

A photograph of a two-story grey house with a white door and steps. The house is surrounded by bare trees and fallen leaves, suggesting an autumn setting. The word "aktiv." is written in white in the top right corner.

aktiv.

Lundenveien 12, 3211 SANDEFJORD

**To sammenhengende seksjoner
selges samlet.
Utviklingsmuligheter!**



Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

Kaia Hostvedt Dahle

Mobil 909 82 998
E-post kaia.dahle@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord og Andebu
Rådhusgata 17, 3211 Sandefjord. TLF. 33 43 83 60

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 500 000,-
Omkostn.: Kr 38 740,-
Total ink omk.: Kr 1 538 740,-
Årlig festeavgift: Kr 1 492,-
Selger: Claims Link AS

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1950
BRA-i/BRA Total 112/112 kvm
Tomtstr.: 772.2 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 170, bnr. 88
Gnr. 170, bnr. 88
Snr. 3
Oppdragsnr.: 1311240095

To sammenhengende seksjoner selges samlet. Utviklingsmuligheter!

Eiendommen selges for forsikringsselskap da seksjonene ikke er lovlige boenheter hver for seg. Det må påregnes vesentlige oppgraderinger for at de godkjennes hver for seg og kjøper bør ha kunnskap og erfaring fra slike prosesser. Bygget utvendig har også behov for oppgraderinger.

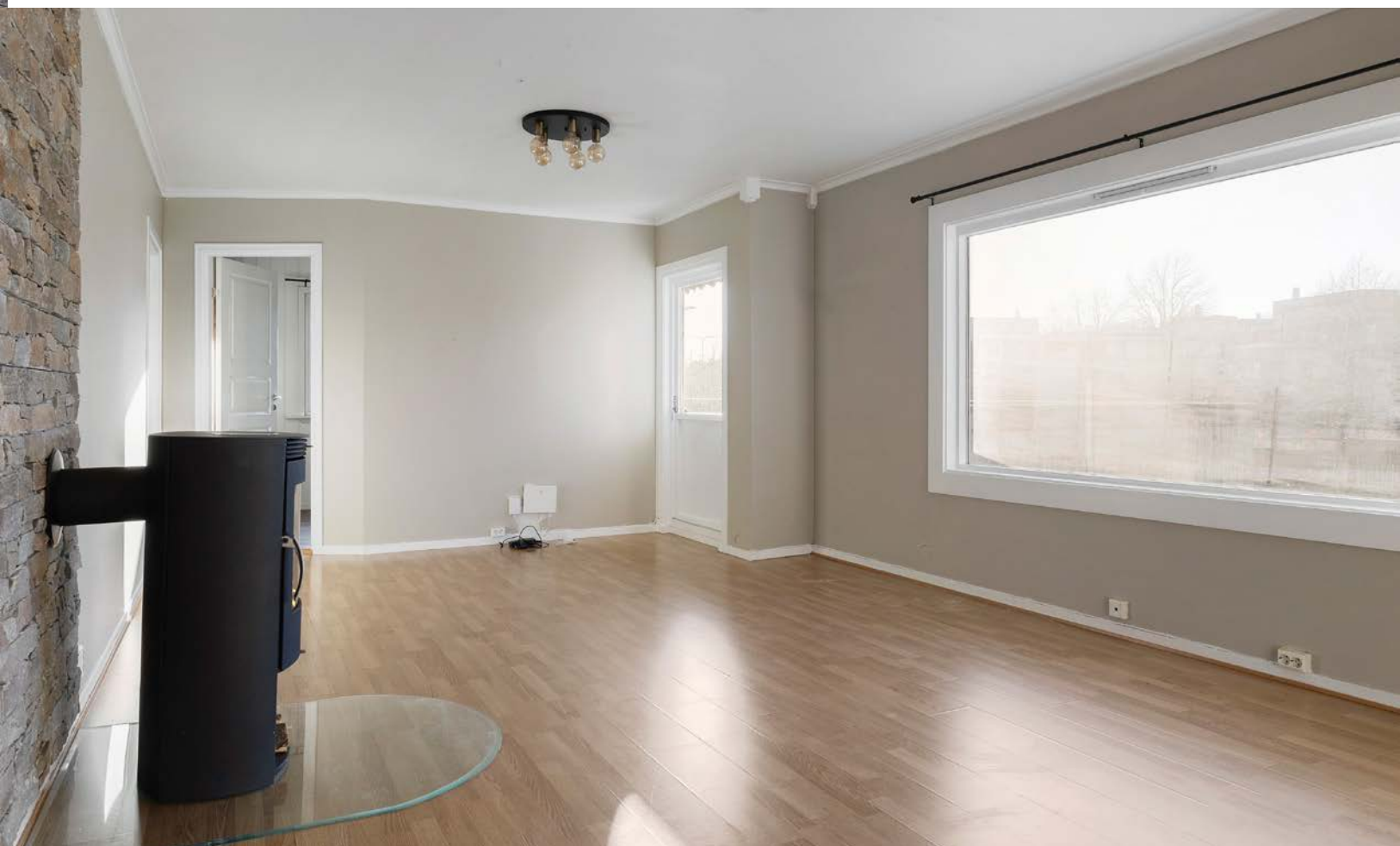
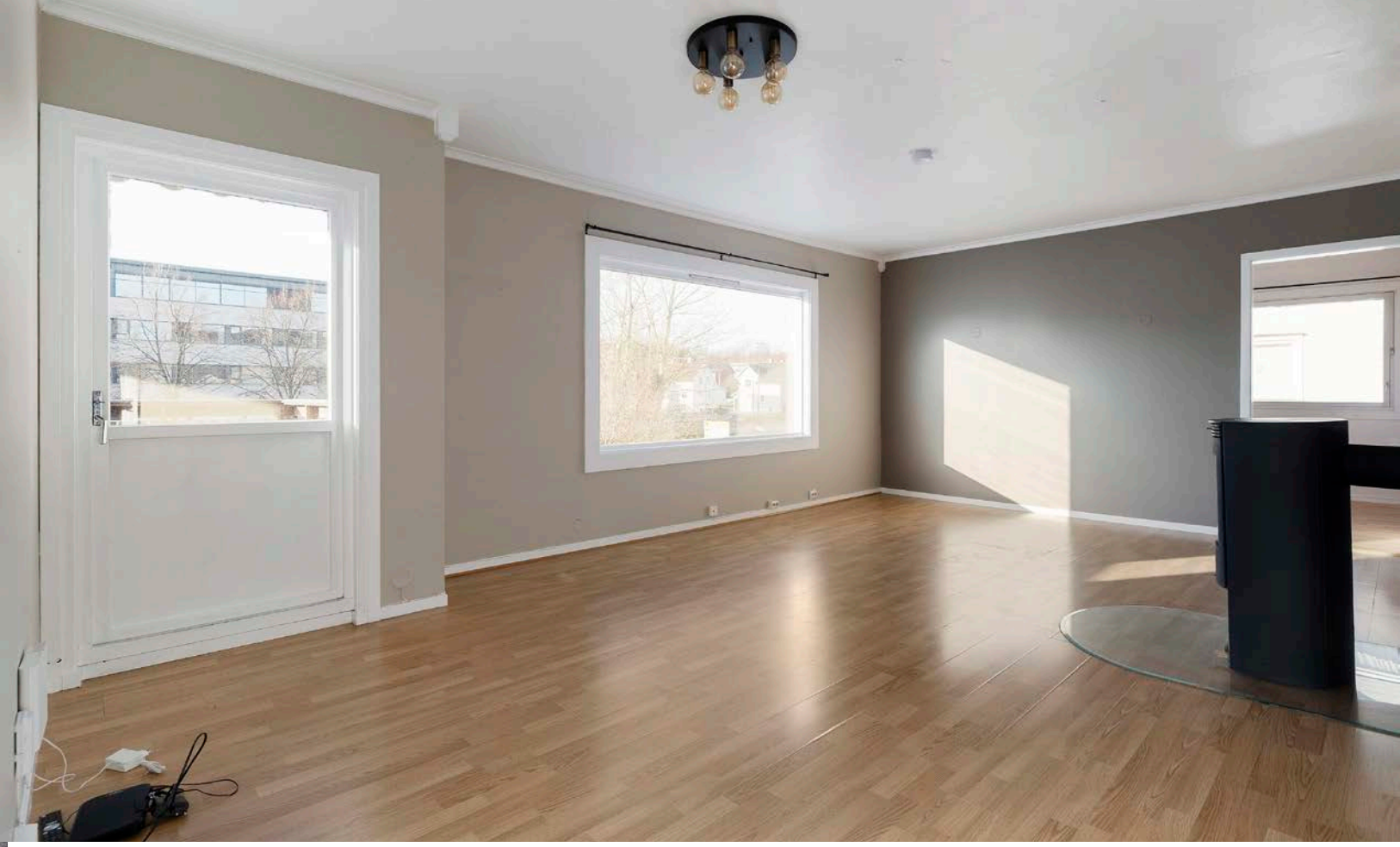
Eiendommen ligger meget sentralt til i Sandefjord med gangavstand til de fleste servicetilbud og kun noen hundre meter til togstasjonen. Godt med parkering på felles tomt for sameie.

Velkommen til visning!



Innhold

| | |
|-----------------------------------------|-----|
| Velkommen | 2 |
| Om eiendommen | 22 |
| Tilstandsrapport | 48 |
| Egenerklæring | 83 |
| Dokumentsamling | 86 |
| Dokumentsamling | 86 |
| Tilbud Firesafe | 87 |
| Vurdering av elektrisk anlegg | 93 |
| Tilsynsrapport Sandefjord Kommune | 172 |
| Rapport etter tilsyn og feiing | 176 |
| Befaringsrapport | 180 |
| Reklamasjonsrapport | 182 |
| Notat Solholm | 214 |
| Tilsynsrapport Sandefjord kommune | 222 |
| Notat Solholm | 232 |
| Notat om brannsikkerhet | 339 |
| Nabolagsprofil | 357 |
| Forbrukerinformasjon | 366 |
| Budskjema | 367 |



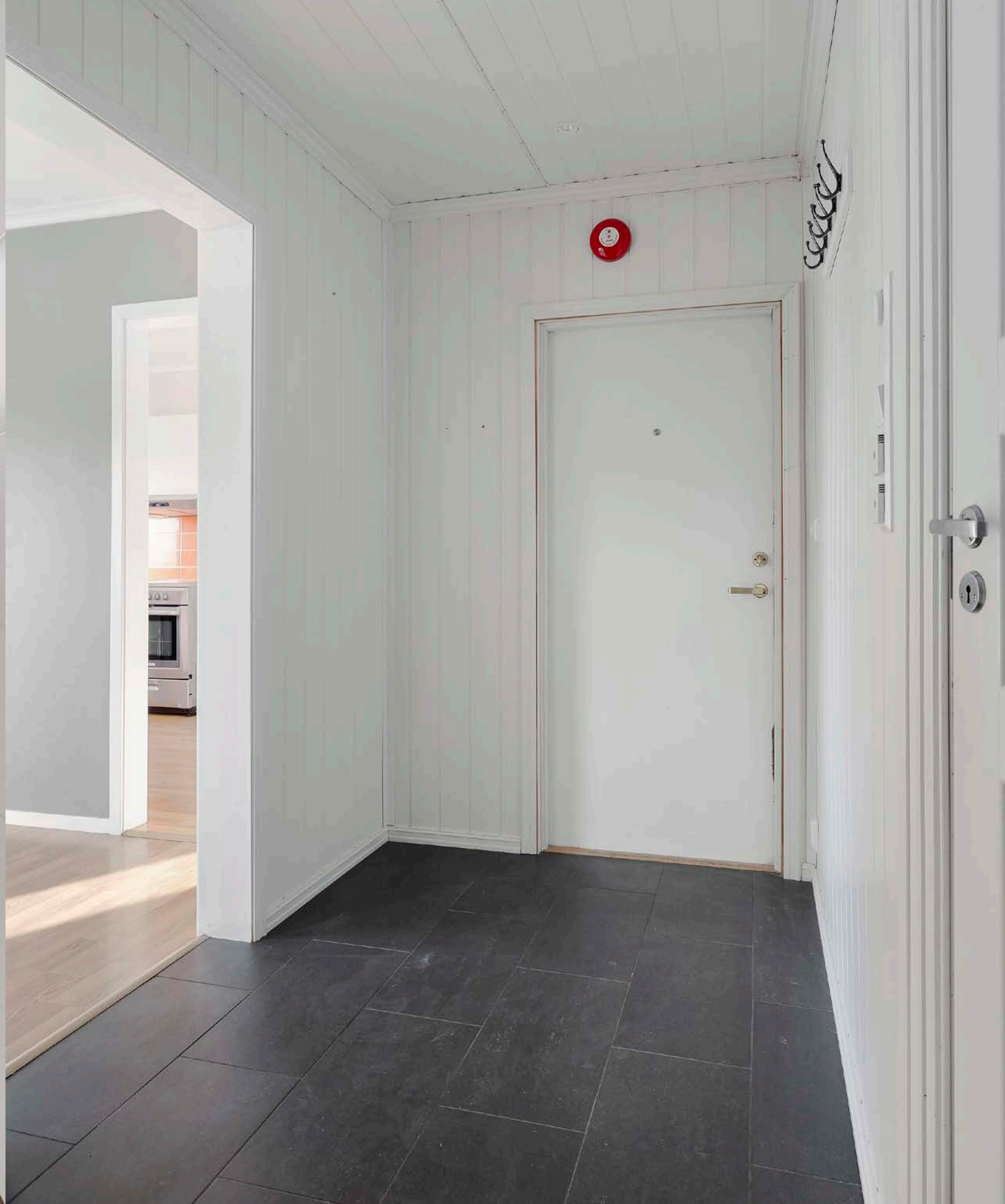
Leilighetene er ikke godkjent slik de står i dag. Det mangler bl.a. brannskille i etasjeskillet mellom enhetene. Dersom leilighetene slås sammen, er det behov for separat byggesak og reseksjonering, samt fysiske tiltak.

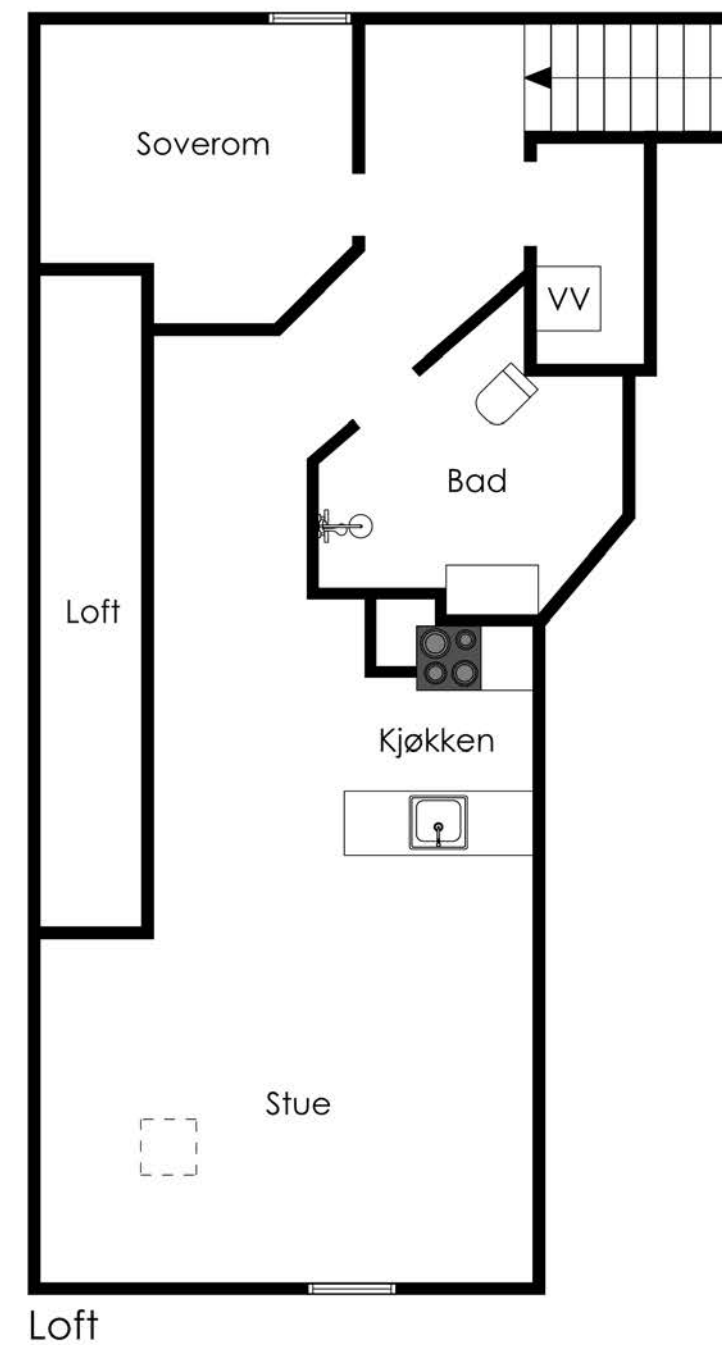
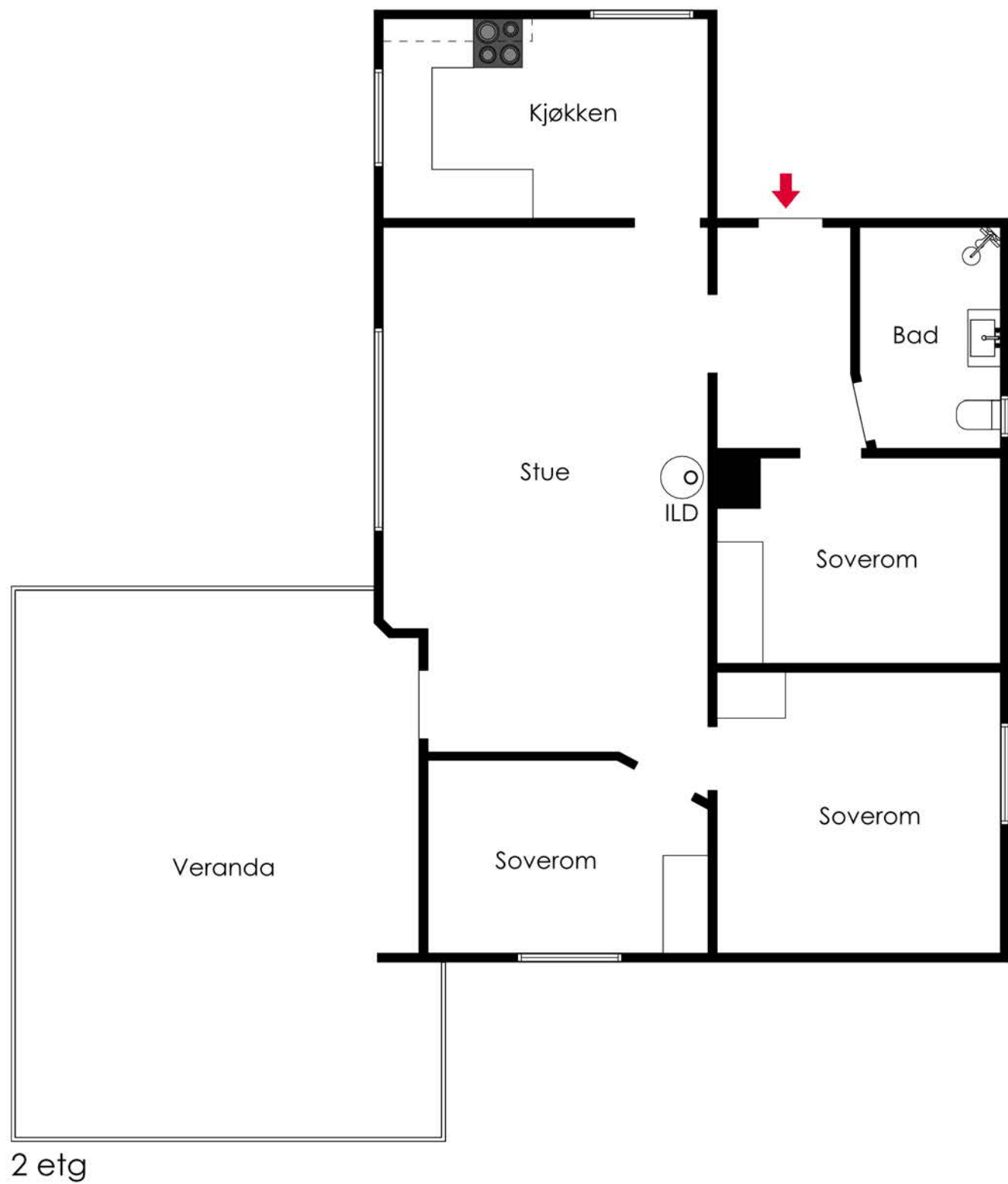


Salget omfatter selveierleilighet i 2. etasje og loftsetasje, seksjon 3 og 4 i en flermannsbolig oppført i 1950.

