke satt tilstandsgrad for el-anlegget.

Nytt el-anlegg i hovedsak fra 2013.

Det er ikke opplyst om kjente feil ved el-anlegget.

Lampe i soverom i kjeller er koblet opp av selger.

Selger opplyser at strøm til micro-ovn/kjøleskap i kjøkken er via skjøteledning.

Enkelte mindre arbeider er utført ved egeninnsatts, samt av elektrikker som ikke er installatør.

For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023.



Brann tekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Beskrivelse

Røykvarslere og brannslukkingsapparat skal medfølge boligen ved salg.

Er det montert brannsluknings-utstyr: Ja. Det er monter slokke-apparat.

Er det montert røykvarsler: Ja.

Vurdering / Avvik

TG 0

Helhetsvurdering av det brann tekniske anlegget

Hvis det ikke er avvik vedr. slukkeapparat og røykvarslere, skal dette vurderes til TG-0.

Lovlighet

Lovlighetsmangler, branceller og forhold som kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet (HMS). Ref. § 2-21. Lovlighetsmangler, branceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. JF. Forskrift til avhendingslova: "Hvis den bygnings sakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette. Hvis den bygnings sakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i branceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygnings sakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet." Husk lydforhold mellom boenheter.

Bygning

Er det påvist avvik i forhold til krav til lyd-skille mellom boenheter: Nei.

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei? Nei.

Er det påvist synlige tegn på avvik i brancelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift? Nei.

Signatur

Signatur

OSLO - 19.04.2024

Sted - Dato

RUNE KRISTIANSEN