

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Jens Bjelkes gate 71, 0652 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 231, bnr. 610, snr. 28

Sum areal alle bygg: BRA: 151 m<sup>2</sup> BRA-i: 146 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.03.2025

Rapportdato: 31.03.2025

Oppdragsnr.: 14377-3357

Referansenummer: WG9882

Autorisert foretak: Aleksander Røv AS

Vår ref:



ALEKSANDER RØV AS  
TAKST OG KONTROLL



TAKST  
SENTERET



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## Aleksander Røv AS - Takst og kontroll

Aleksander Røv AS er et byggteknisk konsultentselskap 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## 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: 2006

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligbygg oppført med bærende veggkonstruksjoner av betong og stål. Utfyllende yttervegger er oppført som klimavegger og fasadene er dels kledd med fasadeplater og dels forblendet med teglstein. Etasjeskillere er av betong, og yttertaket er en flat konstruksjon med noe skråtak mellom 4. og 5. etasje. Oppbyggingen av taket er ikke kjent men det er synlige luftespalter i takutstikk utenfor 4. etasje og det virker derfor at deler eller hele taket er luftet. Vegger under terreng er oppført av betong, dog på ukjent fundament og grunn. Bygningsdeler utenfor leiligheten er ikke vurdert da eier har bekreftet at seksjonen ikke har egen vedlikeholdsplikt på felles bygningsdeler slik som yttervegger, tak, grunnmur ol., og da utgår kontroll av disse bygningedelene ihht. forskriften til avhendingsloven. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner og felles bygningsdeler.

Leiligheten har aluminiumsbeslåtte trevinduer fra 2006 med 3-lags isolerglass. Aluminiumsbeslåtte terrassedører i tre fra 2006 utført med 3-lags isolerglass. Malt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35. Det er montert brann- og lyddører inn til leiligheten i 4. etasje fra entréen som skiller leiligheten fra de 2 hyblene. I 5. etasje er det også slike dører inn til hver av hyblene fra trapperommet som er en forlengning av entréen i leiligheten.

Ved inngangen i 4. etasje er det en åpen plass på svalgangen vendt mot sørvest. I stuen er det en nordøstvendt terrasse på ca. 6 m<sup>2</sup> med utgang fra stuen.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene i entréen er belagt med laminatgulv, ellers er øvrige gulv belagt med 3-stav parkett. Innvendige vegger og tak er bestående av malte slette gips- og betongflater.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

I 5. etasje er det 2 plassbygget bad fra 2006 med gulvbelegg og veggfliser. I dusjsonen i begge badene er det montert plastsluk og gulvbelegget er synlig klemt til slukene med slukenes klemring for en tett overgang mellom gulvbelegget og sluk. Det er synlig bruk av våtromsplater/membranplater bak flisene, men nøyaktig utførelse eller type produkt er ikke kjent da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelsen. Begge bad er utstyrt med et dusjhjørne med oppheng for dusjforheng, et gulvmontert toalett, en servantinnredning samt opplegg for vaskemaskin. Rommene er ventilert via leilighetens ventilasjonssystem.

I 4. etasje er det en prefabrikkert baderomskabin fra 2006 med flislagte vegger og gulv. I dusjsonen er det montert et stålsluk, men oppbyggingen av konstruksjonen gjør at det ikke er mulig å se

tilknytningen mellom tettesjiktet i gulvet og sluket. Øvrig tettesjikt/membran på badet er heller ikke kjent ettersom dette er skjulte konstruksjoner bak flisene, og det ikke er fremvist dokumentasjon på oppbyggingen. Badet er utstyrt med et veggmontert toalett, en servantinnredning, et dusjhjørne med foldbare glassdører samt opplegg for vaskemaskin. Rommet er ventilert via leilighetens ventilasjonssystem.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

I leiligheten er det 3 stk kjøkkeninnredninger med slette fronter og laminerte benkeplater med nedfelte stålkummer. Alle kjøkken har nisje til oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap. Over platetoppen på hvert av de 3 kjøkken er det installert kjøkkenhette koblet på leilighetens avtrekksanlegg.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrørene i leiligheten er lagt opp som et rør-i-rør-system med fordelerskap i innvendig tak på badet i 4. etasje og bak kjøleskap/komfyr på kjøkken 1 i 5. etasje. Avløpsrørene er fra byggeår, 2006 og er av plast og stål. I kjøkkeninnredningen i 4. etasje er det montert en 120 liters varmtvannstank fra 2006 som tilfører varmtvann til 4. etasje. I sjakten bak kjøkken 1 og bad 1 i 5. etasje er det montert en varmtvannstank også fra 2006 men av ukjent volum, som tilfører varmtvann til 5. etasje.

Leiligheten er ventilert via et mekanisk avtrekksanlegg internt i leiligheten som trekker ut luft fra de 3 badene og de 3 kjøkkene i leiligheten. Tilluft/friskluft blir tilført via lufteluker i yttervegger.

Eier informerer om at det er elektriske varmekabler i gulv på badene.

Sikringsskapet til det elektriske anlegget i leiligheten er plassert i entréen i 4. etasje. Det foreligger ingen dokumentasjon/samsvarserklæring på arbeider utført i leiligheten, men eier engasjerte Elektro Sivert AS til å utføre en gjennomgang av det elektriske anlegget i boligen hvor det også er beskrevet hva som er gjort for å utbedre de påviste avvikene. Rapporten fra denne gjennomgangen er vedlagt bakerst i denne rapporten.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