Det må påregnes vesentlige oppgraderinger for at de godkjennes hver for seg og kjøper bør ha kunnskap og erfaring fra slike prosesser. Bygget utvendig har også behov for oppgraderinger.







2D tegningen er basert på en tegning av varierende kavlitet og noen avvik kan forekomme.

aktiv.

Produced by **DIAKRIT**

2D tegningen er basert på en tegning av varierende kavlitet og noen avvik kan forekomme.

aktiv.

Produced by **DIAKRIT**



I 3. etasje har man stue med plass til sofagruppe i en delvis åpen løsning med kjøkken.

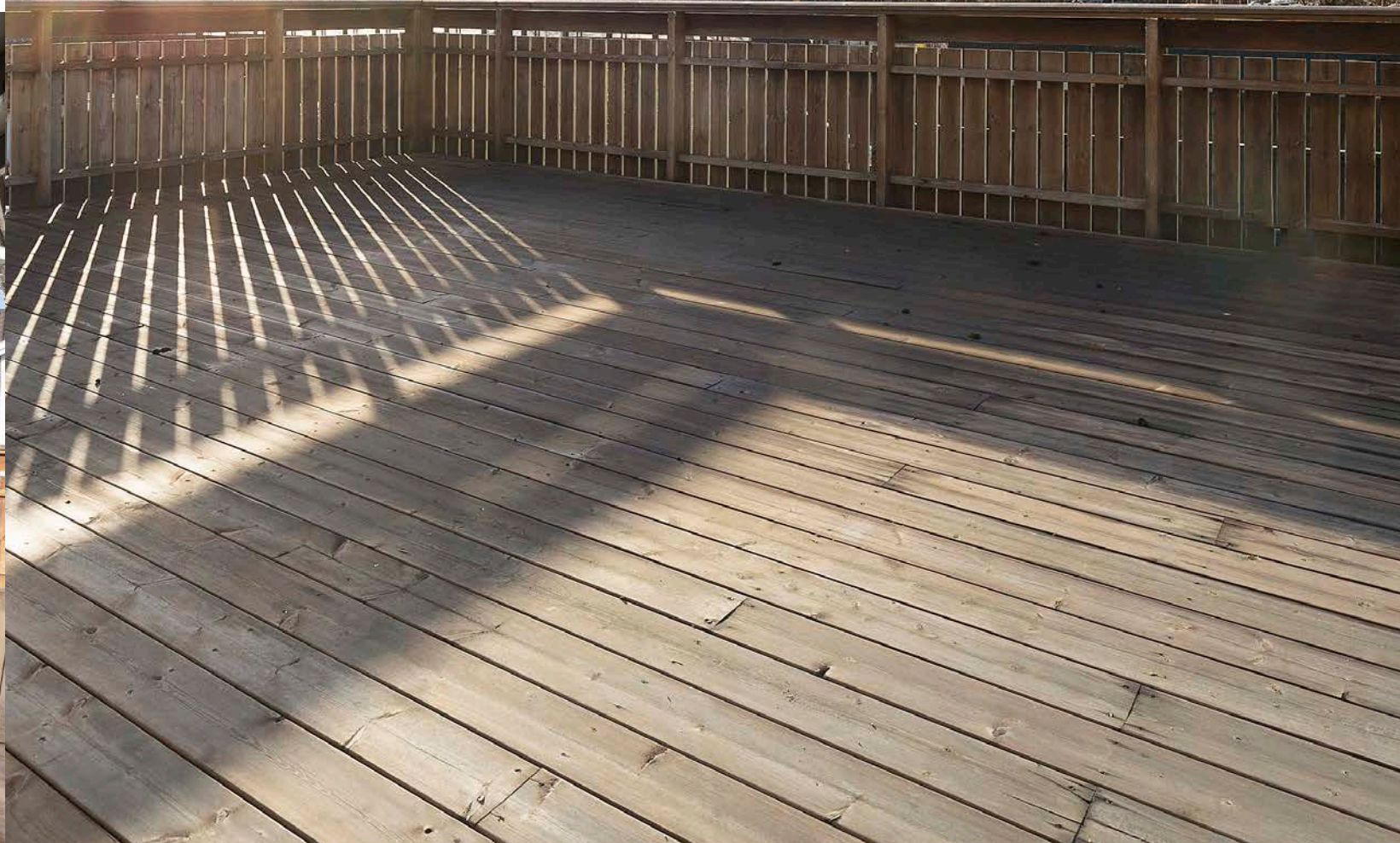


Annet





Eiendommen ligger meget sentralt til i Sandefjord med gangavstand til de fleste servicetilbud og kun noen hundre meter til togstasjonen. Godt med parkering på felles tomt for sameie.





Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 112 m²

BRA totalt: 112 m²

TBA: 32 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 76 2 m² snr 3 - Entré, Bad/vaskerom, Rom 1, Stue, Kjøkken, Rom 2, Rom 3 snr 4 - trappegang

3. etasje

BRA-i: 34 m² snr 4 - Gang, Bod, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje

2. etasje

32 m² terrasse i 2. etasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Loftsseksjon med mye skråtak, takhøyde i midten er 2,23 meter.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

772.2 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt for sameiet.

Grense mot sandefjordsveien og nr 14 er middels nøyaktig +/-30m avvik. Grense mot Lundeneveien og nr 10 er mindre nøyaktig med +/- fra 30-200m avvik.

Årlig festeavgift

Kr 1 492

Regulering av festeavgift

Avgiften reguleres hvert 50. år. Neste regulering er 01/01/2051

Innløsningsvilkår festekontrakt

Tomten kan per i dag innløses iflg Sandefjord kommune. beløp er 40% av taksert tomteverdi på innløsningstidspunktet.

Beliggenhet

Lundeneveien 12 ligger i et rolig og sentrumsnært boligområde i Sandefjord kommune. Eiendommen er plassert i et veletablert nabolag med lite gjennomgangstrafikk. Med kun en kort spasertur til Sandefjord sentrum, har du alt av butikker, restauranter, kafeer og kulturtilbud like i nærheten.

Beliggenheten gir også enkel tilgang til skoler, barnehager og lekeplasser, noe som gjør området perfekt for familier. Nærområdet byr på flotte rekreasjonsmuligheter med grønne turområder og kyststier som passer for både store og små. Sandefjords vakre skjærgård og populære strender ligger bare en kort kjøretur unna, og inviterer til bading, båtliv og friluftaktiviteter.

Transportmessig er området svært praktisk, med enkel tilgang til E18 for pendling til nabobyene Larvik, Tønsberg og Oslo. Offentlige transportmuligheter finnes i umiddelbar nærhet, og Sandefjord Lufthavn Torp ligger kun en kort kjøretur unna.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligområde bestående av tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Solvang barnehage (1-5 år) ca. 0.5 km

Barnas Have (0-5 år) ca. 0.9 km

Kathrines Have (0-5 år) ca. 1 km

Skoler:

Byskolen (1-7 kl.) ca. 0.8 km

Sande skole (1-7 kl.) ca. 1.2 km

Moe skole (1-10 kl.) ca. 1.4 km

Breidablikk ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 2.4 km

Ranvik ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 2.7 km

Sandefjord videregående skole ca. 1 km

Skagerak International School ca. 4 km

Offentlig kommunikasjon

Buss: Tempokrysset (Totalt 9 ulike linjer) ca. 0.2 km

Tog: Sandefjord stasjon ca. 0.6 km

Fly: Sandefjord lufthavn Torp ca 9,9 km

Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Det er foretatt boligsalgsrapport for begge seksjoner. Det er også flere utførte målinger og

rapporter ifm forsikringssak. Alle dokumenter følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Rapporten omfatter selveierleilighet i 2. etasje og loftsetasje, seksjon 3 og 4 i en flermannsbolig oppført i 1950. Leiligheten i 2. etasje har blitt oppgradert med blant annet nytt bad i 2015, 2 nye vinduer i 2015, samt oppussing av gang og to soverom i samme år. Loftsetasjen ble ulovlig innredet trolig tidlig på 2000-tallet, med bad og kjøkken. Vinduer er byttet i boden i 2015, i trappegangen i 2017 og i stuen i 2020. Brannstige er også montert utenfor stuevindu. Boligen fremstår med ett større vedlikeholdsbehov i alle rom og overflater. På grunn av krav til brann- og lydskiller må flere innredninger og rom rives og bygges opp på nytt for å oppfylle de nødvendige forskriftene. Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.

UTVENDIG

Taket er teknet med takpapp, slisser, lekter og enkelkrummet betongstein fra slutten av 1970- tallet ifølge tidligere takstrappport.

Israftbord mangler på del av tak og det kan se ut som råteskader i dette området. Taktekingen er vurdert visuelt fra balkong, takvindu og bakkenivå fra gårds plass. Under befaringen var taket dekket av snø, noe som gjorde det vanskelig å kontrollere for eventuelle knekte eller skadede takstein. Eldre takrenner, nedløp og beslag. Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold. Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, ukjent tykkelse på isolasjon. Utvendige vegger er kledd med liggende og stående kledningsbord. Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler av tre. Det er en delvis lukket takkonstruksjon med noe

inspeksjonsmuligheter fra kott på hver side. Det forutsettes at slike konstruksjoner er oppbygd riktig, og da spesielt med tanke på lufting over isolasjon mot undertaket. De fleste vinduer i 2. etg. er malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1975. Velux takvindu i stue fra 2005 med 2-lags isolerglass i loftstue. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2015 på bad, og trolig samme år på lite soverom i 2.etg. Til leilighet i loftetasjen er det PVC vindu med 2-lags isolerglass i bunn av trapp fra 2017 og i bod fra 2015. Malt trevindu med 2-lags isolerglass fra 2020 i loftstue. Felles isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2016. Felles isolert og formpresset kjellerdør med glassfelt fra 2017. Malte og slette inngangsdører til 2. etg. og loftetasje som er B-30 brannklassifiserte. Eldre malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass i 2. etg. Balkong i 2. etg. på 32 m² med utgang fra stue. Terrassebord i trykkimpregnert tre og sarnafil tettesjikt fra 2021 ifølge tidligere takstrappport. Stående rekkverksbord på 94 cm. Membran er ikke vurdert, da dette er tildekket. Felles trapp til inngangsparti i trykkimpregnerte materialer.

INNVENDIG

Gulver har laminat, parkett og flis. Vegger har malte panelplater, malt trepanel, tapet og malt strie. Tak har malte plater, malt trepanel og eldre lerretstak. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er montert peisovn i stue i 2. etg. Glassplate på gulv i front av ovn. Teglpipeline fra byggeår med pusslag. Sotluke i kjeller og feierluke på kjøkken i loftetasje. Popen er fotbeslått over tak. Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen. Gulv i kjeller er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig. Det ble med fuktindikator registrert

noe høye fuktverdier/fuktforskjeller på synlige murflater. Dette er forhold som ikke kan sies å være unormalt lagt alder og dreneringens funksjon til grunn. Det er innvendig malte tretrapper mellom etasje. Det er montert håndløper på en side. Det er innvendige malte glatte og profilerte dører.

VÅTROM

Flislagt bad med gulvvarme renoverert i 2015 med egeninnsats og fagfolk ifølge tidligere takstrappport. Ved befaring var det en del vann på gulv etter drypplekkasje fra kran til vaskemaskin. Det er flis på vegg og malt mdf panel i innvendig tak. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap, vegghengt toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk avtrekksvifte i vegg og tilluft under dør. Strøm var ikke tilkoblet ved befaring og vifte er ikke testet eller vurdert. Fuktmåling er foretatt fra tidligere hull i felles gang uten å påvise unormale forhold. Flislagt bad med gulvvarme som trolig er fra år 2000. (årstall på avløpsrør) Det er flis på vegg og malt trepanel i innvendig tak. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Toalett støyer litt ved fylling, ellers ingen synlige avvik. Det er elektrisk avtrekksvifte i tak og tilluft under dør. Strøm var ikke tilkoblet ved befaring og vifte er ikke testet eller vurdert. Hulltaking er foretatt fra gang/kjøkken uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning trolig fra år 2000 med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er frittstående komfyr. Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut. Strøm var ikke tilkoblet ved befaring og ventilator er ikke testet eller vurdert. Eldre kjøkkeninnredning med glatte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Flislagt mellom benk og overskap. Det er frittstående hvitevarer med plass til kjøleskap, komfyr og opplegg for vaskemaskin. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring. Bom (hulrom under) i enkelte fliser, forøvrig normal slitasje alder tatt i betraktning. Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut. Strøm var ikke tilkoblet ved befaring og ventilator er ikke testet eller vurdert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør er av kobber. Stoppekran til loftetasjen på bad i 2. etg. Hovedstoppekran plassert i kjeller. Innvendig avløp er av plast og eldre soilrør. Boligen har naturlig ventilasjon. I 2. etg. er det spalteventil i vinduskarm i stue og friskluftsventil i vegg på kjøkken. I loftetasjen er det kun åpning av vinduer og luftespalte i takvindu. Boligen varmes opp av strøm og vedfyring. Peisovn montert i stue og termostatstyrte varmekabler i entré og bad i 2. etg. Termostatstyrte varmekabler på bad og trolig i stue i loftetasjen, da det er synlig termostat på stuevegg. Varmtvannsbereder til 2. etg. på 198 liter fra 2004, plassert i vaskekjeller. Varmtvannsbereder til loftetasjen på 115 liter fra 2003, plassert i kneloft. Ekspansjonsventil er koblet til avløp. Sikringsskap til 2. etg. er plassert i kjellergang. Sikringer består av automatsikringer

med jordfeilbrytere. Totalt 9 kurser i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring. Siiringsskap er plassert i gang i loftetasje. Sikringer består av automatsikringer. Totalt 5 kurser og 1 jordfeilbryter i henhold til kursfortegnelse, 40A hovedsikring. Det er felles brannvarsling i bygningen, dog ikke tilkoblet ved befaring. Da det er leilighet i kjeller, 1. etg., 2. etg. og loftetasje vil bygget med dette ha fire tellende etasjer og plasseres i brannklasse 2. Før bruksendringen ville bygget vært plassert i brannklasse 1. Hovedforskjellen mellom brannklasse 1 og 2 i denne sammenheng er krav til brannmotstand på branncellevegger og påfølgende bæresystem øker fra 30 til 60 minutters brannmotstand. Det er også stilt krav til brannalarmanlegg i bygget.

TOMTEFORHOLD

Boligen er trolig fundamentert på løsmasser av stein og grus. Det er synlig vorteplast rundt boligen. Taknedløp er ført til oppstikkende drenerør og ut til bakken. Grunnmur oppført av betong, pusset og malt. Boligen er fundamentert med betongplate / såle. Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen. Fall fra yttervegger anbefales etablert. I gårdsplass er det fall til kum. Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige.

Lovlighet

Boligbygg med flere boenheter – ikke godkjent • Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Seksjoneringstegninger gir ikke anvisning på hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Kjøper må forventes å måtte søke bygningsmyndighetene dersom boligen skal brukes slik den er innredet i dag.

2. etg.:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger av 2. etg. fra 1951, men disse stemmer ikke med dagens bruk.

Ifølge mottatte seksjoneringstegninger datert 14.06.2007 er det ikke tegnet inn ekstra soverom i stuen. Videre er bad og toalettrom slått sammen til et større bad i dagens bruk.

Loft:

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte plantegninger av loftetasje. Det finnes fasadetegninger fra 1951 og 1973, der dagens vindu er større enn tegnet og takvindu er ikke tegnet inn. Ifølge mottatte seksjoneringstegninger datert 14.06.2007 er det tegnet inn bod og gang på sidene, men dette er kun kottrom med lav høyde og ikke medtatt i arealmålingen. Planløsning ellers stemmer med tegningene. Det tegnet inn soverom. Dette soverommet er regnet som bod da det har for lite areal/volum ihht. forskrifter for rom for varig opphold.

Innhold

2. etasje (snr 3): Entré, Bad/vaskerom, Soverom 1, Stue, Kjøkken, Soverom 2, Soverom 3
3. etasje (nr 4): Gang, Bod, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken.

Standard

Hver seksjon er innredet som boliger og har tidligere vært benyttet som dette. Laminat på gulv, lysmalte flater, flisede bad og pene kjøkkeninnredninger. Det mangler bl.a brannskille som resulterer i at det ikke har blitt gitt godkjenning for oppdeling av seksjonene.

Leilighetene er ikke godkjent slik de står i dag. Det mangler bl.a. brannskille i etasjeskillet mellom enhetene. Dersom leilighetene slås sammen, er det behov for separat byggesak og reseksjonering, samt fysiske tiltak.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Taktekking,TG2

Taket er tekket med takpapp, slisser, lekter og enkelkrummet betongstein fra slutten av 1970-tallet ifølge tidligere takstrappport. Israftbord mangler på del av tak og det kan se ut som råteskader i dette området. Taktekkingen er vurdert visuelt fra balkong, takvindu og bakkenivå fra gårdsplass. Under befaringen var taket dekket av snø, noe som gjorde det vanskelig å kontrollere for eventuelle knekte eller skadede takstein.

Vurdering av avvik:

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

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

- Normal tid for omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag,TG2

Eldre takrenner, nedløp og beslag. Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Vurdering av avvik:

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

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Det er synlig rust på luftehatt beslag. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Beslaget på luftehatten på taket er preget av rustdannelse og tilstanden bør følges opp med jevnlig kontroll for å vurdere behov for utskifting. Det er feiemulighet fra loftetasjen, men det bør monteres stigetrinn for feier for å sikre uavhengighet fra seksjonseier ved utførelsen av feierarbeidet.

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler av tre. Det er en delvis lukket takkonstruksjon med noe inspeksjonsmuligheter fra kott på hver side. Det forutsettes at slike konstruksjoner er oppbygd riktig, og da spesielt med tanke på lufting over isolasjon

mot undertaket.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Det er etablert papp mellom isolasjon og takbord, men papp presses opp og det blir i realiteten ingen/liten lufting. Synlig svertesopp og kondens mot takbord på befaringen.

Tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Dører,TG2

Felles isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2016. Felles isolert og formpresset kjellerdør med glassfelt fra 2017. Malte og slette inngangsdører til 2. etg. og loftetasje som er B-30 brannklassifiserte. Eldre malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass i 2. etg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Felles ytterdør går noe i karm og stopper mot bærebjelken til overbygget, noe som begrenser full åpning. Kjellerdør går noe i karm og har enkelte skader. Eldre balkongdør bærer preg av alder og værslitasje. Inngangsdør til loftetasje går i karm. Inngangsdør til 2. etg. er noe eldre, slitte tettelister og lister er ikke festet.

- Tiltak:

- Dører trenger vedlikehold/justering, utbedringer med bærebjelke til overbygg og balkongdør bør skiftes ut.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Balkong i 2. etg. på 32 m² med utgang fra stue. Terrassebord i trykkimpregnert tre og sarnafil tettesjikt fra 2021 ifølge tidligere takstrappport. Stående rekkverksbord på 94 cm. Membran er ikke vurdert, da dette er tildekket.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Rekkverk skal ha en høyde på minimum 1,0 meter målt fra ferdig gulvflate til øvre kant av rekkverket etter dagens krav.

Tiltak

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

Overflater,TG2

Gulver har laminat, parkett og flis. Vegger har malte panelplater, malt trepanel, tapet og malt strie. Tak har malte plater, malt trepanel og eldre lerretstak. Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitastegrad utover det en kan forvente.
- I stuene i begge etasjer er det en del fuktsveller. Noe gliper i skjøter. Noe avflassing av maling på vegger og takflater. Noe manglende fliser mot pipe i entré.

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Radon,TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eiendommen ligger i et område merket gult på områdekart for radonforekomst. Fargen gul sier moderat til lav forekomst av radon.

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rom Under Terreng,TG2

Gulv i kjeller er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig. Det ble med fuktindikator registrert noe høye fuktverdier/fuktforskjeller på synlige murflater. Dette er forhold som ikke kan sies å være unormalt lagt alder og dreneringens funksjon til grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det anbefales en oppgradering av utvendig fuktsikring av grunnmur og drenering.

Innvendige dører,TG2

Det er innvendige malte glatte og profilerte dører. Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Noe avflassing av maling på dører, noe ufagmessig foringer og et par dører går i karm/terskel. Skyvedør til hovedsoverom har passert mer enn halvparten av forventet levetid og lukker ikke tilfredsstillende. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Dører fungerer, men enkelte må påregnes justeringer / vedlikehold/tiltak med tiden.

Våtrom

2. etasje s.nr. 3 > Bad/vaskerom

Overflater vegger og himling,TG2

Det er flis på vegg og malt mdf panel i innvendig tak. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Deler av flisarbeid har noe ufagmessig utførelse. Det er sprekk i en flis og i fuge over dør.
- Tiltak:
- Fuger bør skiftes. Sprekk i flis er estetisk og medfører ingen umiddelbare tiltak. Eventuelle utbedringer overlates til eierens egen vurdering.

2. etasje s.nr. 3 > Bad/vaskerom

Overflater Gulv,TG2

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er målt 14 mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Det er registrert noe fall til sluk, men fallet oppfyller ikke gjeldende krav Stedvis sprekk i mykfug i overgang gulv/vegg.

Tiltak

- Andre tiltak:
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Konsekvens ved manglende -lite fall mot sluk er at det kan samle seg vann enkelte steder som ikke renner naturlig til sluk. Sprekker i mykfuge bør utbedres.

2. etasje s.nr. 3 > Bad/vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membranutførelsen og dette utløser TG:2
- Tiltak:
- Fremskaff tilfredsstillende dokumentasjon og avvik lukkes.

2. etasje s.nr. 3 > Bad/vaskerom

Sanitærutstyr og innredning,TG2

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap, vegghengt toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er drypplekkasje fra kran til vaskemaskin.
- Tiltak:
- Drypplekkasje bør utbedres, evt tilkoble vaskemaskin.

Loftetasje s.nr 4 > Bad/vaskerom

Overflater vegger og himling,TG2

Det er flis på vegg og malt trepanel i innvendig tak. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Hjørne bak dusjkabinett er fuget og tett, men har eldre sprekk bak. Noen hull i vegg etter tidligere innfestninger. Noe riss og sprekker ellers i hjørner på badet. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 -

15 år.

Tiltak

- Sprekker bør utbedres og hull i våtsone må tettes.

Loftetasje s.nr 4 > Bad/vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

- Vann og avløpsrør kommer opp av gulv og har mangelfull tetting

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kjøkken

Loftetasje s.nr 4 > Stue/kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Kjøkkeninnredning trolig fra år 2000 med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er frittstående komfyr.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

- Det er noe fuktsveller på skapdører og kjøkkeninnredningen mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Vannrør er av kobber. Stoppekran til loftetasjen på bad i 2. etg. Hovedstoppekran plassert i kjeller.

Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaring. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaring. Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Vannrør i loftetasjen ligger på kott, og er ikke isolert.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

- For å unngå risiko for frostskafer, bør vannrørene i kott isoleres.

Avløpsrør,TG2

Innvendig avløp er av plast og eldre soilrør.

Avløpsrør fra kjøkken i loftetasje er fra år 2000.

Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for

når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Ventilasjon,TG2

Boligen har naturlig ventilasjon. I 2. etg. er det spalteventil i vinduskarm i stue og friskluftsventil i vegg på kjøkken. I loftetasjen er det kun åpning av vinduer og luftespalte i takvindu.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Varmtvannstank,TG2

Varmtvannsbereder til 2. etg. på 198 liter fra 2004, plassert i vaskekjeller. Varmtvannsbereder til loftetasjen på 115 liter fra 2003, plassert i kneloft. Ekspansjonsventil er koblet til avløp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak

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

- Det anbefales å montere v.v.b til fast el-tilkobling istedenfor vanlig stikkontakt. Beredere installert før 01.07.2014 (NEK400:2014) og tilkoblet gjennom stikkontakt er ikke pålagt og bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpslet og ser etter varmgang.

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering,TG2

Det er synlig vorteplast rundt boligen. Taknedløp er ført til oppstikkende drenerør og ut til bakken.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

- Fuktsikringen mangler stedvis topplast. Enkelte steder har vorteplast glidd ned fra topplast og går stedvis under terreng. Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år. Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1 - 5 år.

Tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

- Det ble observert symptomer på sviktende fuktsikring. Synlig saltutslag flere steder i kjeller. Konsekvens er at kjeller ikke kan benyttes på samme måte som en tørr kjeller. Om fukt skal fjernes må drenering legges om.

Grunnmur og fundamenter,TG2

Grunnmur oppført av betong, pusset og malt.

Boligen er fundamentert med betongplate / såle.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelse.

- Det er ikke registrert setninger/forskyvninger som har innvirkning på konstruksjonens sikkerhet.

Tiltak

- Påviste skader må utbedres.

- Generelt vedlikehold er noe som er påregnelig med tiden.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Terrengforhold,TG2

Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen. Fall fra yttervegger anbefales etablert. I gårdsplass er det fall til kum.

Vurdering av avvik:

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

- Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

- Det anbefales terrengjustering for å få riktig fall langs grunnmuren. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur.

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige.

Vurdering av avvik:

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

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

Tiltak

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

Forhold som har fått TG3:

Veggkonstruksjon,TG3

Yttervegger over grunnmur av

bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, ukjent tykkelse på isolasjon. Utvendige vegger er kledd med liggende og stående kledningsbord.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

- Normal tid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Normal tid før utskifting av trekledning er

40 - 60 år. Normal tid før maling av trekledning er 6 - 12 år.

Tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

- Musesperre må etableres.

- Boligen er av en slik alder/tilstand at det er påregnelig med omkledning og det anbefales da i samme omfang at boligen etterisoleres og tilordner tilfredsstillende lufting. Konsekvens ved manglende vedlikehold og oppgradering vil medføre fukt i underliggende/bakenforliggende konstruksjon.

Vinduer,TG3

De fleste vinduer i 2. etg. er malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1975. Velux takvindu i stue fra 2005 med 2-lags isolerglass i loftstue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer fra 1975. Vinduer bærer preg av alderslitasje og manglende vedlikehold. Det er værslitte og sprekker i treverk, samt påvist råte. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Tiltak

- Tilstanden tilsier at de fleste vinduer i 2. etg. bør skiftes ut. Det trengs ikke umiddelbare tiltak på takvindu, men det er viktig å følge med på tilstanden da vinduet har passert mer enn halvparten av normal levetid.

Utvendige trapper,TG3

Felles trapp til inngangsparti i trykkimpregnerte materialer.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG3

Etasjeskiller består av trebjelkelag, teknet med plater/bord, etter byggemåte isolert.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Følgende retningsavvik ble registrert i 2. etg.: 20 mm gjennom hele, og 12 mm innenfor 2 m i stue. 18 mm gjennom hele, og mm innenfor 2m i stue 30 mm gjennom hele, og 20 mm innenfor 2 m på lite soverom. 21 mm gjennom hele, og 19 mm innenfor 2 m på hovedsoverom. Følgende retningsavvik ble registrert i loftetasje: 15 mm gjennom hele, og 25 mm innenfor 2 m i stue. 23 mm gjennom hele, og 15 mm innenfor 2 m i gang. 27 mm gjennom hele, og 27 mm innenfor 2 m i bod. Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre er 40 - 80 år.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Utbedring av skjevheter i gulvet anbefales utført i sammenheng med etablering av et godkjent brannskille mellom boenhetene.

Pipe og ildsted,TG3

Det er montert peisovn i stue i 2. etg. Glassplate på gulv i front av ovn. Teglpipes fra byggeår med pusslag. Sotluke i kjeller og feierluke på kjøkken i loftetasje. Pipen er fotbeslått over tak. Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/

feiertilsyn.

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

- Pipa har rennemerker etter sotvann.

- Pipevanger på soverom i 2. etg. er platet igjen med gipsplater. Ildfast plate mangler på gulvet under feieluke på pipe. Riss i ildfast stein i peisovn.

Tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig, evt rehabilitering av pipe. Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Innvendige trapper,TG3

Det er innvendig malte tretrapper mellom etasje. Det er montert håndløper på en side.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Trappen skal ha håndløpere på begge sider etter dagens krav. Trapp til kjeller mangler rekkverk. Normal til før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Loftetasje s.nr 4 > Bad/vaskerom

Overflater Gulv,TG3

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er tilnærmet flatt gulv, men noe svakt motfall.
Ved lekkasje utenfor kabinett er det stor fare for lekkasje utenfor baderommet. Det er sprekker og bom (hulrom under) i en del fliser. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Tiltak
- Fliser må skiftes.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Renovering av gulvflater/fallforhold må påregnes.
Det at det ikke er tilfredsstillende fall kan medføre fuktskade på utsiden av våtrommet.

Elektrisk anlegg,TG3

Sikringsskap til 2. etg. er plassert i kjellergang. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 9 kurser i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring. Sikringsskap er plassert i gang i loftetasje. Sikringer består av automatsikringer. Totalt 5 kurser og 1 jordfeilbryter i henhold til kursfortegnelse, 40A hovedsikring.
21.Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Kommentar:

1.Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Kommentar:Ukjent.

2.Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Nei

Kommentar:Mest sannsynlig er ikke arbeider utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

3.Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter

1.1.1999?

Ja

Kommentar:Ingen dokumentasjon er fremvist.

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

Ja

Kommentar:Tilsyn av DLE i loftetasjen 21.09.2023 med avvik som ikke er utbedret.

6.Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

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

Ja

Kommentar:

14.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?

Ja

Kommentar:

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

Ja

Kommentar:

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

Ja

Kommentar:Det er en del ledninger som ikke er tilstrekkelig festet, kabelinnføringer i sikringsskap er ikke tette, deksel til utestikk er delvis defekt, ufagmessige løsninger og manglende dokumentasjon på elanlegget, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres. Stedvise utskiftninger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

Branntekniske forhold,TG3

Det er felles brannvarsling i bygningen, dog ikke tilkoblet ved befaring. Da det er leilighet i kjeller, 1. etg., 2. etg. og loftetasje vil bygget med dette ha fire tellende etasjer og plasseres i brannklasse 2. Før bruksendringen ville bygget vært plassert i brannklasse 1. Hovedforskjellen mellom brannklasse 1 og 2 i denne sammenheng er krav til brannmotstand på branncellevegger og påfølgende bæresystem øker fra 30 til 60 minutters brannmotstand. Det er også stilt krav til brannalarmanlegg i bygget. Det må påregnes betydelige kostnader for å oppfylle kravene til brannklasse 2. Det anbefales å kontakte fagpersonell for nærmere vurdering av nødvendige tiltak og kostnader.

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

Ja

Kommentar:Det mangler brannslukningsapparat i 2. etg.

18.Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

Kommentar:

19.Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja

Kommentar:Det mangler røykvarsler i bunn av trapp (2. etg.) opp til loftetasjen.

20.Er det skader på røykvarslere?

Nei

Boligbygg med flere boenheter:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger av 2. etg. fra 1951, men disse stemmer ikke med dagens bruk. Ifølge mottatte seksjoneringstegninger datert 14.06.2007 er det ikke tegnet inn ekstra soverom i stuen. Videre er bad og toalettrom slått sammen til et større bad i dagens bruk. Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte plantegninger av loftetasje. Det finnes fasadetegninger fra 1951 og 1973, der dagens vindu er større enn tegnet og takvindu er ikke tegnet inn. Ifølge mottatte seksjoneringstegninger datert 14.06.2007 er det tegnet inn bod og gang på sidene, men dette er kun kottrom med lav høyde og ikke medtatt i arealmålingen. Planløsning ellers stemmer med tegningene. Det tegnet inn soverom. Dette soverommet er regnet som bod da det har for lite areal/volum ihht. forskrifter for rom for varig opphold.

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

Det er ikke godkjent brannskille mellom boenhetene ihht. dagens krav. Fra kneveggene på loftet er det mulig å observere direkte ned til soverom i 2. etasje, noe som indikerer utilstrekkelig brannsikring. I felles trappegang er det synlig to lag med gips mot seksjon nr. 3 med brudd i gipslag grunnet tidligere hulltaking.

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

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

Rømningsvei via brannstige på fasade i syd er ikke lovlig, fordi vinduer som passerer forbi etasjene nedover ikke er brannvinduer. Loftsleilighet med mye skråtak, takhøyde i midten er 2,23 meter.

For nærmere beskrivelse se vedlagt tilstandsrapport av Drammen takstsenter v/Olav Kvilhaug

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som

integrerte.

Parkering

Parkering utenfor eiendommen på fellestomt for sameiet.

Diverse

Selger av begge eiendommer er et forsikringsselskap. Selskapet har overtatt eiendommene i forbindelse med en reklamasjonssak mellom tidligere kjøper og selger/selgers forsikringsselskap. Reklamasjonssaken for den ene enheten var gjenstand for rettslig tvist, hvor partene kom til forlik på heving av kjøpet før hovedforhandling. Selskapet har ikke bodd i boligen og har ingen eller begrenset kjennskap til dens kvaliteter og tilstand utover det som fremkommer av innhentede rapporter. Det forventes at interessenter setter seg nøye inn i vedlagte dokumenter og at det foretas grundige undersøkelser av eiendommen og sakens dokumenter, gjerne i samråd med fagkyndig. Det kan forekomme avvik utover de som fremkommer av vedlagte dokumenter. Det tas forbehold om at vedlagte dokumenter ikke er komplett og at det kan være ytterligere avvik. Eiendommen vil ikke bli ytterligere ryddet eller rengjort før salg/overtagelse. Viktig: Leilighetene er ikke godkjent slik de står i dag. Det mangler bl.a. brannskille i etasjeskillet mellom enhetene. Dersom leilighetene slås sammen, er det behov for separat byggesak og reseksjonering, samt fysiske tiltak.

Kommunen informerer om at for denne eiendommen mangler det dokumentasjon på oppføring av bolig i kommunens byggesaksarkiv. Byggesaksarkivet er imidlertid ufullstendig, så manglende dokumentasjon betyr ikke mistanke om

ulovlig oppføring. Det vedlegges dokumentasjon for senere tiltak på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring. Peisovn montert i stue og termostatstyrte varmekabler i entré og bad i 2. etg.

Termostatstyrte varmekabler på bad og trolig i stue i loftetasjen, da det er synlig termostat på stuevegg. Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert i følge takstmann.

Snr 3:

Vedovn i stue fra cutura. Tilsyn 2/10-2023. Feiing ble utført 14/1-2022 Det ble anmerkninger/avvik: Røykløp- plassering. Type teglskorstein. Brennbart inntil etg. skillene, fugene i skorstein er dårlig, Skorstein må renoveres, fyringsforbud. Ellers

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 500 000

Kommunale avgifter

Kr 14 222

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

snr 4 (loftetasjen): Enheten mangler kommunale gebyrer, vann og avløp er plumbert og det er en aktiv søknad for midlertidig stopp av renovasjon.

Snr 3 (2. etasje): kommunale avgifter estimert for 2024: 14 221,5 kr

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr (standard) samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Info formuesverdi

Snr 4:

Primærbolig: kr 325 000,-

Sekundærbolig: kr 1 235 000

Snr 3:

Primærbolig: kr 672 971

Sekundærbolig: kr 2 557 290

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 170, bruksnummer 88, seksjonsnummer 3 i Sandefjord kommune. Gårdsnummer 170, bruksnummer 88, seksjonsnummer 4 i Sandefjord kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3907/170/88/3:

18.07.2024 - Dokumentnr: 1719025 -

Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Gjelder feste

Rettighetshaver: Claims Link AS

Org.nr: 980 449 785

15.08.1950 - Dokumentnr: 2465 - Feste kontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 100 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 207

LEIEN KAN REGULERES

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER

Kan ikke fremleies uten samtykke av hjemmelshaver/utleier

Rettet etter tinglysingsloven § 18, jf vedtak av 02.05.2012. AE e.f.

Overført fra: Knr:3907 Gnr:170 Bnr:88 F

Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.1950 - Dokumentnr: 809 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om beplantingsbelter

Bestemmelse om kloakkledning

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Overført fra: Knr:3907 Gnr:170 Bnr:88

Gjelder denne registerenheten med flere

15.08.1950 - Dokumentnr: 2464 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Overført fra: Knr:3907 Gnr:170 Bnr:88

Gjelder denne registerenheten med flere

15.08.1950 - Dokumentnr: 2465 - Feste kontrakt - vilkår

Festetid: 100 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 207

LEIEN KAN REGULERES

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER

Kan ikke fremleies uten samtykke av hjemmelshaver/utleier

Rettet etter tinglysingsloven § 18, jf vedtak av 02.05.2012. AE e.f.

Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.2007 - Dokumentnr: 985202 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 50/275

10.10.2016 - Dokumentnr: 925243 - Resek/ sammenslåing

Sammenslått til:

Snr: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 150/275

Sammenslått til:

Snr: 3

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 75/275

Sammenslått til:

Snr: 4

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 50/275

Sammenslåing av:

Snr: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 100/275

Sammenslåing av:

Snr: 3

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 75/275

Sammenslåing av:

Snr: 4

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 50/275

Del av fellesareal i 1. etg./trappegang overføres til snr. 2.

15.08.1950 - Dokumentnr: 2465 - Feste kontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 100 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 207

LEIEN KAN REGULERES

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER

Kan ikke fremleies uten samtykke av hjemmelshaver/utleier

Rettet etter tinglysingsloven § 18, jf vedtak av 02.05.2012. AE e.f.

Overført fra: Knr:3907 Gnr:170 Bnr:88 F

Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.2024 - Dokumentnr: 1974432 -

Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Gjelder feste

Rettighetshaver: Claims Link AS

Org.nr: 980 449 785

21.03.1950 - Dokumentnr: 809 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om beplantingsbelter

Bestemmelse om kloakkledning

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Overført fra: Knr:3907 Gnr:170 Bnr:88

Gjelder denne registerenheten med flere

15.08.1950 - Dokumentnr: 2464 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Overført fra: Knr:3907 Gnr:170 Bnr:88

Gjelder denne registerenheten med flere

15.08.1950 - Dokumentnr: 2465 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 100 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 207
LEIEN KAN REGULERES
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
Kan ikke fremleies uten samtykke av hjemmelshaver/utleier
Rettet etter tinglysingsloven § 18, jf vedtak av 02.05.2012. AE e.f.
Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.2007 - Dokumentnr: 985202 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 75/275

10.10.2016 - Dokumentnr: 925243 - Resek/
sammenslåing
Sammenslått til:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 150/275
Sammenslått til:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 75/275
Sammenslått til:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 50/275
Sammenslåing av:
Snr: 2

Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 100/275
Sammenslåing av:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 75/275
Sammenslåing av:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 50/275
Del av fellesareal i 1. etg./trappegang overføres til snr. 2.

3907/170/88/4:
18.07.2024 - Dokumentnr: 1719025 -
Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Gjelder feste
Rettighetshaver: Claims Link AS
Org.nr: 980 449 785

15.08.1950 - Dokumentnr: 2465 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 100 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 207
LEIEN KAN REGULERES
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
Kan ikke fremleies uten samtykke av hjemmelshaver/utleier
Rettet etter tinglysingsloven § 18, jf vedtak av 02.05.2012. AE e.f.
Overført fra: Knr:3907 Gnr:170 Bnr:88 F
Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.1950 - Dokumentnr: 809 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om beplantingsbelter
Bestemmelse om kloakkledning
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:3907 Gnr:170 Bnr:88
Gjelder denne registerenheten med flere

15.08.1950 - Dokumentnr: 2464 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:3907 Gnr:170 Bnr:88
Gjelder denne registerenheten med flere

15.08.1950 - Dokumentnr: 2465 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 100 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 207
LEIEN KAN REGULERES
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
Kan ikke fremleies uten samtykke av hjemmelshaver/utleier
Rettet etter tinglysingsloven § 18, jf vedtak av 02.05.2012. AE e.f.
Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.2007 - Dokumentnr: 985202 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig

Sameiebrøk: 50/275

10.10.2016 - Dokumentnr: 925243 - Resek/
sammenslåing
Sammenslått til:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 150/275
Sammenslått til:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 75/275
Sammenslått til:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 50/275
Sammenslåing av:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 100/275
Sammenslåing av:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 75/275
Sammenslåing av:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 50/275
Del av fellesareal i 1. etg./trappegang overføres til snr. 2.