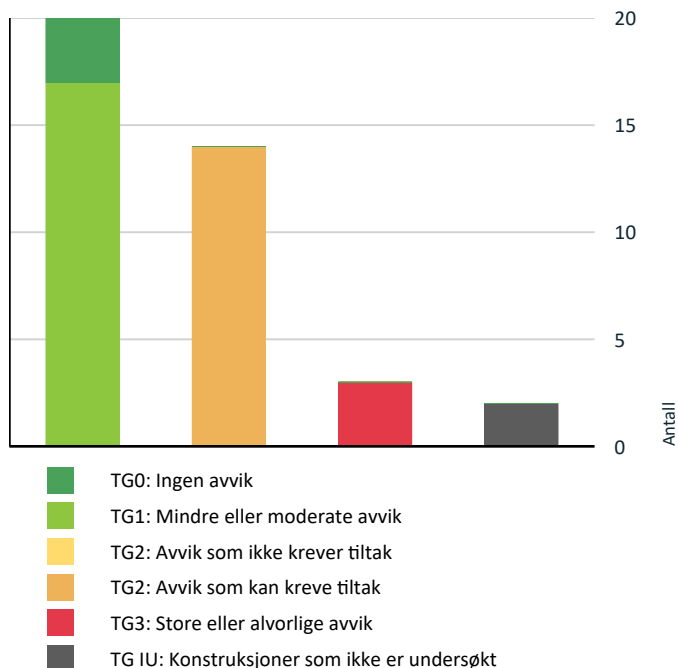
### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Leiligheten ble i 2006 bygget og overlevert som et "åpent skall" hvor kjøpere selv kunne innrede leilighetene slik de ville. 4. etasje er byggemeldt med et bad, et kjøkken, men ellers ingen vegger eller andre inndelinger av rom. 5. etasje ble levert helt åpent, uten gulv eller noe annet ett ytterveggene. Det var lagt inn limtrebjelker klart for å bygge et bjelkelag over dette, men utover dette ble etasjen levert som et "åpent skall". I ettertid har leiligheten blitt bygget om slik at det er en leilighet i 4. etasje og 2 stk hybler i 5. etasje. Endringen av bruken av leiligheten inkl. opparbeidelse av nye bærende konstruksjoner (etasjeskiller + trapp) er ikke byggemeldt.

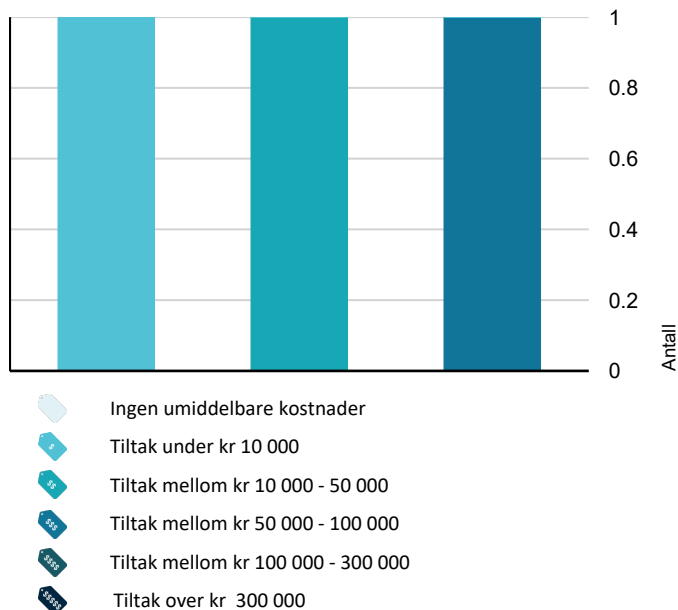
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

- ! Utvendig > Terrassedører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Gasspeis [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk oppvarming [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Ytterdører/leilighetsdører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 5. Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 5. Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2006

## UTVENDIG

### Vinduer

Leiligheten har aluminiumsbeslattede trevinduer fra 2006 med 3-lags isolerglass.

**Årstall:** 2006

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist feil utførelse av monteringen av vannberettbeslagene under vinduene. Beslagene er ført inn i pusset fasade uten oppbrett på enden av vannbrettbeslage som gjør at vann/fuktighet kan trenge inn i pusset fasade og føre til frostsprengninger av murpussen. Se vedlagte bilder som beskriver hvordan beslagene skulle vært utført.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

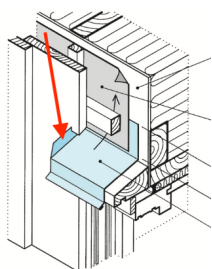
Det er ingen synlige skader i fasaden som følge av feilmontering, og det anses derfor ikke som et problem i dette tilfelle, men dersom det skulle oppstå forhold som fukt eller løs murpuss i disse områdene vil det være nødvendig med utskifting av disse beslagene.



Vannbrettbeslag under vinduer.



Vannbrettbeslag under vinduer.



Slik skulle beslaget vært utført. Oppbretten på enden av beslaget hindrer vann/fukt i å trenge inn bak fasadepussen.

# Tilstandsrapport

## TG 3 Terrassedører

Aluminiumsbeslåtte terrassedører i tre fra 2006 utført med 3-lags isolerglass.

**Årstall:** 2006

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Begge terrassedørene "henger" skeivt i dørkarmen som gjør at de er vanskelige å lukke/åpne. Døren i 5. etasje subber i parketten, mens døren i 4. etasje ikke lar seg lukke skikkelig og kan derfor heller ikke låses.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Selger informerer om at dørene skal byttes ut i regi av sameiet, men i mellomtiden må dørene justeres slik at de ikke fører til skade på parketten, og at de er mulige å låse som et minimum.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Døren i 5. etasje subber i parketten.

## TG 2 Ytterdører/leilighetsdører

Malt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35. Det er montert brann- og lyddører inn til leiligheten i 4. etasje fra entréen som skiller leiligheten fra de 2 hyblene. I 5. etasje er det også slike dører inn til hver av hyblene fra trapperommet som er en forlengning av entréen i leiligheten.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdøren i 4. etasje subber i terskelen.

En av dørene i 5. etasje subber i toppstykket av dørkarmen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For at de to dørene skal gå rett i karmen uten å slite videre på karm og terskel, må dørkarmen justeres.

## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Ved inngangen i 4. etasje er det en åpen plass på svalgangen vendt mot sørvest. I stuen er det en nordøstvendt terrasse på ca. 6 m<sup>2</sup> med utgang fra stuen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oppbyggingen av terrassen er ikke kjent for takstmann, men eier har opplyst om at membranoppbretten mot ytterveggen ikke er ført langt nok opp på veggen som har ført til lekkasje inn i stuen og på soverommet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for at membranen på terrassen legges om og utføres på en faglig god måte for å unngå nye lekkasjer. Videre er det nødvendig å åpne opp vegger på innsiden for å vurdere behov for utskiftinger av evt. fuktskader.

Selger informerer om at dette er en del av sameiets vedlikeholdsplikt og utbedring av dette skal gjøres i regi av styret.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

Gulvene i entréen er belagt med laminatgulv, ellers er øvrige gulv belagt med 3-stav parkett. Innvendige vegger og tak er bestående av malte slette gips- og betongflater.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I stuen og soverommet i 4. etasje er parketten skadet mot terrassen som følge av en vannlekkasje fra terrassen. Ellers er det enkelte riper og bruksmerker i parketten i begge etasjer.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdene er i all hovedsak kosmetiske, men for å lukke avviket må parketten som er skadet felles inn med ny eikefinér eller evt. skiftes dersom det ikke lar seg reparere. Øvrige "slitasjemerker" må vurderes av den enkelte kjøper/interessent da slike avvik er skjønnsmessige.



### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som armerte betongdekker. Trebjelkelag mellom 4 og 5 etasje.

Stikkmålinger er utført i stue og soverom i 4. etasje og i 2x stue/kjøkken i 5. etasje. Målinger viser høydeforskjeller mellom 0 og 14 mm innenfor samme rom, og under 10 mm på en lengde på 2 meter.

### TG 3 Gasspeis

I stuen i 4. etasje er det montert en gasspeis.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier informerer om at gasspeisen er defekt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Det må gjøres service på gasspeisen for at denne skal fungere. Eier informerer om at flere av gasspeisene i sameiet ikke kan brukes grunnet manglede deler, og en fullstendig utskifting kan derfor ikke utelukkes, noe som i så fall vil føre til høyere kostnad for utbedring enn det kostnadsestimatet nå er satt opp til. Kostnadsestimatet er beregnet til en service samt utskifting av slidedeler, men ikke en fullstendig utskifting.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 2 Innvendige trapper

Internt mellom etasjene er det montert en malt tretrapp.

**Årstall:** 2006

**Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverkshøyden i 5. etasje mangler 1 cm for å tilfredstille høydekravet for rekkverk i trapper. Høyden mellom trapp om etasjeskiller er under 2 meter som er minimumshøyden i trapperom. Det mangler håndløpere i trappen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å sikre trygg ferdsel i trappeløpet må det monteres håndløpere på begge sider i trappeløpet. Øvrige avvik utbedres dersom det anses som nødvendig for en bruker/kjøper av leiligheten.

# Tilstandsrapport



Høyden mellom trapp og etasjeskiller er under 2 meter som er minimumshøyden i trapperom.



Det mangler håndløpere i trappen.



Rekkverkshøyden i 5. etasje mangler 1 cm for å tilfredstille høydekravet for rekkverk i trapper.

## VÅTROM

### 5. ETASJE > BAD

#### Generell

Plassbygget bad fra 2006. Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

### 5. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt innvendig tak

Årstall: 2006

Kilde: Eier

### 5. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med gulvbelegg.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

### 5. ETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

I dusjonen er det montert et plastsluk og gulvbelegget er synlig klemt til sluket med slukets klemring for en tett overgang mellom gulvbelegget og sluket.

# Tilstandsrapport

Det er synlig bruk av våtromsplater/membranplater bak flisene, men nøyaktig utførelse eller type produkt er ikke kjent da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelsen.

**Årstall:** 2006

**Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

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

Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt/membran i veggene er oppbrukt. Ettersom konstruksjonen er skjult er det ikke mulig å vurdere tilstanden på dette ut over alder.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det er ikke mulig å si når tettesjiktet må skiftes ut ettersom dette er en skjult konstruksjon som ikke kan inspiseres bak flisene. Merk at risikoen for lekkasjer øker i takt med alderen på membranen/tettesjiktet bak flisene. Overvåk tilstanden derfor jevnlig for å løpende vurdere videre tilstand og evt. tiltak dersom det oppdages forandringer.



## 5. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med et dusjhjørne med oppheng for dusjforheng, et gulvmontert toalett, en servantinnredning samt opplegg for vaskemaskin.

**Årstall:** 2006

**Kilde:** Eier

## 5. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Rommet er ventilert via leilighetens ventilasjonssystem.

## 5. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra kjøkkenet uten å påvise unormale forhold.

# Tilstandsrapport



## 5. ETASJE > BAD 2

### Generell

Plassbygget bad fra 2006. Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

## 5. ETASJE > BAD 2

### TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt innvendig tak.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

## 5. ETASJE > BAD 2

### TG 2 Overflater Gulv

I dusjsonen er det montert et plastsluk og gulvbelegget er synlig klemt til sluket med slukets klemring for en tett overgang mellom gulvbelegget og sluket. Det er synlig bruk av våtromsplater/membranplater bak flisene, men nøyaktig utførelse eller type produkt er ikke kjent da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelsen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fallforholdet på gulvet er mindre enn 1:100 utenfor dusjsonen som er minimumskravet i byggt teknisk forskrift.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badet fungerer med avviket, og ved baderomsdøren er det etablert en høy oppbrett av gulvbelegget slik at det ikke er fare for lekkasje ut av badet. Vann må forventes tørket opp med håndkle eller nal i området utenfor dusjsonen.

## 5. ETASJE > BAD 2

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

I dusjsonen er det montert et plastsluk og gulvbelegget er synlig klemt til sluket med slukets klemring for en tett overgang mellom gulvbelegget og sluket. Det er synlig bruk av våtromsplater/membranplater bak flisene, men nøyaktig utførelse eller type produkt er ikke kjent da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelsen.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt/membran i veggene er oppbrukt. Ettersom konstruksjonen er skjult er det ikke mulig å vurdere tilstanden på dette ut over alder.

#### Konsekvens/tiltak



# Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det er ikke mulig å si når tettesjiktet må skiftes ut ettersom dette er en skjult konstruksjon som ikke kan inspiseres bak flisene. Merk at risikoen for lekkasjer øker i takt med alderen på membranen/tettesjiktet bak flisene. Overvåk tilstanden derfor jevnlig for å løpende vurdere videre tilstand og evt. tiltak dersom det oppdages forandringer.



## 5. ETASJE > BAD 2

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med et dusjhjørne med oppheng for dusjforheng, et gulvmontert toalett, en servantinnredning samt opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

## 5. ETASJE > BAD 2

### TG 1 Ventilasjon

Rommet er ventilert via leilighetens ventilasjonssystem.

## 5. ETASJE > BAD 2

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra kjøkkenet uten å påvise unormale forhold.



## 4. ETASJE > BAD

### Generell

Prefabrikkert baderomskabin fra 2006. Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

## 4. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt innvendig tak.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

## 4. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fell mot sluket i dusjsonen, ellers er gulvet utenfor dusjsonen tilnærmet flatt uten fall mot sluket. Høydeforskjellen mellom topp gulvflis ved baderomsdøren og topp slukrist er 20 mm, mens minimumskravet i byggeteknisk forskrift er 25 mm.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke kjent om membranen/tettesjiktet i gulvet er en del av stålterskelen til døren, og dersom tettesjiktet går i ett med denne metallterskelen er høydekravet på 25 mm ivaretatt, men ettersom det ikke er fremvist dokumentasjon på oppbygningen av denne baderomskabinen og det ikke er utført destruktive undersøkelser under befaringen, er dette ikke noe som kan bekreftes eller avkreftes. Badet anses allikevel som funksjonelt med avviket, forutsatt at sluk renses ofte, og man bruker dusjen med oppmerksomhet. Automatisk stoppekran med fuktsensor bør også monteres ved vaskemaskinen.