15.08.1950 - Dokumentnr: 2465 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste

Festetid: 100 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 207
LEIEN KAN REGULERES
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
Kan ikke fremleies uten samtykke av
hjemmelshaver/utleier
Rettet etter tinglysingsloven § 18, jf vedtak av
02.05.2012. AE e.f.
Overført fra: Knr:3907 Gnr:170 Bnr:88 F
Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.2024 - Dokumentnr: 1974432 -
Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Gjelder feste
Rettighetshaver: Claims Link AS
Org.nr: 980 449 785

21.03.1950 - Dokumentnr: 809 - Bestemmelse om
bebyggelse
Bestemmelse om beplantingsbelter
Bestemmelse om kloakkledning
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde
ledninger m.m.
Overført fra: Knr:3907 Gnr:170 Bnr:88
Gjelder denne registerenheten med flere

15.08.1950 - Dokumentnr: 2464 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde
ledninger m.m.
Overført fra: Knr:3907 Gnr:170 Bnr:88
Gjelder denne registerenheten med flere

15.08.1950 - Dokumentnr: 2465 - Festekontrakt -
vilkår
Festetid: 100 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 207
LEIEN KAN REGULERES
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
Kan ikke fremleies uten samtykke av
hjemmelshaver/utleier
Rettet etter tinglysingsloven § 18, jf vedtak av
02.05.2012. AE e.f.
Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.2007 - Dokumentnr: 985202 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 75/275

10.10.2016 - Dokumentnr: 925243 - Resek/
sammenslåing
Sammenslått til:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 150/275
Sammenslått til:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 75/275
Sammenslått til:
Snr: 4
Formål: Bolig

Sameiebrøk: 50/275
Sammenslåing av:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 100/275
Sammenslåing av:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 75/275
Sammenslåing av:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 50/275
Del av fellesareal i 1. etg./trappegang overføres til
snr. 2.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 8/11-2016 på
bruksendring av del av kjeller fra tilleggsdel til
hoveddel.
Det foreligger ferdigattest på at det er anmeldt
byggearbeid på tilbygg datert 19/9-74.
Det foreligger ferdigattest for ny boenhet i
loftsetasjen, snr 4 datert 6/6-2017 merknader:
Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om
ferdigattest. Det er ikke gitt opplysninger om at det
forekommer endringer i forhold til godkjent
dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes
således utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent
dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i
tillatelsen.

Ovennevnte dokumenter gjelder andre deler av
bygget samt seksjonen i loftsetasjen som må ses i

sammenheng med dokumentasjon fremlagt i
salgsoppgaven som viser til mangler for beboelig
enhet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp
ifølge Sandefjord kommune.

Regulerings og arealplaner

Området er regulert til boligområde, forretning og
kontor. Trafikkområde, friområde og spesialområde
(historisk, antikvarisk og kulturell verdi).

Kommuneplaner:

Navn: Kommuneplanens arealdel 2023
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 21.09.2023
Delarealer: 216 m
KPHensynsonenavn: H210
KPStøy : Rød sone iht. T-1442 (Arealet ligger
innenfor rød støysone. Det betyr at eiendommen er
utsatt for støy fra veitrafikk,
jernbanen, flytrafikk eller skytebane.)
Delareal: 772 m
Bestemmelse Område navn: Byromstrategi 1
KPBestemmelse Hjemmel innhold: utbyggingsavtale
Delareal: 772 m
KPHensynsonenavn: H410_1 (Arealet ligger innenfor
konsesjonsområdet for fjernvarme.)
KPInfrastruktur: Krav vedrørende infrastruktur
Delareal: 772 m
Bestemmelse Områdenavn: Fortettingsone
KPBestemmelse Hjemmel: Byggegrenser,
utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal: 556 m
KPHensynsonenavn: H220
KPStøy: Gul sone iht. T-1442 (Arealet ligger innenfor

gul støysone. Det betyr at eiendommen er utsatt for støy fra veitrafikk, jernbanen, flytrafikk eller skytebane.)

Delareal: 755 m

KPHensynsonenavn: H320 (Arealet ligger innenfor fareområde for stormflo og bølgepåvirkning eller flom.)

KPFare: Flomfare

Delareal: 772 m

Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende
Områdenavn: B

Reguleringsplaner:

Navn: Skiringss.v Dronn.gt Sfj.v.

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 21.06.1979

Bestemmelser-

[http://kart14.nois.no/sandefjordregplan/
reguleringsplaner/19790006.pdf](http://kart14.nois.no/sandefjordregplan/reguleringsplaner/19790006.pdf)

[http://kart14.nois.no/sandefjordregplan/
reguleringsbestemmelser/19790006_best.pdf](http://kart14.nois.no/sandefjordregplan/reguleringsbestemmelser/19790006_best.pdf)

Delarealer Delareal: 772 m

Formål: Boliger

Felt navn: 46

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må

forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Eiendommen vil ikke bli ytterligere ryddet eller rengjort før overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til

elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger
37 500 (Dokumentavgift)
240 (Panteattest kjøper)
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

38 740 (Omkostninger totalt)
53 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
56 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 538 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)
1 553 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
1 556 640 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 38 740

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i

norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Dokumentliste seksjon 3:

1. Tilbud fra Firesafe, datert 05.03.2024
2. Vurdering av elektrisk anlegg, Eiendomstakst 1, datert 12.10.2023
3. Tilsynsrapport Sandefjord kommune, datert 02.10.2023
4. Rapport etter tilsyn og feiing, Sandefjord kommune, datert 02.10.2023
5. Befaringsrapport, Sandefjord kommune datert 25.09.2023
6. Reklamasjonsrapport Essentia Takst datert 27.11.2023
7. Notat Solholm datert 07.03.2024
8. Tilsynsrapport Sandefjord kommune 15.08.2024
9. Notat Solholm datert 19.04.2024
10. Notat om brannsikkerhet, Essentia datert 12.09.2023
11. Tilstandsrapport utført av drammen takst

Dokumentliste seksjon 4:

1. Samsvarserklæring branntiltak i trapperom
2. Notat Solholm seksjon 4 datert 25.01.2024

3. Essentia Takst reklamasjonsrapport datert 26.11.2023
4. Eiendomstakst1 elektrisk anlegg datert 12.10.2023
5. Bettum AS brann notat 03.03.2016
6. Tilstandsrapport utført av Drammen Takst

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig


Kaia Hostvedt Dahle
Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner
kaia.dahle@aktiv.no
Tlf: 909 82 998

Sandefjord og Andebu Eiendomsmegling AS,
Rådhusgata 17
3211 Sandefjord
Tlf: 334 38 360

Salgsoppgavedato

26.11.2024

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter – ikke godkjent

 Lundenveien 12, 3211 SANDEFJORD

 SANDEFJORD kommune

 # gnr. 170, bnr. 88, snr. 3



Norsk takst

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



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

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

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstcenter AS ble etablert i 1998 og er pr. i dag et av de ledende takseringsforetak innen eiendomstaksering på sentrale Østlandet. Januar 2021 opprettet vi Vestfold Takstcenter som har lokasjon sentralt i Vestfold. 2022 fikk vi en avdeling i Hønefoss og Februar 2023 opprettet vi en avdeling i Hallingdal. Vi er et senter med tung fagkompetanse og erfarne takstmenn hvor vi setter kvalitet høyt. Vi har takstingeniører / bygningsingeniør som spesialiserer seg innen sitt område, slik at du skal være trygg på at vi sender rett mann på jobben. Vi utfører oppdrag innen skade, tilstand, taksering av bolig, fritidsbolig og næringseiendom. Vi har en minimumsbakgrunn som byggmester/bygningsingeniør/teknisk fagskole, og den lange erfaringen vi har fått gjennom flere år i byggebransjen og ved takseringsoppdragene vi utfører, skal komme kunden til gode. Presiserer at vi er uavhengig ihht ny lov som tredde i kraft 1.1.2022.



Sum areal alle bygg: BRA: 112 m² BRA-i: 112 m²

Befaringsdato: 20.11.2024 Rapportdato: 25.11.2024 Oppdragsnr.: 21248-1444 Referansenummer: OF6927

Autorisert foretak: Drammen Takstcenter AS Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug Vår ref:



Drammen [Takstcenter]
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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.



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

Olav Rudland Kvilhaug
Uavhengig Takstingeniør
olav@vestfold-takst.no
977 29 852



Drammen [Takstcenter]
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

Oppdragsnr.: 21248-1444

Befaringsdato: 20.11.2024

Side: 2 av 35

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omfatter selveierleilighet i 2. etasje og loftsetasje, seksjon 3 og 4 i en flermannsbolig oppført i 1950.

Leiligheten i 2. etasje har blitt oppgradert med blant annet nytt bad i 2015, 2 nye vinduer i 2015, samt oppussing av gang og to soverom i samme år. Loftsetasjen ble ulovlig innredet trolig tidlig på 2000-tallet, med bad og kjøkken. Vinduer er byttet i boden i 2015, i trappegangen i 2017 og i stuen i 2020. Brannstige er også montert utenfor stuevindu.

Boligen fremstår med ett større vedlikeholdsbehov i alle rom og overflater.

På grunn av krav til brann- og lydskiller må flere innredninger og rom rives og bygges opp på nytt for å oppfylle de nødvendige forskriftene.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.

**Boligbygg med flere boenheter – ikke godkjent -
Byggeår: 1950**

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er teknet med takpapp, slisser, lekter og enkelkrummet betongstein fra slutten av 1970-tallet ifølge tidligere takstrappport. Israftbord mangler på del av tak og det kan se ut som råteskader i dette området.

Taktekkingen er vurdert visuelt fra balkong, takvindu og bakkenivå fra gårds plass.

Under befaringen var taket dekket av snø, noe som gjorde det vanskelig å kontrollere for eventuelle knekte eller skadede takstein.

Eldre takrenner, nedløp og beslag. Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, ukjent tykkelse på isolasjon. Utvendige vegger er kledd med liggende og stående kledningsbord.

Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler av tre.

Det er en delvis lukket takkonstruksjon med noe inspeksjonsmuligheter fra kott på hver side.

Det forutsettes at slike konstruksjoner er oppbygd riktig, og da spesielt med tanke på lufting over isolasjon mot undertaket.

De fleste vinduer i 2. etg. er malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1975.

Velux takvindu i stue fra 2005 med 2-lags isolerglass i loftstue.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2015 på bad, og trolig samme år på lite soverom i 2. etg.

Til leilighet i loftetasjen er det PVC vindu med 2-lags isolerglass i bunn av trapp fra 2017 og i bod fra 2015.

Malt trevindu med 2-lags isolerglass fra 2020 i loftstue.

Felles isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2016.

Felles isolert og formpresset kjellerdør med glassfelt fra 2017.

Malte og slette inngangsdører til 2. etg. og loftetasje som er B-30 brannklassifiserte.

Eldre malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass i 2. etg.

Balkong i 2. etg. på 32 m² med utgang fra stue. Terrassebord i trykkimpregnert tre og sarnafil tettesjikt fra 2021 ifølge tidligere takstrappport.

Stående rekkverksbord på 94 cm. Membran er ikke vurdert, da dette er tildekket.

Felles trapp til inngangsparti i trykkimpregnerte materialer.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Gulver har laminat, parkett og flis.

Vegger har malte panelplater, malt trepanel, tapet og malt strie.

Tak har malte plater, malt trepanel og eldre lerretstak.

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

Det er montert peisovn i stue i 2. etg. Glassplate på gulv i front av ovn.

Tegpipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i kjeller og feierluke på kjøkken i loftetasje.

Pipen er fotbeslått over tak.

Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

Gulv i kjeller er av betong. Veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig.

Det ble med fuktindikator registrert noe høye fuktverdier/fuktforskjeller på synlige murflater.

Det er forhold som ikke kan sies å være unormalt lagt alder og drenerings funksjon til grunn.

Det er innvendig malte tretrapper mellom etasje.

Det er montert håndløper på en side.

Det er innvendige malte glatte og profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad med gulvvarme renoveret i 2015 med egeninnsats og fagfolk ifølge tidligere takstrappport.

Ved befaring var det en del vann på gulv etter drypplekkasje fra kran til vaskemaskin.

Det er flis på vegg og malt MDF panel i innvendig tak.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap, vegghengt toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk avtrekksvifte i vegg og tilluft under dør.

Strøm var ikke tilkoblet ved befaring og vifte er ikke testet eller vurdert.

Fuktmåling er foretatt fra tidligere hull i felles gang uten å påvise unormale forhold.

Flislagt bad med gulvvarme som trolig er fra år 2000. (årstall på avløpsrør)

Det er flis på vegg og malt trepanel i innvendig tak.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Toalett støyer litt ved fylling, ellers ingen synlige avvik.

Det er elektrisk avtrekksvifte i tak og tilluft under dør.

Strøm var ikke tilkoblet ved befaring og vifte er ikke testet eller vurdert.

Hulltaking er foretatt fra gang/kjøkken uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning trolig fra år 2000 med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
Det er frittstående komfyr.
Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.
Strøm var ikke tilkoblet ved befaring og ventilator er ikke testet eller vurdert.

Eldre kjøkkeninnredning med glatte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
Flislagt mellom benk og overskap.
Det er frittstående hvitevarer med plass til kjøleskap, komfyr og opplegg for vaskemaskin.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.
Bom (hulrom under) i enkelte fliser, forøvrig normal slitasje alder tatt i betraktning.
Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.
Strøm var ikke tilkoblet ved befaring og ventilator er ikke testet eller vurdert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er av kobber.
Stoppekran til loftetasjen på bad i 2. etg.
Hovedstoppekran plassert i kjeller.
Innvendig avløp er av plast og eldre soilrør.
Boligen har naturlig ventilasjon. I 2. etg. er det spalteventil i vinduskarm i stue og friskluftsentil i vegg på kjøkken.
I loftetasjen er det kun åpning av vinduer og luftespalte i takvindu.
Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.
Peisovn montert i stue og termostatstyrte varmekabler i entré og bad i 2. etg.
Termostatstyrte varmekabler på bad og trolig i stue i loftetasjen, da det er synlig termostat på stuevegg.
Varmtvannsbereder til 2. etg. på 198 liter fra 2004, plassert i vaskekjeller.
Varmtvannsbereder til loftetasjen på 115 liter fra 2003, plassert i kneloft.
Ekspanjonsventil er koblet til avløp.
Sikringskap til 2. etg. er plassert i kjellergang.
Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 9 kurser i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.
Siiringskap er plassert i gang i loftetasje.
Sikringer består av automatsikringer. Totalt 5 kurser og 1 jordfeilbryter i henhold til kursfortegnelse, 40A hovedsikring.
Det er felles brannvarsling i bygningen, dog ikke tilkoblet ved befaring.
Da det er leilighet i kjeller, 1. etg., 2. etg. og loftetasje vil bygget med dette ha fire tellende etasjer og plasseres i brannklasse 2. Før bruksendringen ville bygget vært plassert i brannklasse 1. Hovedforskjellen mellom brannklasse 1 og 2 i denne sammenheng er krav til brannmotstand på branncellevegger og påfølgende bæresystem øker fra 30 til 60 minutters brannmotstand.
Det er også stilt krav til brannalarmanlegg i bygget.

TOMTEFORHOLD

Boligen er trolig fundamentert på løsmasser av stein og grus.
Det er synlig vorteplast rundt boligen.
Taknedløp er ført til oppstikkende drenerør og ut til bakken.
Grunnmur oppført av betong, pusset og malt.
Boligen er fundamentert med betongplate / såle.
Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen.
Fall fra yttervegger anbefales etablert. I gårds plass er det fall til kum.
Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige.

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter – ikke godkjent

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Seksjoneringstegninger gir ikke anvisning på hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
Kjøper må forventes å måtte søke bygningsmyndighetene dersom boligen skal brukes slik den er innredet i dag.

2. etg.:

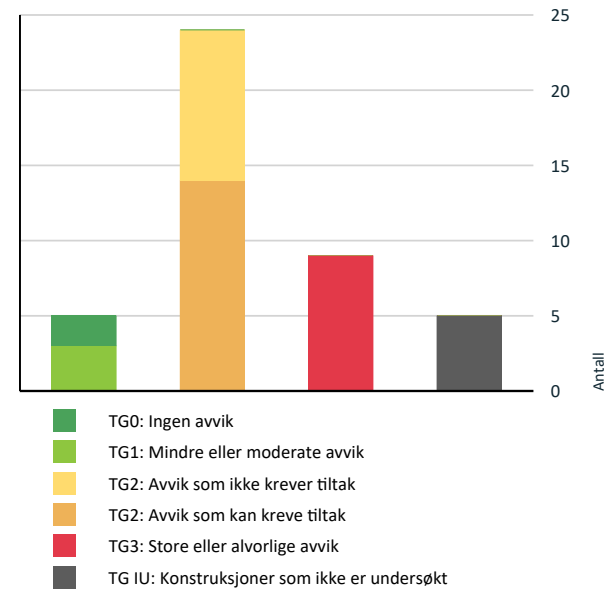
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger av 2. etg. fra 1951, men disse stemmer ikke med dagens bruk.
Ifølge mottatte seksjoneringstegninger datert 14.06.2007 er det ikke tegnet inn ekstra soverom i stuen. Videre er bad og toalettrom slått sammen til et større bad i dagens bruk.

Loft:

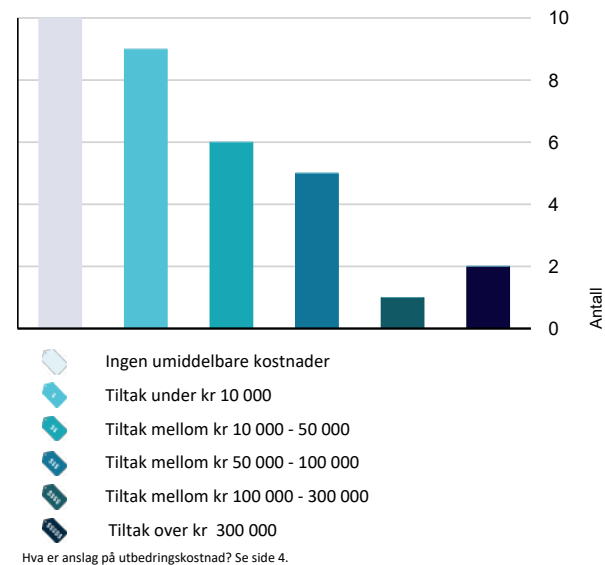
Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte plantegninger av loftetasje. Det finnes fasadetegninger fra 1951 og 1973, der dagens vindu er større enn tegnet og takvindu er ikke tegnet inn.
Ifølge mottatte seksjoneringstegninger datert 14.06.2007 er det tegnet inn bod og gang på sidene, men dette er kun kottrom med lav høyde og ikke medtatt i arealmålingen.
Planløsning ellers stemmer med tegningene. Det tegnet inn soverom. Dette soverommet er regnet som bod da det har for lite areal/volum ihht. forskrifter for rom for varig opphold.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et salg via Claims Lin. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter – ikke godkjent

- TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
 - Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
 - Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
 - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
 - Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
 - Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
 - Våtrom > Loftetasje s.nr 4 > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**
- Våtrom > 2. etasje s.nr. 3 > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
 - Våtrom > Loftetasje s.nr 4 > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
 - Kjøkken > 2. etasje s.nr. 3 > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
 - Kjøkken > Loftetasje s.nr 4 > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Oppvarming [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
 - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
 - Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
 - Innvendig > Radon [Gå til side](#)
 - Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
 - Våtrom > 2. etasje s.nr. 3 > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
 - Våtrom > 2. etasje s.nr. 3 > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
 - Våtrom > 2. etasje s.nr. 3 > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
 - Våtrom > Loftetasje s.nr 4 > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
 - Kjøkken > Loftetasje s.nr 4 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Terrenghold [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**
- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
 - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
 - Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
 - Våtrom > 2. etasje s.nr. 3 > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
 - Våtrom > Loftetasje s.nr 4 > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER – IKKE GODKJENT

| Byggeår | Kommentar |
|---------|----------------------|
| 1950 | Kilde: Eiendomsverdi |

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takpapp, slisser, lekter og enkelkrummet betongstein fra slutten av 1970-tallet ifølge tidligere takstrappport. Israftbord mangler på del av tak og det kan se ut som råteskader i dette området. Taktekkingen er vurdert visuelt fra balkong, takvindu og bakkenivå fra gårds plass. Under befaringen var taket dekket av snø, noe som gjorde det vanskelig å kontrollere for eventuelle knekte eller skadede takstein.

Årstall: 1970 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Normal tid for omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

Eldre takrenner, nedløp og beslag. Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er synlig rust på luftehatt beslag.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Beslaget på luftehatten på taket er preget av rustdannelse og tilstanden bør følges opp med jevnlig kontroll for å vurdere behov for utskifting. Det er feiemulighet fra loftetasjen, men det bør monteres stigetrinn for feier for å sikre uavhengighet fra seksjonseier ved utførelsen av feiarbeidet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, ukjent tykkelse på isolasjon. Utvendige vegger er kledd med liggende og stående kledningsbord.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Tilstandsrapport

Normal tid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.
Normal tid før maling av trekledning er 6 - 12 år.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Musesperre må etableres.

Boligen er av en slik alder/tilstand at det er påregnelig med omkledning og det anbefales da i samme omfang at boligen etterisoleres og tilordner tilfredsstillende lufting.

Konsekvens ved manglende vedlikehold og oppgradering vil medføre fukt i underliggende/bakenforliggende konstruksjon.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Store råteskader på vegger.



Råte i bunn av kledningsbord.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler av tre. Det er en delvis lukket takkonstruksjon med noe inspeksjonsmuligheter fra kott på hver side. Det forutsettes at slike konstruksjoner er oppbygd riktig, og da spesielt med tanke på lufting over isolasjon mot undertaket.

Vurdering av avvik:

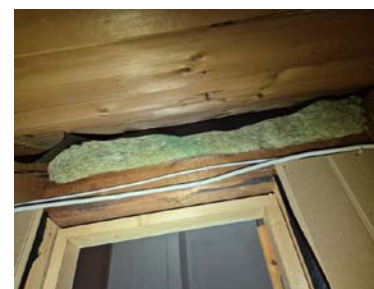
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er etablert papp mellom isolasjon og takbord, men papp presses opp og det blir i realiteten ingen/liten lufting. Synlig svertesopp og kondens mot takbord på befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Lite/ingen lufting over innredet loftetasje.



Ingen lufting i nedre del av konstruksjon.

Vinduer

De fleste vinduer i 2. etg. er malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1975. Velux takvindu i stue fra 2005 med 2-lags isolerglass i loftstue.

Tilstandsrapport

Årstall: 1975

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer fra 1975.

Vinduer bærer preg av alderslitasje og manglende vedlikehold. Det er værslitte og sprekker i treverk, samt påvist råte.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstanden tilsier at de fleste vinduer i 2. etg. bør skiftes ut.

Det trengs ikke umiddelbare tiltak på takvindu, men det er viktig å følge med på tilstanden da vinduet har passert mer enn halvparten av normal levetid.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Råte i kjøkkenvindu.

TG 1 Vinduer - 2

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2015 på bad, og trolig samme år på lite soverom i 2. etg.

Til leilighet i loftetasjen er det PVC vindu med 2-lags isolerglass i bunn av trapp fra 2017 og i bod fra 2015.

Malt trevindu med 2-lags isolerglass fra 2020 i loftstue.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Felles isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2016.

Felles isolert og formpresset kjellerdør med glassfelt fra 2017.

Malte og slette inngangsdører til 2. etg. og loftetasje som er B-30 brannklassifiserte.

Eldre malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass i 2. etg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Felles ytterdør går noe i karm og stopper mot bærebjelken til overbygget, noe som begrenser full åpning.

Kjellerdør går noe i karm og har enkelte skader.

Eldre balkongdør bærer preg av alder og værslitasje.

Inngangsdør til loftetasje går i karm.

Inngangsdør til 2. etg. er noe eldre, slitte tettelister og lister er ikke festet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører trenger vedlikehold/justering, utbedringer med bærebjelke til overbygg og balkongdør bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Værslitt balkongdør i 2. etg.



Døren åpnes ikke mer enn vist på bildet.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i 2. etg. på 32 m² med utgang fra stue.

Terrassebord i trykkimpregnert tre og sarnafil tettesjikt fra 2021 ifølge tidligere takstrappport.

Stående rekkverksbord på 94 cm.

Membran er ikke vurdert, da dette er tildekket.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverk skal ha en høyde på minimum 1,0 meter målt fra ferdig gulvflate til øvre kant av rekkverket etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Snødekket dekke.

TG 3 Utvendige trapper

Felles trapp til inngangsparti i trykkimpregnerte materialer.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Trapp mangler rekkverk.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulver har laminat, parkett og flis.
Vegger har malte panelplater, malt trepanel, tapet og malt strie.
Tak har malte plater, malt trepanel og eldre lerretstak.

Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

I stuene i begge etasjer er det en del fuktsveller. Noe gliper i skjøter.
Noe avflassing av maling på vegger og takflater.
Noe manglende fliser mot pipe i entré.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

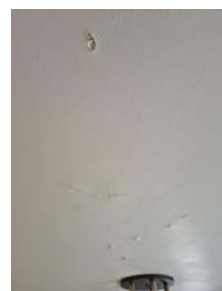
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Gliper i gulv på kjøkken i loftetasje.



Sveller på gulv i stue i 2. etg.



Skader i tak i stue 2. etg.



Sveller på gulv i loftstue.

Tilstandsrapport

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater/bord, etter byggemåte isolert.

Vurdering av avvik:

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

Følgende retningsavvik ble registrert i 2. etg.:

20 mm gjennom hele, og 12 mm innenfor 2 m i stue.

18 mm gjennom hele, og mm innenfor 2m i stue

30 mm gjennom hele, og 20 mm innenfor 2 m på lite soverom.

21 mm gjennom hele, og 19 mm innenfor 2 m på hovedsoverom.

Følgende retningsavvik ble registrert i loftetasje:

15 mm gjennom hele, og 25 mm innenfor 2 m i stue.

23 mm gjennom hele, og 15 mm innenfor 2 m i gang.

27 mm gjennom hele, og 27 mm innenfor 2 m i bod.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre er 40 - 80 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedring av skjevheter i gulvet anbefales utført i sammenheng med etablering av et godkjent brannskille mellom boenhetene.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Skjevheter i gulv.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Eiendommen ligger i et område merket gult på områdekart for radonforekomst. Fargen gul sier moderat til lav forekomst av radon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Pipe og ildsted

Det er montert peisovn i stue i 2. etg. Glassplate på gulv i front av ovn.

Tegpipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i kjeller og feierluke på kjøkken i loftetasje.

Pipen er fotbeslått over tak.

Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Pipevanger på soverom i 2. etg. er platet igjen med gipsplater.
Ildfast plate mangler på gulvet under feieluke på pipe.
Riss i ildfast stein i peisovn.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Pipevanger må gjøres tilgjengelig, evt rehabilitering av pipe.
Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TO 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv i kjeller er av betong. Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig.
Det ble med fuktindikator registrert noe høye fuktverdier/fuktforskjeller på synlige murflater. Dette er forhold som ikke kan sies å være unormalt lagt alder og dreneringens funksjon til grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det anbefales en oppgradering av utvendig fuktsikring av grunnmur og drenering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 3 Innvendige trapper

Det er innvendig malte tretrapper mellom etasje.
Det er montert håndløper på en side.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen skal ha håndløpere på begge sider etter dagens krav.
Trapp til kjeller mangler rekkverk.

Normal til før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Mangler håndløper på en side



Mangler rekkverk.

TO 2 Innvendige dører

Det er innvendige malte glatte og profilerte dører.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Vurdering av avvik:

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

Noe avflassing av maling på dører, noe ufagmessig foringer og et par dører går i karm/terskel.
Skyvedør til hovedsoverom har passert mer enn halvparten av forventet levetid og lukker ikke tilfredsstillende.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dører fungerer, men enkelte må påregnes justeringer / vedlikehold/tiltak med tiden.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

2. ETASJE S.NR. 3 > BAD/VASKEROM

Generell

Flislagt bad med gulvvarme renoveret i 2015 med egeninnsats og fagfolk ifølge tidligere takstrappport.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2010 (TEK 10) som legges til grunn.
Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.
Ved befaring var det en del vann på gulv etter drypplekkasje fra kran til vaskemaskin.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE S.NR. 3 > BAD/VASKEROM

TO 2 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malt mdf panel i innvendig tak.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av flisarbeid har noe ufagmessig utførelse. Det er sprekk i en flis og i fuge over dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Fuger bør skiftes.
Sprekk i flis er estetisk og medfører ingen umiddelbare tiltak. Eventuelle utbedringer overlates til eierens egen vurdering.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sprekk i flis og fuge.

2. ETASJE S.NR. 3 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er målt 14 mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel.
Det er registrert noe fall til sluk, men fallet oppfyller ikke gjeldende krav
Stedvis sprekk i mykfuge i overgang gulv/vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Konsekvens ved manglende -lite fall mot sluk er at det kan samle seg vann enkelte steder som ikke renner naturlig til sluk.
Sprekker i mykfuge bør utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sprekk i mykfuge.

2. ETASJE S.NR. 3 > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membranutførelsen og dette utløser TG:2

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fremskaff tilfredsstillende dokumentasjon og avvik lukkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Synlig slukmansjett under klemring.

2. ETASJE S.NR. 3 > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghegt speilskap, vegghegt toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er drypplekkasje fra kran til vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Drypplekkasje bør utbedres, evt tilkoble vaskemaskin.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE S.NR. 3 > BAD/VASKEROM

TG IU Ventilasjon

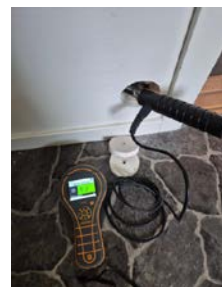
Det er elektrisk avtrekksvifte i vegg og tilluft under dør.
Strøm var ikke tilkoblet ved befaring og vifte er ikke testet eller vurdert.

2. ETASJE S.NR. 3 > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt fra tidligere hull i felles gang uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Målt vektprosent på 9,3% som er tørt tre.

LOFTETASJE S.NR 4 > BAD/VASKEROM

Generell

Flislagt bad med gulvvarme som trolig er fra år 2000. (årstall på avløpsrør)
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn.
Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

LOFTETASJE S.NR 4 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malt trepanel i innvendig tak.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befarings.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hjørne bak dusjkabinett er fuget og tettet, men har eldre sprekk bak.
Noen hull i vegg etter tidligere innfestninger.
Noe riss og sprekker ellers i hjørner på badet.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekker bør utbedres og hull i våtsone må tettes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sprekk i flis.



Hull i vegg i dusjsone.

LOFTETASJE S.NR 4 > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er tilnærmet flatt gulv, men noe svakt motfall. Ved lekkasje utenfor kabinett er det stor fare for lekkasje utenfor badet.
Det er sprekker og bom (hulrom under) i en del fliser.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Fliser må skiftes.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Renovering av gulvflater/fallforhold må påregnes.
Det at det ikke er tilfredsstillende fall kan medføre fuktskade på utsiden av våtrommet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

LOFTETASJE S.NR 4 > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Vann og avløpsrør kommer opp av gulv og har mangelfull tetting

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



LOFTETASJE S.NR 4 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghegt speil, gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Toalett støyer litt ved fylling, ellers ingen synlige avvik.

LOFTETASJE S.NR 4 > BAD/VASKEROM

TG IU Ventilasjon

Det er elektrisk avtrekksvifte i tak og tilluft under dør.
Strøm var ikke tilkoblet ved befarings og vifte er ikke testet eller vurdert.

Tilstandsrapport

LOFTETASJE S.NR 4 > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra gang/kjøkken uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

KJØKKEN

2. ETASJE S.NR. 3 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning med glatte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskum i rustfritt stål. Flislagt mellom benk og overskap.

Det er frittstående hvitevarer med plass til kjøleskap, komfyr og opplegg for vaskemaskin.

Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.

Bom (hulrom under) i enkelte fliser, forøvrig normal slitasje alder tatt i betraktning.



2. ETASJE S.NR. 3 > KJØKKEN

TG 1J Avtrekk

Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.

Strøm var ikke tilkoblet ved befaring og ventilator er ikke testet eller vurdert.

Ett lys virker ikke ifølge tidligere takstrappport.

Tilstandsrapport

LOFTETASJE S.NR 4 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning trolig fra år 2000 med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskum i rustfritt stål. Det er frittstående komfyr.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Det er noe fuktsveller på skapdører og kjøkkeninnredningen mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskifting/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



LOFTETASJE S.NR 4 > STUE/KJØKKEN

TG 1J Avtrekk

Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.

Strøm var ikke tilkoblet ved befaring og ventilator er ikke testet eller vurdert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør er av kobber.

Stoppekran til loftetasjen på bad i 2. etg. Hovedstoppekran plassert i kjeller.

Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaring. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaring.

Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Vannrør i loftetasjen ligger på kott, og er ikke isolert.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

For å unngå risiko for frostskaider, bør vannrørene i kott isoleres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Innvendig avløp er av plast og eldre soilrør.
Avløpsrør fra kjøkken i loftetasje er fra år 2000.
Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. I 2. etg. er det spalteventil i vinduskarm i stue og friskluftsentil i vegg på kjøkken.
I loftetasjen er det kun åpning av vinduer og luftespalte i takvindu.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1J Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Peisovn montert i stue og termostatstyrte varmekabler i entré og bad i 2. etg.
Termostatstyrte varmekabler på bad og trolig i stue i loftetasjen, da det er synlig termostat på stuevegg.
Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider til 2. etg. på 198 liter fra 2004, plassert i vaskekjeller.

Varmtvannsbereider til loftetasjen på 115 liter fra 2003, plassert i kneloft.
Ekspanjonsventil er koblet til avløp.

Årstall: 2003

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å montere v.v.b til fast el-tilkobling istedenfor vanlig stikkontakt.
Beredere installert før 01.07.2014 (NEK400:2014) og tilkoblet gjennom stikkontakt er ikke pålagt og bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpslet og ser etter varmgang.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap til 2. etg. er plassert i kjellergang.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 9 kurser i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.

Sikringsskap er plassert i gang i loftetasje.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 5 kurser og 1 jordfeilbryter i henhold til kursfortegnelse, 40A hovedsikring.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Nei Mest sannsynlig er ikke arbeider utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja Ingen dokumentasjon er fremvist.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Ja Tilsyn av DLE i loftetasjen 21.09.2023 med avvik som ikke er utbedret.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Ja

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

Ja

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

Ja Det er en del ledninger som ikke er tilstrekkelig festet, kabelinnføringer i sikringsskap er ikke tette, deksel til utestikk er delvis defekt, ufagmessige løsninger og manglende dokumentasjon på elanlegget, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres. Stedvise utskiftninger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

Generell kommentar

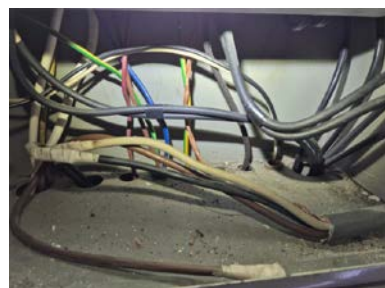
Tilstandsrapport

Det er ikke fremvist samsvarserklæring på arbeider.

Undertegnede har ikke elektrofaglig utdanning, og undersøkelsen er derfor ut ifra synlige forhold uten demontering av utstyr.

Kostnadsestimat gjelder kun for utvidet elkontroll av anlegg. Det må påregnes betydelige kostnader for utbedring av feil og mangler ved anlegget.

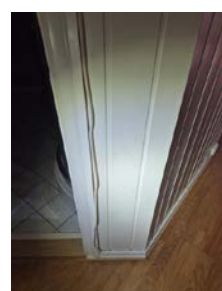
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utette kabelinnføringer i sikringskap til 2. etg.



Sikringskap til 2. etg.



Løse ledninger.



Sikringskap til loftetasje.

TO 3 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 forenklete 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.

Det er felles brannvarsling i bygningen, dog ikke tilkoblet ved befarings.

Da det er leilighet i kjeller, 1. etg., 2. etg. og loftetasje vil bygget med dette ha fire tellende etasjer og plasseres i brannklasse 2. Før bruksendringen ville bygget vært plassert i brannklasse 1. Hovedforskjellen mellom brannklasse 1 og 2 i denne sammenheng er krav til brannmotstand på branncellevegger og påfølgende bæresystem øker fra 30 til 60 minutters brannmotstand. Det er også stilt krav til brannalarmanlegg i bygget.

Det må påregnes betydelige kostnader for å oppfylle kravene til brannklasse 2. Det anbefales å kontakte fagpersonell for nærmere vurdering av nødvendige tiltak og kostnader.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Det mangler brannslukningsapparat i 2. etg.
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Det mangler røykvarslere i bunn av trapp (2. etg.) opp til loftetasjen.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Over 300 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er trolig fundamentert på løsmasser av stein og grus.

TO 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er synlig vorteplast rundt boligen.

Taknedløp er ført til oppstikkende drenerør og ut til bakken.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Fuktsikringen mangler stedvis topplis. Enkelte steder har vorteplast glidd ned fra topplis og går stedvis under terreng.

Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år.

Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1 - 5 år.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Det ble observert symptomer på sviktende fuktsikring. Synlig saltutslag flere steder i kjeller.

Konsekvens er at kjeller ikke kan benyttes på samme måte som en tørr kjeller.

Om fukt skal fjernes må drenering legges om.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Vorteplast delvis under terreng.

TO 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført av betong, pusset og malt.

Boligen er fundamentert med betongplate / såle.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Det er ikke registrert setninger/forskyvninger som har innvirkning på konstruksjonens sikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Tilstandsrapport

Generelt vedlikehold er noe som er påregnelig med tiden.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TC 2 Terrenforhold

Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen.

Fall fra yttervegger anbefales etablert. I gårdsplass er det fall til kum.

Vurdering av avvik:

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

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det anbefales terrengjustering for å få riktig fall langs grunnmuren. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TC 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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. Areal et gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

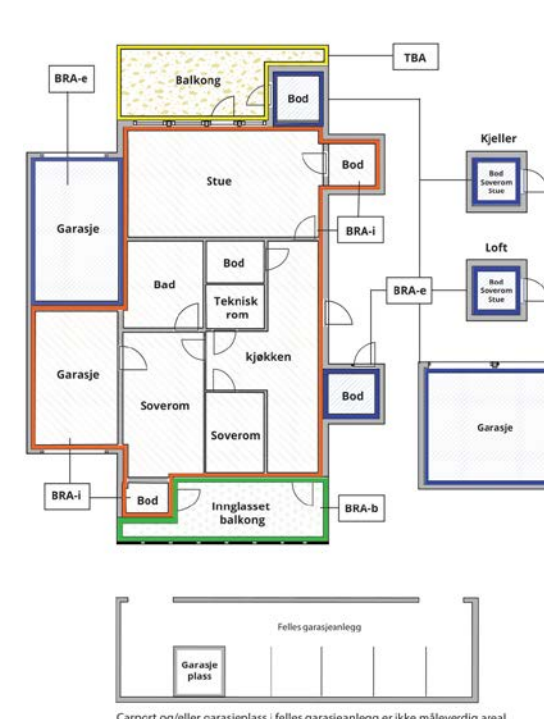
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



| | |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 bod |
| 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.

Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige 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 – ikke godkjent

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|-------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 2. etasje s.nr. 3 | 76 | | | 76 | 32 |
| 2. etg. s.nr 4 | 2 | | | 2 | |
| Loftetasje s.nr 4 | 34 | | | 34 | |
| SUM | 112 | | | | 32 |
| SUM BRA | 112 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 2. etasje s.nr. 3 | Entré, Bad/vaskerom, Soverom 1, Stue, Kjøkken, Soverom 2, Soverom 3 | | |
| 2. etg. s.nr 4 | Trappegang | | |
| Loftetasje s.nr 4 | Gang, Bod, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken | | |

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Seksjoneringstegninger gir ikke anvisning på hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Kjøper må forventes å måtte søke bygningsmyndighetene dersom boligen skal brukes slik den er innredet i dag.

2. etg.:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger av 2. etg. fra 1951, men disse stemmer ikke med dagens bruk. Ifølge mottatte seksjoneringstegninger datert 14.06.2007 er det ikke tegnet inn ekstra soverom i stuen. Videre er bad og toalettrom slått sammen til et større bad i dagens bruk.

Loft:

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte plantegninger av loftetasje. Det finnes fasadetegninger fra 1951 og 1973, der dagens vindu er større enn tegnet og takvindu er ikke tegnet inn. Ifølge mottatte seksjoneringstegninger datert 14.06.2007 er det tegnet inn bod og gang på sidene, men dette er kun kottrom med lav høyde og ikke medtatt i arealmålingen. Planløsning ellers stemmer med tegningene. Det tegnet inn soverom. Dette soverommet er regnet som bod da det har for lite areal/volum ihht. forskrifter for rom for varig opphold.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinddeling ut ifra dagens byggtknisk forskrift? Ja Nei

Kommentar: Det er ikke godkjent brannskille mellom boenhetene ihht. dagens krav. Fra kneveggene på loftet er det mulig å observere direkte ned til soverom i 2. etasje, noe som indikerer utilstrekkelig brannsikring. I felles trappegang er det synlig to lag med gips mot seksjon nr. 3 med brudd i gipslag grunnet tidligere hulltaking.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Rømningsvei via brannstige på fasade i syd er ikke lovlig, fordi vinduer som passerer forbi etasjene nedover ikke er brannvinduer.