Det er ikke kjent om membranen/tettesjiktet i gulvet er en del av stålterskelen til døren.

## 4. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

I dusjsonen er det montert et stålsluk, men oppbyggingen av konstruksjonen gjør at det ikke er mulig å se tilknytningen mellom tettesjiktet i gulvet og sluket. Øvrig tettesjikt/membran på badet er heller ikke kjent ettersom dette er skjulte konstruksjoner bak flisene, og det ikke er fremvist dokumentasjon på oppbygningen.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt/membran i gulv og vegger er oppbrukt. Ettersom konstruksjonen er skjult er det ikke mulig å vurdere tilstanden på dette ut over alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke mulig å si når tettesjiktet må skiftes ut ettersom dette er en skjult konstruksjon som ikke kan inspiseres bak flisene. Merk at risikoen for lekkasjer øker i takt med alderen på membranen/tettesjiktet bak flisene. Overvåk tilstanden derfor jevnlig for å løpende vurdere videre tilstand og evt. tiltak dersom det oppdages forandringer.

# Tilstandsrapport



## 4. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med et veggmontert toalett, en servantinnredning, et dusjhjørne med foldbare glassdører samt opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen synlige eller kjente løsninger for å synliggjøre lekkasje fra innebygget toalettsisterne.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring som er satt som et avvik under dette punktet. Årsaken til at det i dag er et krav til å synliggjøre lekkasjer fra innebygde sisterner er for å unngå fuktskader i konstruksjoner som følge av en lekkasje som ikke blir stoppet i tide. Om mulig bør det derfor etableres en inspeksjonsmulighet til baksiden av veggen slik at man kan inspisere dette hulrommet for lekkasjer med jevnlig mellomrom.

## 4. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Rommet er ventilert via leilighetens ventilasjonssystem.

## 4. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er en prefabrikkert baderomskabin med begongvegger. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad. Det er ikke utført hulltakning i tilstøtende konstruksjoner til dette badet. Forskriften til avhendingsloven beskriver at hulltaking kan unnlates dersom det ikke er praktisk mulig å gjennomføre, for eksempel dersom boligen inngår i bygningskonstruksjoner av mur, betong eller totale prefabrikkerte konstruksjoner slik som baderomskabin. I dette tilfellet både betong og prefabrikkert baderomskabin.

## KJØKKEN

## 5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt stålkum. Nisje til oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap.

## 5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Over platetoppen er det installert en kjøkkenhette koblet på leilighetens avtrekksanlegg.

# Tilstandsrapport

## 5. ETASJE > STUE/KJØKKEN 2

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt stålkum. Nisje til oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap.



Skadet benkeplate.



## 5. ETASJE > STUE/KJØKKEN 2

### TG 1 Avtrekk

Over platetoppen er det installert en kjøkkenhette koblet på leilighetens avtrekksanlegg.

## 4. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt stålkum. Nisje til oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap.

## 4. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Over platetoppen er det installert en kjøkkenhette koblet på leilighetens avtrekksanlegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannrørene i leiligheten er lagt opp som et rør-i-rør-system med fordelerskap i innvendig tak på badet i 4. etasje og bak kjøleskap/komfyr på kjøkken 1 i 5. etasje.

Årstill: 2006

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rørkursene i fordelerskapet i 4. etasje er ikke merket.

Det er åpent mellom varerør og vannrør på kjøkkenet i 4. etasje slik at en lekkasje i vannrørene vil renne ut i kjøkkenet.

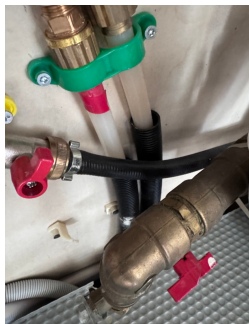
#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

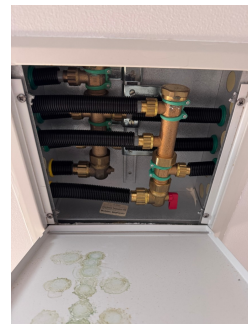
Rørkursene i 4. etasje bør merkes for enklere fremtidig vedlikehold

For å unngå at lekkasjevann renner ut på kjøkkenet i 4. etasje må det monteres tettemuffer mellom varerør og vannrør (se bilde).

# Tilstandsrapport



Det er åpent mellom varerør og vannrør på kjøkkenet i 4. etasje slik at en lekkasje i vannrørene vil renne ut i kjøkkenet.



Rørkursene i fordelerskapet i 4. etasje er ikke merket.



Fordelerskap i 5. etasje.



EN stoppekran synlig i sjakten bak bad, men ikke mulig å funksjonsteste grunnet vanskelig tilkomst.

## TE 1 Avløpsrør

Avløpsrørene er fra byggeår, 2006 og er av plast og stål.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

## TE 2 Ventilasjon

Leiligheten er ventilert via et mekanisk avtrekksanlegg internt i leiligheten som trekker ut luft fra de 3 badene og de 3 kjøkkene i leiligheten. Tilluft/friskluft blir tilført via lufteluker i yttervegger.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier/selger informerer om at ventilasjonsaggregatet er montert i sjakten bak kjøkken 2 i 5. etasje. Det er ingen tilgang til dette aggregatet via f. eks. en inspeksjonsluke.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må etableres tilgang til ventilasjonsaggregatet for å kunne gjøre jevnlig vedlikehold/service, noe som er en forutsetning for at anlegget skal fungere over tid.

## TE 2 Varmtvannstank

I kjøkkeninnredningen i 4. etasje er det montert en 120 liters varmtvannstank fra 2006 som tilfører varmtvann til 4. etasje. I sjakten bak kjøkken 1 og bad 1 i 5. etasje er det montert en varmtvannstank også fra 2006 men av ukjent volum, som tilfører varmtvann til 5. etasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er svært begrenset tilgang til varmtvannstanken i 5. etasje da en veggplate som er tiltenkt som en inspeksjonsluke er klemt fast av overskapet på kjøkkenet som hindrer mulighet til å komme til denne varmtvannstanken.