Loftsleilighet med mye skråtak, takhøyde i midten er 2,23 meter.

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 – ikke godkjent | 107 | 5 |

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter – ikke godkjent I loftetasjen er rom innenfor gang med vindu regnet som bod da det har for lite areal/volum ihht. forskrifter for rom for varig opphold.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| | | |
|-------------|-----------------------|--------------|
| Dato | Til stede | Rolle |
| 20.11.2024 | Olav Rudland Kvilhaug | Takstingenør |

Matrikkeldata

| | | | | | | | |
|-----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------------|-----------------------|-------------------|
| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
| 3907 SANDEFJORD | 170 | 88 | | 3 | 0 m ² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Eiet |

Adresse

Lundenveien 12

Hjemmelshaver

Poyan Morteza, Madahian Sahar, Sandefjord
Kommune

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|-------------------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring | | | Finnes ikke | | Nei |
| Ferdigattest loftetasje | 20.11.2024 | Det foreligger ferdigattest på ny boenhet i loftsetasjen datert 06.06.2017. Ferdigattest er gitt på falskt grunnlag og skulle vært avvist av kommunen om riktige opplysninger ble gitt ved søknad. | Gjennomgått | | Nei |
| Eieropplysninger | 20.11.2024 | Claims Link gitt info. | Gjennomgått | | Nei |
| Megleropplysninger | 20.11.2024 | Innhentet kommunal info. | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 19.11.2024 | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | 20.11.2024 | | Gjennomgått | | Nei |
| Ferdigattest 2. etg. | | Det foreligger ingen ferdigattest på denne seksjonen. | Finnes ikke | | Nei |

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningsakkyndigens 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.

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

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

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

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

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

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

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 slitasje: 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 ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 bolig-omsetningen. 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/OF6927>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|---------------------------------------------------------------------|--------|
| Meglerfirma | |
| Aktiv EM Sandefjord og Andebu | |
| Oppdragsnr. | |
| 1311240095 | |
| Selger 1 navn | |
| Claims Link AS v/ Kirsten Gjermstad | |
| Gateadresse | |
| Lundenveien 12 | |
| Poststed | Postnr |
| SANDEFJORD | 3211 |
| Er det dødsbo? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Avdødes navn | |
| <input type="text"/> | |
| Er det salg ved fullmakt? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| Hjemmelshavers navn | |
| xxx | |
| Har du kjennskap til eiendommen? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |

Initialer selger: CLAvKG

1

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Se vedlagte dokumentsamling

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikrede næringsvirksomhet/en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|--------------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Kirsten Gjermsstad | 8e3285dcf2ca8ceeb68626 9f230672bc0fc8db2e | 18.11.2024 14:23:35 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 1311240095

Document reference: 1311240095

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Dokumentsamling til salgsoppgave Lundenveien 12, seksjon 3 og 4

Selger av begge eiendommer er et forsikringsselskap. Selskapet har overtatt eiendommene i forbindelse med en reklamasjonssak mellom tidligere kjøper og selger/selgers forsikringsselskap.

Reklamasjonssaken for den ene enheten var gjenstand for rettslig tvist, hvor partene kom til forlik på heving av kjøpet før hovedforhandling.

Selskapet har ikke bodd i boligen og har ingen eller begrenset kjennskap til dens kvaliteter og tilstand utover det som fremkommer av innhentede rapporter. Det forventes at interessenter setter seg nøye inn i vedlagte dokumenter og at det foretas grundige undersøkelser av eiendommen og sakens dokumenter, gjerne i samråd med fagkyndig.

Det kan forekomme avvik utover de som fremkommer av vedlagte dokumenter. Det tas forbehold om at vedlagte dokumenter ikke er komplett og at det kan være ytterligere avvik.

Eiendommen vil *ikke* bli ytterligere ryddet eller rengjort før salg/overtagelse.

Viktig: Leilighetene er ikke godkjent slik de står i dag. Det mangler bl.a. brannskille i etasjeskillet mellom enhetene. Dersom leilighetene slås sammen, er det behov for separat byggesak og reseksjonering, samt fysiske tiltak.

Følgende dokumenter er vedlagt, og må leses i sammenheng:

Dokumentliste seksjon 3:

1. Tilbud fra Firesafe, datert 05.03.2024
2. Vurdering av elektrisk anlegg, Eiendomstakst 1, datert 12.10.2023
3. Tilsynsrapport Sandefjord kommune, datert 02.10.2023
4. Rapport etter tilsyn og feiing, Sandefjord kommune, datert 02.10.2023
5. Befaringsrapport, Sandefjord kommune datert 25.09.2023
6. Reklamasjonsrapport Essentia Takst datert 27.11.2023
7. Notat Solholm datert 07.03.2024
8. Tilsynsrapport Sandefjord kommune 15.08.2024
9. Notat Solholm datert 19.04.2024
10. Notat om brannsikkerhet, Essentia datert 12.09.2023

Dokumentliste seksjon 4:

1. Samsvarserklæring branntiltak i trapperom
2. Notat Solholm seksjon 4 datert 25.01.2024
3. Essentia Takst reklamasjonsrapport datert 26.11.2023
4. Eiendomstakst1 elektrisk anlegg datert 12.10.2023
5. Bettum AS brann notat 03.03.2016

TILBUD FRA FIRESAFE AS

NYTT HØYTRYKK VANNTÅKE
SLOKKEANLEGG

LUNDENVEIEN 12

05.03.2024

Firesafe/
 Raveien 140B
 3242 Sandefjord

| | | | |
|----------------------|-----------------|------------------|------------------------------------|
| Kontaktperson | Olav Solholm | Vår ref.: | Erlend H Nilsen |
| Mobil | | Mobil | 957 68 573 |
| Mail | olav@fagbygg.no | Mail | erlendhoydalsmo.nilsen@firesafe.no |

Vi har med dette gleden av å gi et tilbud på forespurt arbeid

1 PRESENTASJON AV FIRESAFE

Firesafe AS sysselsetter i dag ca. 800 medarbeider fordelt på 4 land, Norge Sverige, Danmark og Finland. I Norge er vi representert på 19 lokasjoner med hovedkontor i Oslo. Firesafe leverer i dag et stort utvalg av ulike slukkeløsninger bl.a. vanntåkeanlegg, gasslokkeanlegg og andre spesialiserte løsninger for bekjempelse av brann. I tillegg har Firesafe muligheten til å tilby serviceavtaler og kontroller på mange ulike slukkeanlegg. Firesafe avd. Tech tilbyr prosjektering, installasjon, service og kontroll av bla. Nød- og ledesystemer, taktil merking, brannalarmanlegg og slukkeanlegg. Vi er godkjent lærlingebedrift og innehar sentral godkjenning innenfor brannalarm og nød og ledesystemer. Vi bidrar til å redde liv og verdier gjennom vårt arbeid for et tryggere og mer brannikkert samfunn.

Arbeidsbeskrivelse

Firesafe AS leverer og installerer vanntåke slukkeanlegg i Lundeneveien 12
 Dimensjonert som bolig
 Takmonterte dyser type 603-080-B-S Synlig montasje
 Veggmonterte dyser type 603-093-B-S i kott loft etasje
 Anlegget er bygget som 1 sone.
 Pumper stasjon er en P35 som krever 11kW og et vannbehov på 50 liter pr. min.
 Vannforbruk etter utløst areal er 37,2 liter pr. min.

Regelverk: NS-EN 16925 – Dimensjonering og installering med videre henvisning til.
 - NS-EN 14972-1 Faste brannslukkesystemer – Vanntåke

PRISSKJEMA

| | |
|------------------------------|---------------------|
| Navn: Lundeneveien 12 | SUM |
| SUM EKS. MVA. | 560 951,- |
| MVA. | 140 237,75,- |
| SUM INKL. MVA. | 701 188,75,- |

*Tilbudet er inkludert komplett leveranse, installasjon, dokumentasjon og opplæring.
 Tilbud er basert på tilsendt underlag.*

FORUTSETNINGER / FORBEHOLD

- Prisen er regnet ut ifra tegningsunderlag
- Vi må kunne jobbe kontinuerlig (fra start til slutt).
- Man forutsetter at det stilles fri parkeringsplass til disposisjon under installasjonstiden.
- At det er tilstrekkelig med strøm og vann i bygget til vårt slukkeanlegg

IKKE MED I TILBUDET

- Elektrisk Oppkopling av pumpesentral
- Vanntilførsel til rom der pumpen skal monteres
- Oppkopling mot alarmsentral.
- Maling av synlige rør

TILBUDS SPESIFIKKE BETINGELSER

Priser / Betaling / Leveringstider / Gyldighet

| | |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Pris betingelser: | Alle priser er å forstå eks. mva. |
| Betalings plan: | 20% ved kontraktinngåelse 50% ved oppstart installasjon 20% ved ferdig installasjon 10% ved oppstart, opplæring og overlevering. |
| Betalingsbetingelser: | Netto pr. 30 dager. |
| Gyldighet: | Tilbudet er gyldig i 30 dager. |

Leveringstid

| | |
|-----------|----------------------------------------------------|
| Oppstart: | Etter nærmere avtale |
| Annet: | Anlegget monteres og leveres etter nærmere avtale. |

Garanti

Det gis **36 måneders** garanti på utstyr og arbeid utført, og levert av FS.

36 måneders funksjons- og systemgaranti gjelder når anlegget er drift satt, programmert og godkjent av FS. Feil og mangler på installasjonen forutsettes utbedret av FS. Garantien på produktene gjelder ikke ved ytre påvirkninger som for eksempel hærverk, nedsmussing grunnet oppussing etc.

Feil og mangler på annen installasjon som kan være forårsaket av FS under installasjon, forutsettes utbedret av FS og FS sine samarbeidspartnere.

Gebyr på utbedring av dette fra andre leverandører godkjennes ikke.

Miljøinformasjon

I mars 2014 ble Firesafe miljøsertifisert i h.t. ISO 14001. Sertifiseringsorgan i dag er NEMKO AS.

Øverste ledelse i Firesafe har forpliktet seg til å etablere et miljøstyringssystem og sikre at nødvendige ressurser er tilgjengelige for dette arbeidet.

Firesafe jobber kontinuerlig for å etterleve styringssystemet i alle deler av vår organisasjon.

Miljøpolitikk

Firesafe har fastsatt følgende miljøpolitikk:

- Firesafe skal tilfredsstillere relevante lover og forskrifter, samt selvpålagte krav og andre krav innen

HMS, kvalitet og miljø

- Benytte produkter som gir minst mulig miljøbelastninger i et livssyklusperspektiv

- Bruke leverandører som lever opp til våre kvalitets- og miljøkrav

- Effektivisere ressursbruken og redusere utslipp og avfall

- Sette opplæring av medarbeidere innen miljø i fokus

- Ha målbare mål for miljø som underbygger miljøpolitikken vår og sikrer kontinuerlig forbedring

- Gjennom kontinuerlig utvikling og etterlevelse av vårt miljøstyringssystem skal Firesafe redusere

sin forurensning av luft, jord og vann til et lavest mulig nivå.

- Firesafe skal, i alle våre kontorlokaler, benytte ressurser på en bærekraftig måte.

Det kontrolleres jevnlig at bedriftens politikk for HMS, kvalitet og miljø er kjent og etterlevet i alle deler av bedriften. Miljøpolitikken er tilgjengelig for allmennheten på våre nettsider.

Firesafe sin miljøpolitikk skal gjennomgås minimum en gang pr. år av bedriftens styre.

Miljømål

Firesafe jobber med følgende miljømål:

- Kontorlokaler ved hovedkontoret skal redusere sitt strømforbruk med 10%.

- Kontorlokaler for hovedkontoret, Bergen og Trondheim skal redusere antall papirutskrifter pr. funksjonær med 10 %.

- Drivstofforbruket i Firesafe skal reduseres med 30 % pr. mil.

Firesafe sin miljøsertifisering gir et fokus på miljø og samfunnsansvar som vi er stolte av. Kundene kan stole på at vi har fokus på miljøet i hele bedriftens verdikjede og i alle våre leveranser.

Referanser

Firesafe AS har lang og bred erfaring i installasjon og drift av slukkeanlegg.

Konkrete referanser med kontaktpersoner oppgis på forespørsel.

Generelt

Tilbudet er gyldig i 30 dager.

Dersom noe skulle være uklart eller ytterligere informasjon er ønskelig, ber vi dem ta kontakt med Erlend H Nilsen på telefon 33 14 00 20 eller mobil 95 76 85 73, alt.

erlendhoydalsmo.nilsen@firesafe.no

FIRESAFE

Post adr.: Postboks 6411 Etterstad, 0605 Oslo
 Besøks adr.:
 Raveien 140B
 3242 Sandefjord
 Telefon +47 33 14 00 20
 NO 958 249 799 MVA

Med vennlig hilsen
 Firesafe

Erlend H Nilsen



Firesafe AS, org.nr. 958 249 799

FIRESAFE er det ledende fagmiljøet innen brannsikring i Norden og vi har avdelinger over hele Norge. Vi tilbyr brannteknisk rådgivning, utførelse, kontroll og service. Vi utvikler også spesialprodukter innen brannsikring.

VIL DU VITE MER?

På våre nettsider finner du oppdatert informasjon om:
 / produkter og tjenester
 / kontaktinformasjon til våre avdelinger
 / oversikt over kurs og kurskalender

/ +47 33 14 00 20
 / e-post: erlendhoydalsmo.nilsen@firesafe.no
 / www.firesafe.no

AB Elektro AS

Jon Leirasvei 1, 3440 Røyken, Norge
 Telefon: 48085000
 Mobil: 48085000
 E-postadresse: kjetil@abelektro.as
 Foretaksregisteret: NO 931 422 545 MVA

Claims Link AS
 Postboks 324
 1326 LYSAKER
 Norge

TILBUD

Dato: 2024-01-31

Oppdragsgiver

Navn: Claims Link AS
 Postadresse: Postboks 324, 1326 LYSAKER

Org.nr.: 980449785
 Telefonnr.: 67 83 51 30

Oppdragstaker

Navn: AB Elektro AS
 Postadresse: Jon Leirasvei 1, 3440 Røyken
 Prosjektleder: Frode Larsen
 E-postadresse: Frode@abelektro.as

Org.nr.: 931422545
 Telefonnr.: +4791663718/91663718

Prosjektdetaljer

Navn: 200254 Lundeneveien 12, Sandefjord
 Startdato: 2024-01-22
 Leveransested: Lundeneveien 12, 3211 Sandefjord, Norge

Budsjett

| Beskrivelse | Antall | Beløp (ekskl. mva) | Mva (25%) | Beløp (inkl. mva) |
|------------------------------------------------------------------|--------|-----------------------|--------------|----------------------|
| Bytte 13A til 10A automater (loft) | 2 | 2 200,00 | 550,00 | 2 750,00 |
| Ny stikk med jord for kjøleskap (loft) | 1 | 1 200,00 | 300,00 | 1 500,00 |
| Feste av kabler i knebod (loft) | 1 | 2 500,00 | 625,00 | 3 125,00 |
| Feste av kabler i og utenfor bad (loft) | 1 | 2 000,00 | 500,00 | 2 500,00 |
| Ny varmemefolie Stue/kjøkken 35m2 (loft) | 1 | 35 000,00 | 8 750,00 | 43 750,00 |
| Utforingsringer på div punkter Sov1(2etg) | 4 | 3 160,00 | 790,00 | 3 950,00 |
| Etablere jording stikk Stue (2etg) | 1 | 1 200,00 | 300,00 | 1 500,00 |
| Påveggskappe på dimmer stue (2etg) | 1 | 890,00 | 222,50 | 1 112,50 |
| Påveggskappe stikk sov 2 og 3 (2etg) | 2 | 1 780,00 | 445,00 | 2 225,00 |
| Feste kabler kjøkken | 1 | 1 100,00 | 275,00 | 1 375,00 |
| Sjekk av jordingsanlegg | 1 | 2 200,00 | 550,00 | 2 750,00 |
| Utjevningforbindelse jording | 1 | 1 500,00 | 375,00 | 1 875,00 |
| Eventuelle jordspyd ved for dårlig jording | 1 | 25 000,00 | 6 250,00 | 31 250,00 |
| Løsne alt i kjellertak for gipsing og remontering | 1 | 9 000,00 | 2 250,00 | 11 250,00 |
| Feste løse kabler vaskerom og montering koblingsbokser | 1 | 4 500,00 | 1 125,00 | 5 625,00 |
| Total gjennomgang av el.anlegg og dokumentere dette (hele huset) | 1 | 35 000,00 | 8 750,00 | 43 750,00 |
| Sjekk av el. inntak | 1 | 5 000,00 | 1 250,00 | 6 250,00 |
| Montering av jordskinner i skringenskapene | 1 | 6 000,00 | 1 500,00 | 7 500,00 |
| Sum (NOK) | | 139 230,00 | 34 807,50 | 174 037,50 |

Betingelser

Selskapets standard timepriser

Fakturering

Fakturaforfall: 10 dager
 Fakturamottaker: Claims Link AS, Postboks 324, 1326 LYSAKER, Norge

TREDJEPARTSVURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

| | |
|-------------------------|-----------------------------------------------|
| Takstobjekt: | Gnr. 170, bnr.88 , snr.3 i Sandefjord kommune |
| Type eiendom: | Flermannsbolig |
| Byggeår: | 1950, modernisert 2015-2016 |
| Befaringstidspunkt: | 12.10.2023 |
| Tilstede ved befarings: | Undertegnede og boligeier |
| Boligeier: | [REDACTED] |

| | |
|------------------------|------------------------------|
| Rapport utarbeidet av: | Eiendomstakst1 AS |
| Postadresse: | Vallerudåsen 102, 1476 Rasta |
| Foretaksnr.: | 824 548 552 MVA |
| Epost: | post@eiendomstaksten.no |
| Web: | www.eiendomstaksten.no |
| Saksbehandler: | Per Iver Strand |
| Telefon: | 92 80 60 32 |
| Epost: | strand@eiendomstaksten.no |



Begrensninger i rapporten

Selv om elektrorregelverket er fulgt kan det knyttes usikkerhet til analysen. Årsaken er at skjulte installasjoner (utover det som er oppgitt) ikke er besikket. Det er ikke noen kjent standard for levetiden til elektrisk utstyr og undertegnede har derfor foretatt en selvstendig vurdering ut ifra de forhold som fremkommer for den aktuelle installasjonen. Levetider er for øvrig også avhengig av bruk, belastninger, omgivelsestemperaturer med mer.

Undertegnede vil presisere at dette kun er en stikkprøvebasert kontroll og står ikke ansvarlig for eventuelle feil og mangler som måtte være oversett, heller ikke eventuell manglende informasjon fra oppdragsgiver. Kontrollen gir ingen form for garanti eller godkjenning av 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 ulik karakter og derfor kan naturligvis ingen kontroll garantere for at skader ikke oppstår i etterkant. Statistikk viser imidlertid at anlegg som blir regelmessig kontrollert har en vesentlig lavere ulykkesfrekvens sammenlignet med 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 og lignende. Forhold omkring inntak og hvorvidt det er samsvar med hva som er anleggets installerte vern opp mot hva som er anført og godkjent hos netteier er vanligvis ikke vurdert og det kan være forhold som avdekkes i senere tid som kan påvirke undertegnede vurderinger.

Det presiseres at alle kontroller ordinært er basert på Analysenivå 1 som er tilnærmet definisjonen i NS 3424.

Det som ligger til grunn for tilstandsvurderingen av det elektriske anlegg i boliger er normen NEK 405-20, elektrorregelverket, beste praksis fra tilsvarende saker samt nyttige føringer fra relevante standarder.

Normen NEK 405-20 ligger offentlig tilgjengelig for kjøp på internettssidene til Standard Norge.

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen eller forsikringsbransjen. Takstmannen er habil iht. Norsk takst og NEK 405-20 sine retningslinjer for habilitet. Undertegnede sitt mandat er å foreta en teknisk og økonomisk vurdering av avvik som er avdekket ved eiendommen.

På bakgrunn av opplysninger om byggeår er følgende lagt til grunn for undertegnede vurderinger:

- TLS - Tilsynsloven – Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr gjeldende fra 1929.
- FEA - Forskrifter for Elektriske anlegg av 1963, med revisjon 1965, 1967, 1969, 1972, 1976 og 1979.
- FKE Forskrift om kvalifikasjoner for elektrofagfolk, gjeldende fra 14.12.1993. Ble erstattet av FEK 01.07.2013.
- FEL - Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg, gjeldende fra 1.1.1999.
- FEK - Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr (01.07.2013).
- Under forskrift er gjeldende norm fra Norsk elektroteknisk Komité lagt til grunn. Gyldig versjon er 2014 utgaven av normen NEK 400 og som da er lagt til grunn for deler av installasjonen.