Det er ingen lekkasjesikring av noen av varmtvannstankene og begge er tilkoblet strømnettet via stikkontakt.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Det må etableres enkel tilgang til varmtvannstanken i 5. etasje for å kunne utføre jevnlig tilsyn. Det anbefales også at begge varmtvannstankene utstyres med en automatisk stoppekran og fuktsensor slik at en lekkasje ikke fører til unødig stor skade. Strømtilkoblingen bør endres til en fast størmtilkobling selv om dette ikke er et tilbakevirkende krav så lenge strømmettet ikke er vesentlig oppgradert etter nye forskrifter. Det anbefales allikevel at dette utbedres med tanke på brannsikkerhet.

## ⚠ TG IU Elektrisk oppvarming

Eier informerer om at det er elektriske varmekabler i gulv på badene. Elektrisk oppvarming er ikke funksjonstestet eller vurdert i denne rapporten.

## ⚠ TG 2 Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig 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.*

Sikringsskapet til det elektriske anlegget i leiligheten er plassert i entreen i 4. etasje. Det foreligger ingen dokumentasjon/samsvarserklæring på arbeider utført i leiligheten, men eier engasjerte Elektro Sivert AS til å utføre en gjennomgang av det elektriske anlegget i boligen hvor det også er beskrevet hva som er gjort for å utbedre de påviste avvikene. Rapporten fra denne gjennomgangen er vedlagt bakerst i denne rapporten.

## Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2006**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ja Eier informerer "Hovedsikring kan teoretisk løse ut dersom alle vaskemaskiner, oppvaskmaskiner og komfyrer benyttes samtidig"**
- Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

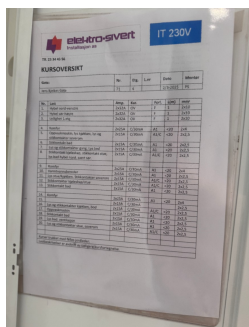
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

# Tilstandsrapport

Nei

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei



## TE 0 Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

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 på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
5. Etasje	71			71		3	74
4. Etasje	75	1		76	6		76
Kjeller/garasje		4		4			4
<b>SUM</b>	<b>146</b>	<b>5</b>			<b>6</b>	<b>3</b>	<b>154</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>151</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. Etasje	Bad, Bad 2, Stue/kjøkken, Stue/kjøkken 2, Trapperom		
4. Etasje	Bod, Entré, Kjøkken, Stue, Bad, Soverom	Utvendig bod	
Kjeller/garasje		Bod	

### Kommentar

Romhøyden i 5. etasje er 2,17 meter, med lavere høyde på badene.  
Romhøyden i 4. etasje er 2,31 meter, med lavere høyde på badet.

Arealet for boder utenfor leiligheten er omtrentlige, da bodene var fylt opp med inventar på befaringsdagen, som vanskeliggjør nøyaktig oppmåling. Bod(ene) er fremvist av eier, og eier har informert om at bod(ene) tilhører leiligheten. Takstmann har videre ikke kontrollert bruksretter eller seksjonerings for de oppgitte bodene. Ta kontakt med megler for disse opplysningene. Merk at vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er tinglysning den eneste måten å få varig bruksrett på, og da blir dette en del av boenheter. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen. Merk at boder utenfor leiligheten ikke er teknisk vurdert slik som leiligheten. Boder under terreng er ofte utsatt for fuktighet fra grunnen, og det anbefales derfor at det ikke lagres organiske gjenstander i slike boder.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Leiligheten ble i 2006 bygget og overlevert som et "åpent skall" hvor kjøpere selv kunne innrede leilighetene slik de ville. 4. etasje er byggemeldt med et bad, et kjøkken, men ellers ingen vegger eller andre inndelinger av rom. 5. etasje ble levert helt åpent, uten gulv eller noe annet ett ytterveggene. Det var lagt inn limtrebjelker klart for å bygge et bjelkelag over dette, men utover dette ble etasjen levert som et "åpent skall". I ettertid har leiligheten blitt bygget om slik at det er en leilighet i 4. etasje og 2 stk hybler i 5. etasje. Endringen av bruken av leiligheten inkl. opparbeidelse av nye bærende konstruksjoner (etasjeskiller + trapp) er ikke byggemeldt.

## Brannceller

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Leiligheten er delt opp i en leilighet + 2 hybler innenfor samme hovedbranncelle. Mellom leiligheten og hyblene er det ingen dokumenterte branncelledelende konstruksjoner foruten branndører (B-30). Det er ellers også påvist åpninger mellom seksjonen og sjakten (bak badene) uten at dette er branttettest eller lukket forsvarlig.

## Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* 2025: Eier informerer om at leiligheten nylig er sparklet opp og malt, skiftet parkett i hybel 5. etasje. Det er fremvist en faktura med beskrivelse "oppussing av leilighet" som selger informerer er for dette arbeidet.  
2025: Faktura fra Bravida: "Byttet en del ventilasjonsrør og ny avtrekksvifte."  
2022/2023: Utbedring innside yttervegg 5. etasje utført i regi av forsikringsselskapet til sameiet.

## Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Minimum krav til romhøyde i byggt tekniske forskrifter på oppføringstidspunktet var 2,4 meter i oppholdsrom, og romhøyden i begge etasjer er lavere enn dette i oppholdsrommene.

Ettersom leiligheten ble levert som et "åpent skall" foruten innredningen i 4. etasje, og det ikke er byggemeldt endringer i leiligheten, er det heller ikke utført en brannprosjektering med ny rømningsplan, spesielt for de 2 hyblene i 5. etasje.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Boligbygg med flere boenheter	142	4

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2025	Aleksander Røv Per Magne Jensen	Takstingeniør Far til seksjonseier. Var tilstede de første 15 minuttene av befaringen.

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	610		28	1312.2 m <sup>2</sup>	Seeiendom.no (kartverket)	Ikke relevant

### Adresse

Jens Bjelkes gate 71

### Hjemmelshaver

Jensen Stian Dolva

### Eierandel

73 / 2668

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Signert 19.03.2025	Gjennomgått		Nei
Byggemeldte plantegninger		Innhentet fra saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune	Gjennomgått		Nei
Kontroll av elektrisk anlegg - Elektro Sivert - juni 2024			Gjennomgått		Ja

# Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	31.03.2025	

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud fra 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperreren bak. Dette er 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/WG9882>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



Stian Dolva Jensen  
Jens Bjelkes gate 71  
0652 Oslo

Oslo, 26. juni 2024

## KONTROLL AV ELEKTRISK ANLEGG UTFØRT I JENS BJELKES GATE 71.

Vedlagt følger rapport etter kontroll av elektrisk anlegg utført 18. juni 2024 av Aleksander Markussen. Kontrollen er gjennomført som en status rapport av boligen kunde har bestilt før salg av leilighet.

Boligen ligger i en blokk oppført på starten av 2000 tallet på Tøyen i Oslo. Leiligheten (H0401) ligger i 4. etg og går over 2. etasjer. Boligen er omgjort til 3 mindre deler/hybler, hhv 2 stk i 2. etasje og 1 stk i første etasje. Alle delene/hyblene har egne hovedsikringer med seriemåler i felles fordelingsskap i gang 1. etasje. Hovedmåler er plassert i kjeller.

### Leilighet består av:

Felles arealer: Gang 1. etg, trapp og gang 2. etg.

### **Første etasje:**

Hoved enhet: Entre, kjøkken, stue, bad, bod, soverom og terrasse.

### **Andre etasje:**

Hybel venstre: Stue/kjøkken og bad.

Hybel høyre: Stue/kjøkken og bad.

Anlegget er vurdert etter forskriftene: NEK 400:1998-2022 og FEL.

### Oppdraget består av:

- Visuell og måleteknisk kontroll av anlegget I forhold til jordkontinuitet er det foretatt kontroll på alle tilgjengelige punkter.
- Skriftlig rapport med rapportering av feil/mangler ihht nedenstående klassifisering.

Sertifikat nummer kontrollør: 804.12-2407, Aleksander Osland Markussen.

### I rapporten er benyttet følgende feilkategori:

0 =” Intet avvik”

1 =” Bør utbedres”

Dette er et avvik som ikke er forskriftsstridig ifht lover/ forskrifter som anleggsdelen er utført etter, men hvor dagens forskrifter/lover/risikovurdering tilsier at oppgradering/ utbedring anbefales.

2 =” Utbedring nødvendig”

Dette er et avvik som er forskriftsstridig og som bør utbedres snarest mulig.

3 =” Omgående utbedring nødvendig”

Dette er et alvorlig avvik både forskriftsmessig og sikkerhetsmessig, og omgående utbedring er nødvendig.



# elektro·sivert

## Installasjon as

Angitt feilkategori er basert på risikovurdering av bl.a. brannfarlige og berøringsfarlige forhold. I og med at det er risikoforhold som er retningsgivende for denne type kontroll er avvikene angitt i feilkategorier, og ikke som paragrafhenvvisninger fra forskrifter.

### Målernr:

Rom:	Feilkategori:	Feil:	
<b>Første etasje</b>			
1	Sikringsskap	2	Mangelfull merking av seriemåler, OV og kurser på avdekking.
	Utbedring		Merket på nytt.
2	Sikringsskap	2	Skapmuffe for tilførsel (bunn av skap) er ødelagt/løsnet fra sikringsskapet. Ikke tilstrekkelig kapslingsgrad.
	Utbedring		Skiftet ødelagt skapmuffe med ny.
3	Sikringsskap	2	Åpen innføring/hull på topp av skap. Ikke tilstrekkelig kapslingsgrad.
	Utbedring		Satt inn ny skapmuffe, lagt nytt rør, hull brukt til nytt opplegg av punkt over sikringsskap.
4	Sikringsskap	2	Manglende isolering av ledninger. Flere sett med PN ledninger ligger uisolerte i bunn av skap. Utstyr som ikke er i bruk skal vedlikeholdes som det er i drift. Måler ikke spenning!
	Utbedring		Satt inn rekkeklemmer, samt tilkoblet reserveledninger til disse.
5	Sikringsskap	3	Jordfeilsikring C25A på øverste rad løser ikke ut ved funksjonstest av jordfeilbryter knapp.
	Utbedring		Skiftet alle kurssikringer til nye tilsvarende.
6	Sikringsskap	3	Jordfeilsikring C25A på midterste rad løser ikke ut ved funksjonstest av jordfeilbryter knapp.
	Utbedring		Skiftet alle kurssikringer til nye tilsvarende.
7	Sikringsskap	3	Jordfeilsikring C25A på nederste rad løser ikke ut ved funksjonstest av jordfeilbryter knapp.
	Utbedring		Skiftet alle kurssikringer til nye tilsvarende.
8	Gang	1	Mangler bakplate på dobbelkappe for bryterpanel. Ligger ikke mot brennbart materiale, vegg er av gips.
	Utbedring		Ikke nødvendig å utbedre ved nærmere inspeksjon.
9	Gang	2	Ledninger er ikke ført langt nok inn i wago koblingsklemmer. Synlig kobber utenfor klemme.
	Utbedring		Punkt koblet om.
10	Gang	2	Manglende isolering av ledning. Brun leder ligger uisolert i veggpunkt. Usikkert om den er spenningsførende, men utstyr som ikke er i bruk skal vedlikeholdes som det er i drift eller fjernes.
	Utbedring		Isolert leder med wagoklemme.
<b>Hoved enhet</b>			
11	Kjøkken	2	Mangler utføringsringer/branntetting rundt veggbok bak dobbelkappe. Sponplate (brennbart) synlig bak gips.
	Utbedring		Branntettet veggbok.