Lørenskog, 17.10.2023

EIENDOMSTAKST1 AS



Per Iver Strand

-Elektroingeniør & elektroinstallatør-

Tredjepartsvurdering av elektriske anlegg, utført av Eiendomstakst1 AS
Rapportdato: 17.10.2023

Side 2 av 77

INNHALDSFORTEGNELSE

| | | |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1 | FORMÅL MED ANALYSEN, OMFANG AV ANALYSEN SAMT DOKUMENTKONTROLL | 4 |
| 2 | GENERELLE OPPLYSNINGER | 5 |
| 3 | FORKORTELSER, ANALYSENIVÅ OG HJEMMELSGRUNNLAG | 6 |
| 4 | MÅLEINSTRUMENTER OG VERKTØY | 7 |
| 5 | HOVEDRAPPORT, AVVIKSBEKRIVELSE | 8 |
| 6 | KONKLUSJONER OG ANBEFALINGER | 47 |
| 7 | PRISESTIMAT | 49 |
| 8 | PLANTEGNING | 50 |
| 9 | UTDRAG FRA SALGSOPPGAVE | 51 |
| 10 | EGENERKLÆRING FRA SELGER | 55 |
| 11 | UTDRAG FRA ELSIKKERHET NR. 62 – JORDING, SAMT UTSKRIFT FRA ELSIKKERHETSPORTALEN (DSB) | 59 |
| 12 | UTDRAG FRA ELSIKKERHET NR. 68 – BRANNSKILLE MELLOM UTSTYR OG BRENNBAR OVERFLATE | 61 |
| 13 | UTDRAG FRA ELSIKKERHET NR. 71 – PR DIREKTE I VEGG | 62 |
| 14 | UTDRAG FRA ELSIKKERHET NR. 74 – KOSTBART OG FARLIG Å OPPTRE SOM HOBBYELEKTRIKER | 65 |
| 15 | UTDRAG AV HJEMMELSGRUNNLAGET: INTERNKONTROLLFORSKRIFTEN | 67 |
| 16 | DSB ORIENTERER OM INTERNKONTROLLFORSKRIFTEN PÅ ELSIKKERHETSPORTALEN | 71 |
| 17 | UTDRAG AV HJEMMELSGRUNNLAG | 74 |

Tredjepartsvurdering av elektriske anlegg, utført av Eiendomstakst1 AS
Rapportdato: 17.10.2023

Side 3 av 77

1 Formål med analysen, omfang av analysen samt dokumentkontroll

Formål

Formålet med analysen er todelt, det ene er å evaluere de elektrotekniske installasjoner for boligen basert på elektroregelverket (dvs. lov og forskrift med eventuelle underliggende normer) og det andre forholdet er å vurdere de økonomiske og praktiske konsekvenser av at bygget innehar en rekke graverende avvik knyttet til brannskillet.

Konklusjonen for rapporten har som formål å beskrive mangelfulle forhold ved det elektriske anlegget som har relevans for kjøper av eiendommen og i tillegg vurdere konsekvensen av at boligen innehar en rekke graverende branntekniske avvik som medfører at deler av el.anlegget blir berørt.

Analysen for eierskifte skal i hovedsak være utført som nivå 1 kontroll med enkle målinger. Imidlertid er mange områder utført som nivå 2 kontroll. Eksempler på dette er inspeksjon av sikringskap, diverse brytere, dimmere, stikkontakter og downlight. I tillegg er varmekabler i gang og bad termografert.

På generelt grunnlag anbefales minst en nivå 2-evaluering for skjulte installasjoner.

Omfang

Kontrollen omfatter en stikkprøvekontroll av en representativ del av el.anlegget i leiligheten og visuelle kontroll av el.anlegget i innvendig fellesareal.

Dokumentkontroll

Undertegnede har i forbindelse med nærværende rapport fått tilgang til følgende dokumentasjon:

- Komplette salgsoppgave med tilstandsrapport, planskisser og egenerklæring, signert av selger.
- El.tilsynsrapport fra Lede AS.
- Foreløpig reklamasjonsrapport utarbeidet av byggtakstmann Erik Rui i Essentia Takst.

I tillegg diverse epostutvekslinger med byggtakstmann Erik Rui i Essentia Takst.

Undertegnede ber om at oppdragsgiver leser gjennom rapporten og kommenterer ev. uklarheter eller feil. Ev. nye opplysninger kan endre konklusjonen i rapporten. Underlaget som er lagt til grunn for rapporten fremkommer ovenfor.

Undertegnede foretak har selv utarbeidet rapporten og dens utforming/malverk og den er i sin helhet skrevet som fritekst. Alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom Eiendomstakst1 AS sine egne rutiner. Det gjennomføres årlig revisjon av IK-systemet.

Eiendomstakst1 AS har eget kvalitetssikringssystem hvor sidemannskontroll kan være implementert.

2 Generelle opplysninger

Eiendomstakst1 AS - godkjenninger og registreringer

Eiendomstakst1 AS er oppført i el.virksomhetsregisteret i DSB som kontrollforetak og for bygging og vedlikehold av andres elektriske anlegg.

Foretaket er også oppført i Nkom sitt register som ekominstallatør.

Autorisert av Norsk takst

Takst: bolig – fritidseiendom – tomt - mindre næringseiendom.

Tilstandsanalyse/Boligsalgsrapport og skadetaksering.

Eltaksering: elektrotermografering, tilstand, verdi og skade.

FG - Forsikringselskapenes godkjennelsesnemd: Eiendomstakst1 AS har tillatelse fra FNO/FG til å benytte FG sin logo som bevitnelse på at undertegnede er kontrollør som er godkjent for å utføre oppdrag relatert til FG.

NEK 405.4 – Foretaksgodkjenning innenfor elektro, Nemkosertifikat nr. 824.16-5109.

Per Iver Strand er også medlem i teknologiorganisasjonen NITO.

Eiendomstakst1 AS - uavhengighet

Videre er selskapet et selvstendig takseringsforetak uten bindinger av noen art til vår oppdragsgiver.

Per Iver Strand - sertifiseringer Nemko og kompetanse

Strand er utdannet elektriker med fagbrev gruppe L, har gjennomført teknisk fagskole elkraft og ingeniørhøyskole elkraft. Innehar i tillegg kompetanse som elektroinstallatør og ekominstallatør. Er videre utdannet eltakstmann supplert med moduler for elektrorelatert brannetterforskning, samt at han har gjennomført sertifisering hos Nemko for NEK 405.1, 405.2, 405.3 og 405-20.

Har i overkant av 25 års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen som bl.a. omfatter elektromontør, prosjekt- og byggeleder, skadetakstmann for forsikringsbransjen og generelt konsulent- og rådgivningstjenester innenfor elektro.

Fra begynnelsen av 2015 har Strand hatt sitt virke som takstmann med elektro som hovedbeskjeftigelse. Her har han vært engasjert i flere hundre ulike saker med stor bredde og varierende kompleksitet. Den senere tid har dette også inkludert en rekke komplekse elektrorelaterte brann saker.

Som en del av dette fungerer Strand ofte som rettsoppnevnt sakkyndig og sakkyndig vitne i ulike tingretter og lagmannsretter.

Strand sitter som representant i Norsk elektronisk komité/NEK NK219 hvor det skjer et kontinuerlig arbeid innenfor ulike områder innenfor elektrofaget. Komitéen forvalter standarder knyttet til organisering av kontrollforetak, personell og metoder for elkontroll og eltakst i bolig, næringsbygg m.m.

Gjennom de siste årene har Strand bistått i ulike arbeidsgrupper innenfor utarbeidelse av ny eltakstnorm 405-20, revidering av 405-serien, utarbeidelse av ny delnorm "405.3.2 Teknisk tilstandsvurdering av elektriske anlegg i bolig ved avhending", samt i ulike arbeidsgrupper for komitéens øvrige arbeidsområder.

Strand har tverrfaglig kompetanse med sertifisering som byggtakstmann, er medlem i Norsk takst og med godkjenningssområder innenfor verdifastsetting, tilstandsvurdering og skadetaksering.

Det kan også nevnes at Strand har medvirket i en rekke konferanser i regi av Norsk elektronisk komité, foredragsholder i en rekke elektrorelaterte kurs og seminarer i regi av Norges Eiendomsakademi (NEAK) samt i enkelte kurssammenhenger for BER Bygg og Eiendomsrevisjon AS.

I tillegg har undertegnede jevnlig møter med ulike forsikringselskaper og advokatfirma hvor det gjennomføres elektrorelaterte foredrag/fagseminar.

Spesielle forhold

Bilder og rapporter utarbeidet av undertegnede tilhører Eiendomstakst1 AS med copyrightkrav jfr. åndsverkslov og eierrettigheter. Imidlertid kan dette materialet benyttes for å fremme krav mot ansvarlige parter.

3 Forkortelser, analysenivå og hjemmelsgrunnlag

| Forkortelser | Referanse/ hjemmelsgrunnlag |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TLS | Tilsynsloven – Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr gjeldende fra 1929. |
| FEA | Forskrifter for Elektriske anlegg av 1963, med revisjon 1965, 1967, 1969, 1972, 1976 og 1979. |
| FEB 88 | Forskrifter for Elektriske bygningsinstallasjoner av 1988. |
| FEB 91 | Forskrifter for Elektriske bygningsinstallasjoner av 1991. |
| FEL | Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg, gjeldende fra 1.1.1999. |
| FEU | Forskrift om elektrisk utstyr. |
| FKE | Forskrift om kvalifikasjoner for elektrofagfolk, gjeldende fra 14.12.1993. Ble erstattet av FEK 01.07.2013. |
| FEK | Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr (01.07.2013). |
| NEK 400 | Norsk Elektroteknisk Norm, gjerne etterfulgt av årstall etter 400 med henvisning til gyldighetsår. Utgivelser for NEK 400 er: 1998, 2002, 2006, 2010, 2014, 2018 og 2022. |
| TEK | Teknisk forskrift til byggverk. |
| IK-HMS | Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften), gjeldende fra 07.2013. |
| Produktkontrollloven | Lov om kontroll med produkter og forbrukertjenester (produktkontrollloven) – ikrafttredelse 01.09.1977. |
| NS 3424 | Tilstandsanalyse av byggverk av 1.9.2012. |
| NS 3451 | Bygningsdelstabellen. |
| DLE | Det Lokale Etilsyn. |
| DSB | Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, utgiver av elsikkerhetsinformasjon til elektrobransjen bl.a. med fagbladet Elsikkerhet, foruten "eier" av elektrolov og elektroforskrifter. |
| Elvirksomhetsregisteret | Register over virksomheter som har tillatelse til å utføre elektriske arbeider i Norge, med hvilke arbeidsoppgaver de kan utføre og hvilke anleggstyper de kan utføre arbeid på. |
| Elsikkerhet | Nyhetsbladet Elsikkerhet utgis av DSB og har to utgivelser pr. år. Det inneholder presiseringer fra DSB med informasjon om og tolkninger av gjeldende lover, forskrifter og normer. Det informeres også om elsikkerhetsarbeid og ulykker relatert til elektrisitet. |
| Undersøkelsesnivå / Analysenivå (NS 3424) | Beskrivelse definisjon |
| Analysenivå 1 (AN 1) | Tilstandsanalyse av generell art basert på visuelle observasjoner, eventuelt kombinert med enkle målinger som kan styrke informasjonen om tilstanden. Innhentning av relevant informasjon tilpasset oppgaven. |
| Analysenivå 2 (AN 2) | Tilstandsanalyse av generell art, på nært hold, mer kostbart enn nivå 1. Kan omfatte underlagsdata som tegninger, beskrivelse og annen dokumentasjon. Mer omfattende registreringer eller målinger for å klarlegge oppbygging og tilstand skal gjennomføres når symptomer eller formål tilsier det. |
| Analysenivå 3 (AN 3) | Tilstandsanalyse av spesiell art som normalt bare omfatter utvalgte byggverk, deler av byggverk eller spesielle problemstillinger. Slik tilstandsregistrering innebærer særlig nøyaktige måle- eller prøvingsmetoder og også eventuelle laboratorieprøvinger. Inkluderer nødvendige fysiske inngrep, beregninger verifikasjon osv. |
| Forkortelser | Sertifiseringer |
| NEK 405.1 | Elektrotermografering |
| NEK 405.2 | Brannforebyggende Elkontroll bolig |
| NEK 405.3 | Kontroll av elektriske anlegg og elektrisk utstyr i næring |
| NEK 405.20 | Eltakst/tilstandsvurdering og skadetakst bolig |
| NEK 405.4 | Foretakssertifisering |

4 Måleinstrumenter og verktøy

| Type | Serienummer |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Metrel Eurotester Combo- Installasjonstester | 22201335 |
| Elma Laser 1 mini avstandsmåler | 170510866 |
| Flir T540 - termografikamera | 79303923 |
| Kyoritsu 2046R multimeter | 1388775 |
| Skrujern, nebbtang og annet elektrorelatert håndverktøy | - |
| Iphone 14 Pro med kamera og videooptak | - |
| Inspeksjonskamera av typen Inspector Cam | - |
| Kniv, tomrestokk og annet byggrelatert håndverktøy | - |
| <i>Kalibrering av måleinstrumenter er ivaretatt gjennom selskapets egne kontrollrutiner.</i> | |

5 Hovedrapport, avviksbeskrivelse

Av hensyn til det høye antall bilder og ikke minst størrelse/oppløsning på disse har det vært nødvendig å komprimere de opprinnelige bilder. Dette har medført en noe redusert kvalitet på de bilder som nå ligger i den påfølgende avvikslisten.
På forespørsel kan derfor digitale bilder med bedre kvalitet oversendes.

| Avvik | | |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Nr. | Beskrivelse | Hjemmelsgrunnlag |
| 1 | <p>Arbeid som er utført i boligen Dette er en eldre bolig, men det er opplyst at badet er totalrenovert i 2016.</p> <p>Det viste seg også under befaringen at det er utført til dels omfattende arbeid på det elektriske anlegget fordelt over store deler av eiendommen etter år 2000. Dette forholdet er beviselig fordi en del komponenter er påført produksjonsdato. Denne merkingen viser at det er komponenter fra perioden 2006-2008 og 2015.</p> <p>Det er i noen grad benyttet el.materiell som er av merkene «Anslut» som selges primært hos Jula. På stue er det en blanding av stikkontakter med og uten jording. Videre ble det flere steder avdekket trevirke omkring en del innfelte stikkontakter og lysbrytere. Dette betyr at det er manglende barriere mellom elektriske og ikke-elektriske anleggsdeler.</p> <p>Undertegnede vurdering av denne delen av anlegget bærer preg av å være utført av ufaglærte innenfor elektro. Det foreligger heller ikke noe som helst dokumentasjon eller sluttkontroll på denne delen av anlegget. Nedenfor er det redegjort for kravene til både dokumentasjon og bruk av kvalifisert personell.</p> <p>Dokumentasjon – samlepunkt I el.tilsynsrapporten fra Lede AS har de også anført at det ikke foreligger dokumentasjon på fellesanlegget. Det foreligger ikke ett eneste dokument på hvem som har installert el.anlegget i fellesanlegget. I kursfortegnelsen er det anført Bravida Norge AS, men utover en ikke ajourført kursfortegnelse foreligger intet. Slik som saken fremstår synes det som om deler av arbeidet ikke er kontrollert og vedlikeholdt iht. forskriften. På bakgrunn av at det er opplyst av at eiendommen er ombygd på 2000-tallet vil gjeldende forskrift være FEL og NEK 400:1998. Det vises derfor til dokumentasjonskravet som kom i FEL og som er beskrevet i § 12 og til oppbevaringsplikten som er definert i § 13. Utover den mangelfulle kursfortegnelsen fra Bravida Norge AS foreligger det ikke ett eneste dokument på hvem som har installert el.anlegget i boligen. Slik som saken fremstår synes det som om deler av arbeidet kan være utført av ufaglært/ufaglærte og det foreligger heller ikke dokumentasjon på at arbeidet faktisk er utført av en registrert el.virksomhet.</p> <p>Bruk av kvalifisert personell: presiseringer i FEL Iht. FEL § 9 er det krav til at eier av et elektrisk anlegg engasjerer elektrofagfolk som har nødvendige tillatelse og følgelig er registrert i DSB sitt el.virksomhetsregister. Ufaglærte kan kun utføre mindre type arbeid og det vises til vedlagte presisering fra DSB; Elsikkerhet nr. 74. Slik undertegnede vurderer saken er det ikke dokumentert el.arbeider som omfatter store deler av boligen. Det er ikke kjent om dette er utført av en registrert el.virksomhet. På bakgrunn av de løsninger som er valgt på ulike deler av el.anlegget antas det at dette el.arbeidet ikke er utført av en registrert el.virksomhet.</p> | <p>FEL §§ 12 og 13</p> <p>Elsikkerhet nr. 74</p> |

Tredjepartsvurdering av elektriske anlegg, utført av Eiendomstakst1 AS
Rapportdato: 17.10.2023

Side 8 av 77

Krav til utarbeidelse av dokumentasjon
FEL § 12 beskriver at før et nytt anlegg tas i bruk skal den som er ansvarlig for utførelsen sørge for at det er kontrollert og prøvet for å sikre at det tilfredsstillende forskriftens krav.
Den ansvarlige skal utstede erklæring om samsvar med sikkerhetskravene som er beskrevet i FEL kapittel V. Som underlag for slik erklæring skal det være utarbeidet dokumentasjon som gjør det mulig å vurdere om anlegget er installert iht. forskriftens krav.
Elektroarbeider utført etter 1.1.1999 skal minst inneholde følgende dokumentasjon i boliger:
Risikovurdering, samsvarserklæring, testdokumentasjon med måleresultater (sluttkontrollrapport), bruksanvisninger på elektrisk utstyr og ikke minst oppdatert kursfortegnelse.

Undertegnede konkluderer med at det ikke foreligger nødvendig dokumentasjon på den delen av el.anlegget som er utført etter 1.1.1999.

Krav til oppbevaring av dokumentasjon
Det presiseres at det iht. FEL § 13 er det beskrevet at det er eier av anlegget som er ansvarlig for at det til enhver tid foreligger oppdatert dokumentasjon som beskrevet i FEL § 12.
Denne dokumentasjonen skal oppbevares i hele anleggets levetid, ref. FEL § 13. Dette betyr at dokumentasjonen skal følge anlegget og sånn sett den som til enhver tid eier boligen. For denne boligen eksisterer det ikke dokumentasjonen som kreves iht. FEL § 12.

El.tilsynsrapport fra Lede AS
Denne innehar fem avvik. Disse avvikene må utbedres og meldes inn til Lede AS.

Tiltak:
Først og fremst må de fysiske avvikene ved el.anlegget utbedres.

Slik saken fremstår ser det ikke ut til å være mulig å fremskaffe dokumentasjon på det arbeidet som er utført.

Det presiseres at det ikke er mulig å erklære samsvar på et anlegg som er levert av en annen aktør og i dette tilfellet vil det være relevant at samtlige el.punkter (for den udokumenterte delen) åpnes opp og kontrolleres. Dette for å sikre seg at sikkerhetskravene i FEL kapittel 5 er ivaretatt, dvs. § 20 - § 38.
På dette grunnlag vil utførende el.installatør utarbeide en såkalt kontrollert erklæring av anlegget. Her vil det fremgå hva som er utført og hva som er kontrollert, samt at de kan innestå for at anlegget ikke innehar avvik på de kontrollerte områder.
Det gjøres oppmerksom på at skjultanlegget ikke er mulig å kontrollere.
Det presiseres at det ikke er mulig å gi noe garanti på et anlegg som er levert av en annen aktør og nettopp derfor vil det i slike tilfeller være sentralt å gjennomføre den forannevnte undersøkelsen/kontrollen.

De undersøkelser som er lagt til grunn for å kunne lukke de respektive avvik er i tråd med notat fra DSB som har journalnr. 2020/9163 GRJO og som i ettertid er supplert med et notat som har journalnr. 2021/2509 AAKR og som gikk til alle landets DLE.
På forespørsel kan disse notater oversendes fra undertegnede.

I de etterfølgende avvik hvor det er anført manglende dokumentasjon vises det til overnevnte beskrivelse mht. nødvendige tiltak.

Estimert kostnad kr. 30.000,- eks. mva.

Denne kostnaden vil ligge der selv om stor deler av el.anlegget som følge av branntekniske avvik uansett vil måtte frakobles og legges opp på nytt.