# elektro·sivert

## Installasjon as

1 2	Kjøkken	1		Mangler bakplate på dobbelkappe for bryterpanel. Ligger ikke mot brennbart materiale, vegg er av gips.
	Utbedring			Ikke nødvendig å utbedre etter nærmere inspeksjon.
1 3	Kjøkken		3	Måler ikke jordkontinuitet til taklampe over kjøkkenbord. Rom må anses som ledende omgivelser.
	Utbedring			Kabel var ikke av korrekt type, skiftet kabling. Målt gode resultater.
1 4	Kjøkken		2	Måler ikke jordkontinuitet til stikkontakt til venstre for vindu.
	Utbedring			Hadde maling på kontaktflate, målt gode resultater etter fjerning av maling.
1 5	Kjøkken		2	Kabel under overskap er løs og ikke tilstrekkelig festet. Gjelder fra koblingsboks til benkbelysning, samt fra koblingsboks og til åpen «nisje» i hjørnet av overskap.
	Utbedring			Kabel er av type PFXP, festet med patentbånd der det var nødvendig ihht.krav
1 6	Kjøkken		2	Mangler utforingsringer/branntetting rundt veggboks for stikkontakt mellom benk og overskap til høyre for utslagsvask. Sponplate (brennbart) synlig bak gips.
	Utbedring			Festet boks bedre, samt skrudd ut ring slik at den dekket ordentlig.
1 7	Kjøkken		1	Mangler utforingsringer/branntetting rundt veggboks for stikkontakt under utslagsvask for oppvaskmaskin. Åpent rundt gips, men ikke synlig brennbart materiale.
	Utbedring			Ikke utbedret, maskin kan plugges ut. Stikkontakt kan flyttes ved behov.
1 8	Kjøkken		1	Ikke tilgang til koblingspunkt, mulig stikkontakt for VVB i hjørne under benk. Om denne er tilkoblet stikkontakt anbefales det at den direktekobles pga høy effekt og at overgang støpsel og stikkontakt er et utsatt punkt for varmgang.
	Utbedring			Ikke utbedret, maskin kan plugges ut. Stikkontakt kan flyttes ved behov.
1 9	Kjøkken		3	Måler ikke jordkontinuitet til 2 stk Chef benkarmaturer.
	Utbedring			Var løs kobling i tilkobling, benkarmaturer skiftet ut, utbedret ved ny tilkobling.
2 0	Kjøkken		2	Trykknapp på Chef benkarmatur nærmest vindu er ødelagt.
	Utbedring			Skiftet alle benkarmaturer.
2 1	Kjøkken		2	Mangler glassfront foran lyskilde på Chef benkarmatur v/utslagsvask.
	Utbedring			Skiftet alle benkarmaturer.
2 2	Bad		2	Ser kun PN ledninger inn i speilbelysning. Usikkert om k-rør ligger løst bak armatur eller om det er koblingspunkt bak.
	Utbedring			K-rør lå baki, dratt frem og ført inn ordentlig.
2 3	Bad		1	Måler ikke jordkontinuitet til sluk på bad. Ok, om soilrør er tilsvarende godt utjevnet til jord. Om ikke er dette en 3-feil!
	Utbedring			Avløp utjevnet i kjeller. Punkt frafaller.
2 4	Bod		1	Mangler utforingsringer/branntetting rundt veggboks for stikkontakt under lysbryter. Ligger ikke mot brennbart materiale, vegg er av gips.
	Utbedring			Ikke nødvendig å utbedre etter nærmere inspeksjon.
2 5	Soverom		1	Mangler utforingsringer/branntetting rundt veggboks for stikkontakt under lysbryter. Ligger ikke mot brennbart materiale, vegg er av gips.
	Utbedring			Ikke nødvendig å utbedre etter nærmere inspeksjon.
2 6	Soverom		3	Måler ikke jordkontinuitet til taklampe.



	Utbedring			Manglet jordledning, trukket om punkt, målt gode verdier.
27	Stue		3	Det er benyttet brun leder på begge faser i stikkontakt på venstre side av balkong dør. I TN anlegg skal N-leder være gjennomgående av blå farge.
	Utbedring			Trukket inn nye ledere med riktig fargekoder.
28	Stue		3	Måler ikke jordkontinuitet til stikkontakt på høyre side av vindu.
	Utbedring			Hadde maling på kontaktflate, målt gode resultater etter fjerning av maling.
29	Stue	1		Anbefaler opplegg av flere faste uttak og fjerne skjøteledninger ved kommode og sofa.
	Utbedring			Opplegg av ny stikkontakt ved sofa.
<b>Hybel venstre side 2. etasje</b>				
30	Kjøkken		3	Måler ikke jordkontinuitet til Chef benk armatur.
	Utbedring			Var løs kobling i tilkobling, benkarmaturer skiftet ut, utbedret ved ny tilkobling.
31	Kjøkken	2		Front deksel på teknisk kontakt er sprukket.
	Utbedring			Skiftet ut teknisk kontakt med ny komfyrvakt.
32	Kjøkken	2		Lokk på veggpunkt i overskap er strammet mot bakplate på overskapet. Manglende kapsling mot brennbart materiale.
	Utbedring			Eksisterende utføringsring skrudd ut, festet ordentlig i denne.
33	Kjøkken	2		Kabel til benkbelysning fra overnevnte punkt er avsluttet utenfor veggpunktet.
	Utbedring			Kabel ført inn i benkarmatur.
34	Kjøkken	1		Ikke tilgang for kontroll av stikkontakt montert på vegg bak oppvaskmaskin. Måler god jordkontinuitet til oppvaskmaskinen.
	Utbedring			Ikke utbedret, maskin kan plugges ut. Stikkontakt kan flyttes ved behov.
35	Stue	2		Brun leder i koblingsboks v/tak for spotteskinne er ikke avsluttet/isolert. Ligger løs i koblings boksen!
	Utbedring			Isolert leder med wagoklemme.
36	Stue	2		Data kabler er forlagt gjennom stikkontakt på list (kortvegg) ende av kjøkken benk. Frontdeksel har stor utsparring/åpning i bunn.
	Utbedring			Skiftet stikkontakt. Datakabler ok.
37	Stue	2		Ikke mulig å løsne stikkontakt bak kjøleskap fra veggboks, da veggplater er skåret til over strammeskruer. Også manglende kapsling mot brennbart materiale (veggplate).
	Utbedring			Skåret ut veggplate slik at boks og strammeskruer blir i flush med vegg.
38	Bad	2		Veggpunkt bak speilskap er ikke tilstrekkelig inn kapslet. Skap er plassert halvveis over veggpunktet og har ingen barriere/avdekking mot brennbart materiale på skap.
	Utbedring			Skrudd ut utføringsring, samt branntettet. Vegglokk montert bak skap.
39	Bad	2		Overnevnte veggboks er montert innenfor plater og mangler utføringsringer/branntetting. Manglende barriere/avdekking mot brennbart materiale /veggplater.



	Utbedring			Se punkt over.
4 0	Bad	1		Speilbelysning har lysstoffrør som lyskilde. Lysstoffrør ble faset ut i 2023 pga EU direktiver. Anbefaler å skifte ut til ny Led belysning.
	Utbedring			Skiftet ut med nytt lysarmatur.
4 1	Bad		2	Mangler utforingsringer/branntetting rundt lysbryter og termostat i bryterpanel.
	Utbedring			Justert utforingsringer.
<b>Hybel høyre side 2. etasje</b>				
4 2	Kjøkken		2	Stikkontakt innfelt v/kjøleskap mangler utforings ring/branntetting mot brennbart materiale.
	Utbedring			Punkt branntettet.
4 3	Kjøkken		2	Stikkontakt under utslagsvask for oppvaskmaskin er løs og ikke tilstrekkelig festet. Samt ledninger kommer inn gjennom bakplate uten rør. Mulig k-rør ligger løst bak kontakten.
	Utbedring			Lagd tilgang til boks bak, festet stikkontakt på nytt, samt satt på vegglokk.
4 4	Kjøkken		2	Kabel til Chef benkarmatur er løs og ikke tilstrekkelig festet.
	Utbedring			Festet kabling med magasinklammer.
4 5	Kjøkken		2	Ikke tilgang for kontroll av stikkontakt/strømpunkt montert bak ventilator skap. Måler god jordkontinuitet til ventilator.
	Utbedring			Punkt frafaller, krydderhylle kan tas ut uten bruk av verktøy.
4 6	Stue		2	Ledning på spotteskinne «spretter» opp mellom sokkel festeplate og armatur. Synlig på topp av spotteskinne montert på vegg.
	Utbedring			Stripset slik at ledninger holder seg på plass inni lampen.
4 7	Bad		2	Veggpunkt bak speilskap er ikke tilstrekkelig inn kapslet. Skap er plassert halvveis over veggpunktet og har ingen barriere/avdekking mot brennbart materiale på skap
	Utbedring			Fjernet gammel toppplate med spotter slik at det er bedre plass. Satt på nytt lokk, samt utforingsringer. Skiftet ut lysarmatur o/speil.

#### Tillegg:

- Det ble ikke forlagt noe dokumentasjon på anlegget. Kunde informerte at det var pusset opp på midten av 2000 tallet i etterkant av oppført leilighet. Men at dokumentasjon var blitt borte mellom skifte av leietakere.

Noe av denne dokumentasjonen kan være at kunde kan finne frem. Kunde etterser hva han kan oppdrive av dette.

- Det meste av utstyret antas å være fra byggeår, samt endring av løsning til flere enheter. Noe utstyr er skiftet underveis som dimmere, varmestyring (termostat/regulator) og diverse belysning.

#### Generelt:

Stikkontakter og brytere/panel er ettersatt i alle rom, dvs ca. 90-95%. Det er en blanding av åpent og skjult anlegg i boligen, men største delen er skjult forlagt med k-rør og bokser.

Opplegg/kurser skjult forlagt er umulig å uttale seg om, da disse er lagt skjult i tak og vegger, men det meste ser ut til å være forlagt ved bygging av leilighet og ved omgjøring til flere enheter. Boligen er gjennomgående av jordet utførelse.

Sikringsskap har OV 32A med seriemåler for alle tre enheter, det er montert jordfeilsikringer for alle utgående kurser.

#### **Målinger på varmekabler på bad:**

**Varmekabel hoved enhet:** 94,1 Ohm, rom er 1,8x2,6=ca. 4,7 m<sup>2</sup>.  
Ved utregning ca. 550w varmekabel. Dette tilsvarer ca. 117 w/m<sup>2</sup>.

**Varmekabel venstre hybel:** 132,8 Ohm, rom er 1,3x2,6=ca. 3,4 m<sup>2</sup>.  
Ved utregning ca. 400w varmekabel. Dette tilsvarer ca. 117 w/m<sup>2</sup>.

**Varmekabel høyre hybel:** 133,0 Ohm, rom er 1,3x2,6=ca. 3,4 m<sup>2</sup>.  
Ved utregning ca. 400w varmekabel. Dette tilsvarer ca. 117 w/m<sup>2</sup>.

#### **Brannvern:**

- Brannslukker bør være tilgjengelig i alle tre enheter.
- Det er ikke montert røykvarslere eller brannmeldere i første og andre etasje.  
Anbefaler av opplegg av seriekoblede optiske meldere i begge etasjer.

#### **Isolasjonsmåling:**

**Hoved enhet:** Måler 12,3 Mohm som laveste måling for hele anlegget.

**Hybel høyre:** Måler 8,6 Mohm som laveste måling for hele anlegget.

**Hybel venstre:** Måler 24,5 Mohm som laveste måling for hele anlegget.

**Kontinuitet:** Måler 0,1 ohm på samtlige jordede anleggsdeler, bortsett fra punkter som er nevnt i overnevnte rapport.

#### **Linjespenning: TN anlegg**

L1-L2: 422V, L1-L3: 421V, L2-L3: 422V og L1-N/J: 242V, L2-N/J: 245V, L3-N/J: 245V

Det anbefales at denne type kontroll for dette anlegget gjennomføres hvert femte år og ved hvert skifte av eier.

Elektro-Sivert Installasjon AS står ikke ansvarlig for eventuelle feil og mangler som måtte være oversett. Kontrollen gir ingen form for garanti eller godkjenning på anlegget som sådan, heller ikke etter at punktene i rapporten er utbedret. Dette forklares med at et elektrisk anlegg er en fysisk enhet, sammensatt av et utall tekniske komponenter som til enhver tid utsettes for belastninger av forskjellig karakter. Derfor kan naturligvis ingen kontroll garantere helt for at

skader ikke oppstår i etterkant samt at alle feil og mangler er oppdaget. Statistikk viser imidlertid at anlegg som blir regelmessig kontrollert har en vesentlig lavere ulykkes frekvens enn anlegg som ikke blir kontrollert. Det vil også kunne være andre forhold som ikke belyses da det kan være skjult installasjon som krever spesielle tiltak som demontering av bygningsmessige konstruksjoner o.l. Med mindre dette er bestilt spesifikt ligger dette utenfor kontrollområde.

Kommentar til samsvarserklæringer og teknisk dokumentasjon:

- Samsvarserklæring med nødvendig tilhørende teknisk dokumentasjon skal foreligge for alle anleggsdeler foretatt etter 01.01.1999.
- Teknisk dokumentasjon skal foreligge for alle nye anleggsdeler foretatt etter 01.01.91.
- Den som planlegger/utfører (konsulent/installatør) plikter å levere samsvarserklæring med nødvendig tilhørende teknisk dokumentasjon for enhver endring i det elektriske anlegget.
- Anleggseier plikter å ha et system for oppbevaring av samsvarserklæringer med tilhørende teknisk dokumentasjon.

Med vennlig hilsen  
Elektro-Sivert Installasjon AS

Aleksander Markussen