Tredjepartsvurdering av elektriske anlegg, utført av Eiendomstakst1 AS
Rapportdato: 17.10.2023

Side 9 av 77

lede

Vår ref. Rune Christiansen
Saknr. / pin 342933 / 1858
Målepunkt-ID 40079128
Målemr. 735992902566260
Telefon 33 41 34 00
E-post dle@lede.no

POYAN MORTEZA
Askeladden 15

3042 DRAMMEN

Forsgrunn, 21. september 2023

Rapport fra tilsyn utført den 18.09.2023

Tilsyn av det elektriske anlegget i LUNDENVEIEN 12, 3211 SANDEFJORD, Bolig 2. etg.

Tilsynet er utført i samsvar med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps krav til offentlig tilsyn og er stikkprøvebasert.

- Sikringskap** Sikringer/vern var ikke tilpasset ledernes strømføringsevne. Jf. fel § 23.
Kommentar Det må dokumenteres at hovedkabel ikke er overbelastet. Det er tilkoblet 4 anlegg på tilførselskabel
Beskriv rettelse:
- Sikringskap** Jordskinne / PE-skinne var ikke ettermontert etter utvidelser eller ombygging av sikringskap. Jordskinne skal være lett tilgjengelig. Jf. fel §§ 17 og 19.
Beskriv rettelse:
- Sikringskap** Materiell var ikke merket i tilstrakkelig grad for å kunne identifiseres og/eller unngå fare. Jf. fel § 32.
Kommentar Jordledere var ikke isolert/merket
Beskriv rettelse:
- Stue** Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21.
Beskriv rettelse:
- Stue** Jordet og ujordet elektrisk utstyr kunne berøres samtidig. Jf. fel § 21.
Kommentar Det var montert jordet og ujordet stikkontakt i samme rom
Beskriv rettelse:
- Dokumentasjon** Eier kunne ikke fremvise dokumentasjon for anlegget. Jf. fel § 13.
Beskriv rettelse:

lede

Vår ref. Rune Christiansen
Saknr. / pin 342933 / 1858
Målepunkt-ID 40079128
Målemr. 735992902566260
Telefon 33 41 34 00
E-post dle@lede.no

Isolasjonsmotstand må påføres rapporten ved retur, jfr. FEL §§ 20, 21 og 22.

Side 2 av 2

| | | | |
|---------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| RETTELSE ER UTFØRT AV: | Etter utbedring: | Ved tilsyn: | Frist for utbedring står i vedlagte følgebrev |
| Dato Underskrift elektromontør | Mohm | Mohm | |
| DET LOKALE ELTILSYN: | | Rune Christiansen Tilsynsingeniør | |
| Dato Stempel og underskrift registrert elentreprenør | | 21.09.2023 Dato [Dokumentet er elektronisk signert] | |

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  <p>Vår ref. Rune Christiansen Saksnr. / pin 342933 / 1856 Målepunkt-ID 40079128 Målemr. 735992902568260 Telefon 33 41 34 00 E-post die@lede.no</p> <p>POYAN MORTEZA Askeladden 15 3042 DRAMMEN</p> <p>Porsgrunn, 21. september 2023</p> <p>Forhåndsvarsel fra tilsyn utført den 18.09.2023 - saksnr. 342933 Det vises til tilsyn av det elektriske anlegget i LUNDENVEIEN 12, 3211 SANDEFJORD, Bolig 2. etg.</p> <p>Tilsynet ble utført i henhold til lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr § 3 og forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 7.</p> <p>Elektriske anlegg og alt elektrisk utstyr skal være i en slik stand at de ikke frembyr fare for liv, helse og materielle verdier, jf. lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr § 2. Nærmere bestemmelser om krav til anlegget, er gitt i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Rapporten beskriver de feil og mangler som ble funnet ved vårt tilsyn.</p> <p>Vi gjør oppmerksom på Forvaltningslovens § 16 som gir parter i saken rett til uttalelse før vedtak treffes. Du har rett til å gjøre deg kjent med sakens dokumenter, jfr. Forvaltningslovens §§ 18-19.</p> <p>Dersom det ikke er noen merknader til rapporten anbefaler vi å rette de påpekte feil og mangler snarest. Påpekte feil og mangler må utbedres av en registrert elektroentreprenør.</p> <p>Dersom det ikke er noen merknader, eller rapporten ikke er meldt rettet til oss innen 20.12.2023 vil et vedtak med en frist for utbedring bli oversendt.</p> <p>Hvis retting av de påpekte feil og mangler er besørget innen ovennevnte frist, og bekreftelse er oversendt Det Lokale Etilsyn, vil saken bli avsluttet.</p> <p>Ta kontakt på tlf 33 41 34 00 / die@lede.no dersom det er noen spørsmål vedrørende saken.</p> <p>Med hilsen Lede AS</p> <p>Rune Christiansen Tilsynsingeniør Det Lokale Etilsyn [Dokumentet er elektronisk signert]</p> <p>Postadresse: Postboks 80, 3901 Porsgrunn Kontaktsadresse: Postboks 1, 3915 Porsgrunn Organisasjonsnummer: 979 422 679 Kontakt: 35 51 89 90 firmapost@lede.no</p> | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

| | | |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| 2 | <p>Branntekniske forhold Det er av byggtakstmann Erik Rui i Essentia Takst vurdert at det er omfattende og alvorlige avvik ved brannskiller i bygget. Konsekvensen av dette er at også denne seksjonen blir omfattet av en rekke bygningsmessige utbedringer og dette medfører at deler av el.anlegget blir berørt. Det er pr. nå stor usikkerhet til det endelige omfanget da det også er engasjert en brannkonsulent som skal vurdere dette nærmere. Som følge av de alvorlige avvikene ved brannskillet er det vurdert at det ikke er forsvarlig å bebo leiligheten.</p> <p>Den praktiske konsekvensen av de branntekniske forholdene er at el.anlegget også blir berørt ifbm. tiltakene. Det er ikke endelig avklart hvilke areal/bygningsdeler som blir omfatter, men det er på det rene at el.anlegget i disse deler vil være nødvendig å frakoble og delvis legges om. Det legges til grunn mest mulig gjenbruk av materiell og det vil legges til grunn eldre forskrifter for disse elektroarbeider. Det er en klar anbefaling fra et elektrofaglig ståsted at anlegget oppgraderes til dagens forskrifter og underliggende normer, men det vil ifølge DSB ikke være et krav. Da dette er en reklamasjonssak vil det derfor være sentralt at undertegnede presiserer dette.</p> <p>Det er pr. nå stor usikkerhet til det endelige omfanget og kostnadene til dette el.arbeidet da det også er engasjert en brannkonsulent som skal vurdere dette nærmere.</p> <p>Estimert kostnad kr. 100.000,- eks. mva.</p> | - |
| 3 | <p>Branntekniske forhold, gulvvarme i gang: Det er spesielt dette med elektrisk gulvvarme som vil kunne bidra til en betydelig økning av utbedringskostnadene hvis det må gjøres bygningsmessige tiltak ved gulvet i gang hvor det er varmekabler. Arealet hvor det er varmekabler utgjør ca. 4,3 m2. Da gulvet er flislagt er det meget mulig at brannskiller er ivaretatt. Det er noe mer usikkerhet til ev. lydtekniske krav. Hvis det skal medtas at varmekabler skal frakobles og det skal legges nye medtas en estimert kostnad kr. 6.000,- eks. mva.</p> <p><i>"Inntil brannskillekrav er konstatert tas foreløpig med kr. 6.000,- som anslått kostnad knyttet til nærværende punkt."</i></p> | - |
| 4 | <p>Branntekniske forhold, bad: Slik undertegnede har oppfatter byggtakstmann Erik Rui i Essentia Takst er det sannsynlig at han kommer til å konkludere med at det på dette badet må det gjennomføres en omfattende utbedring og i den forbindelse legger undertegnede til grunn at el. anlegget må frakobles og legges opp på nytt. Det legges til grunn ny varmekabel, men ellers legges det primært opp til gjenbruk av materiell.</p> <p>Estimert kostnad kr. 25.000,- eks. mva.</p> | - |

| | | |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| 5 | <p>Bad og gang: Beskrivelse og løsningsforslag relatert til utbedring: Her er det et el.anlegg som er merket med produksjonsår 2015, men det foreligger ikke noe som helst dokumentasjon på det arbeidet som er utført. Selv om dette er nyere er det likevel en del av avviket som allerede er beskrevet i nr. 1.</p> <p>Driver for downlightbelysning på bad er tapet, det anses som er midlertidig løsning. Hvis deksel på driver er defekt må drives byttes. Estimert kostnad kr. 1.000,- eks. mva.</p> <p>Kostnader relatert til kontroll og verifikasjon er også medtatt i avvik nr. 1.</p> | FEL §§ 12, 13 og 36 |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|





6

Soverom 1:

Beskrivelse og løsningsforslag relatert til utbedring:

Det er nyere el.materiell i form av lysbryter og stikkontakter, men ingen dokumentasjon eller sluttkontroll på denne delen av anlegget.

Undertegnede vurdering av denne delen av anlegget er at det bærer preg av å være utført av ufaglærte innenfor elektro.

Lysbryter fra 2007 og koblingspunkt/veggboks mangler utforingsring.

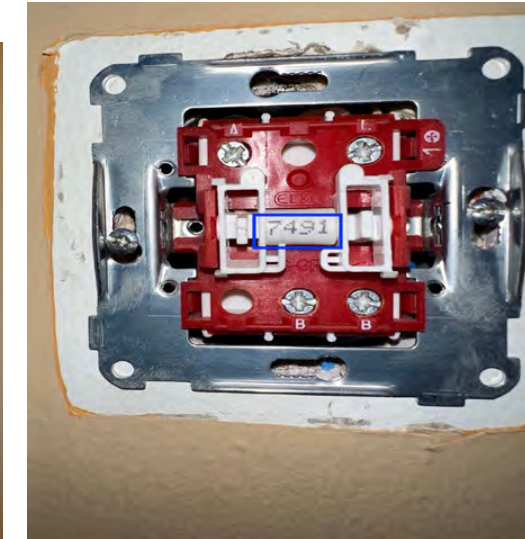
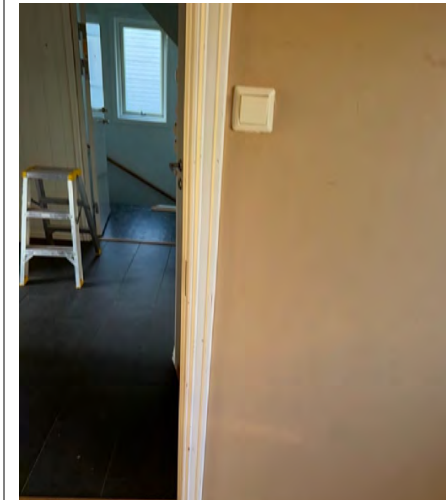
Stikkontakt fra 2008 hvor det er uriktig innføring av PR-kabel og manglende bruk av utforingsring.

Her må stikkontakt frakobles, det må monteres en påveggskappe og stikkontakten kobles tilbake.

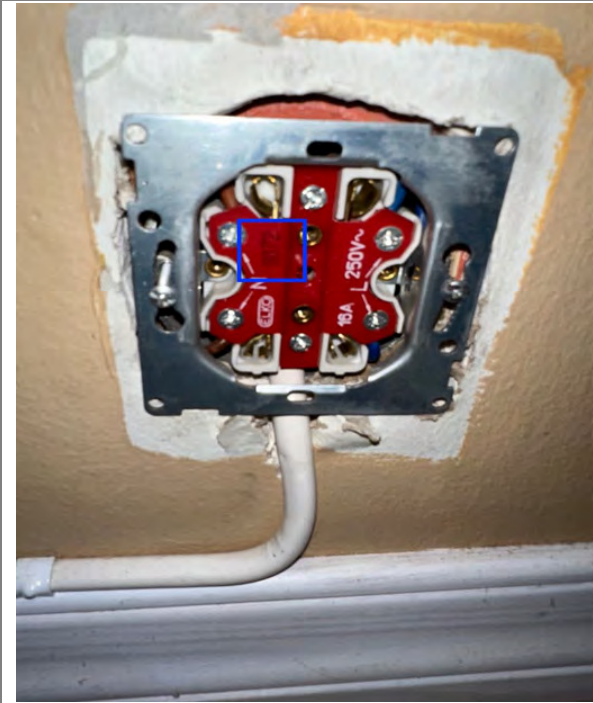
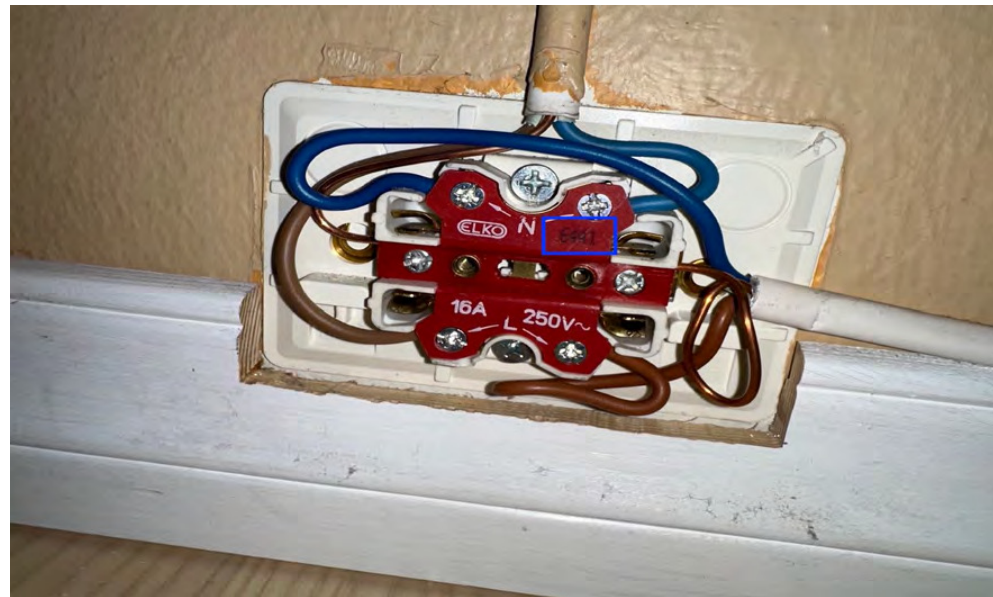
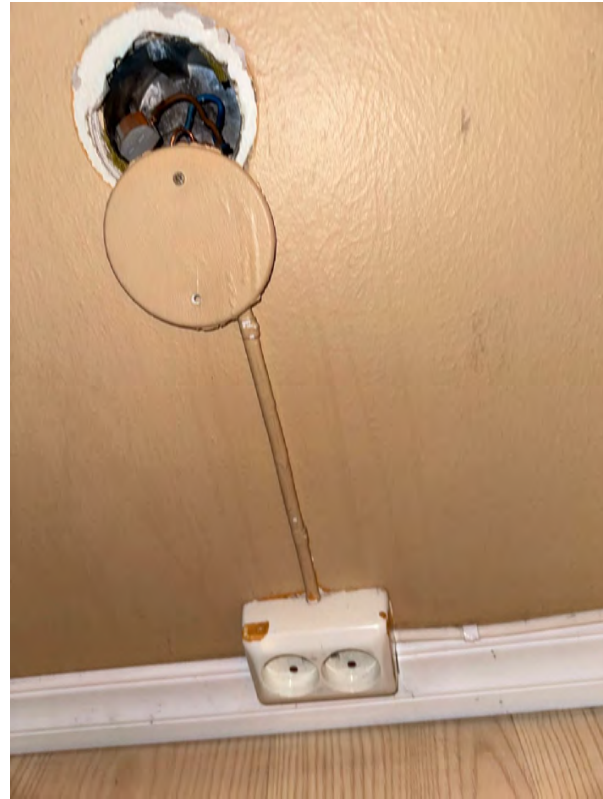
Bak dekklokk i koblingsboks/veggboks mangler det utforingsring, denne må monteres.

Estimert kostnad kr. 3.000,- eks. mva.

Dette avviket sees også i sammenheng med avvik nr. 1 som omfatter kontroll, verifikasjon og utarbeidelse av dokumentasjon.



FEL §§ 12,
13 og 34



7

Stue:

Beskrivelse og løsningsforslag relatert til utbedring:

Det er nyere el.materiell i form av dimmer og stikkontakter, men ingen dokumentasjon eller sluttkontroll på denne delen av anlegget.

Undertegnede vurdering av denne delen av anlegget er at dette bærer preg av å være utført av ufaglærte innenfor elektro.

Dimmer delvis kledd inn og ikke tilstrekkelig tilgjengelig for ettersyn og kontroll. Her må dimmer frakobles slik at murer kan slisse ut mer i flisen. Da kan elektriker monteres en påveggskappe og dimmeren kobles tilbake.

En innfelt stikkontakt hvor deksel er påmontert før malingen er ferdig herdet har medført at det blir stedvis skade på tapet/veggoverflater ved demontering av deksel for kontroll. Det er ikke et forskriftstridig forhold, men et kvalitativt forhold.

Det er en blanding av stikkontakter med og uten jording. Denne ujordede stikkontakten ser ut til å være et «Jula-produkt». Ikke direkte forskriftsstridig, men ingen elektroinstallatører som undertegnede kjenner til har noen gang påtatt seg ansvaret med installasjon av denne typen lavkvalitet elektroprodukter. Dette betyr at beskyttelse mot elektrisk støt ved feil ikke er ivarettatt. Ujordet stikkontakt byttes til en jordet stikkontakt.

Innfelt stikkontakt hvor det mangler utforingsring. Denne må monteres.

Stikkontakt fra 2006.

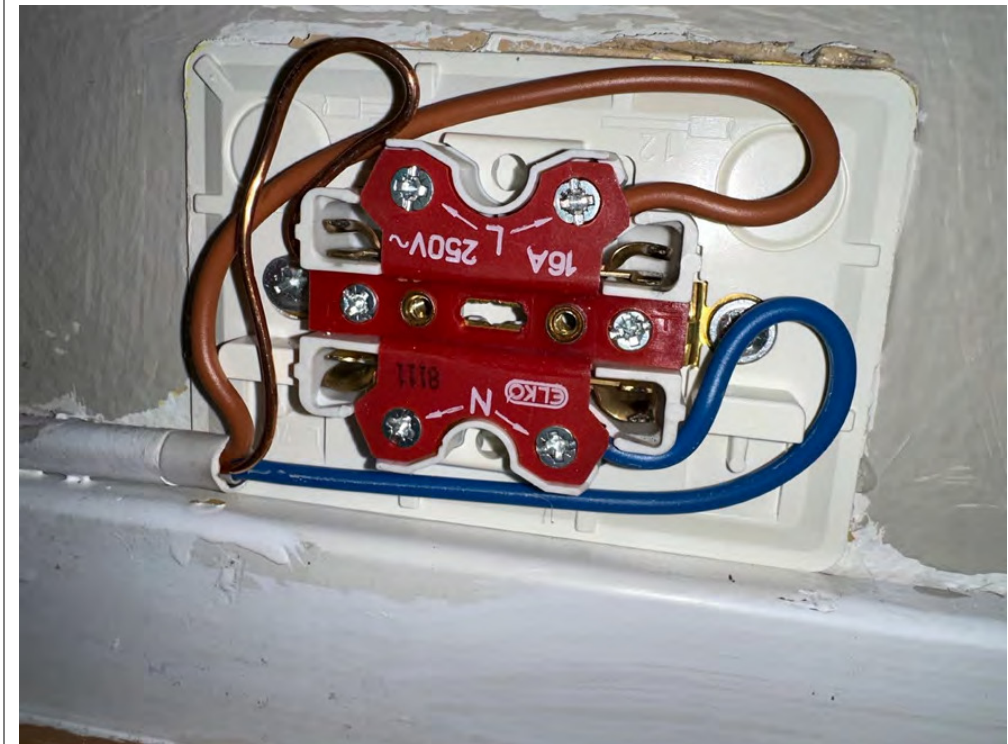
Taklampe er ikke betryggende festet, denne må fastmonteres.

Estimert kostnad for elektriker kr. 8.000,- eks. mva.

Estimert kostnad for murer kr. 1.000,- eks. mva.

Dette avviket sees også i sammenheng med avvik nr. 1 som omfatter kontroll, verifikasjon og utarbeidelse av dokumentasjon.

FEL §§ 12, 13, 17 og 28





8

Soverom2:

Beskrivelse og løsningsforslag relatert til utbedring:

Det er benyttet dimmer som er av merkene «Anslut» som selges primært hos Jula. Undertegnede vurderer av denne delen av anlegget er at det bærer preg av å være utført av ufaglærte innenfor elektro. Det foreligger heller ikke noe som helst dokumentasjon eller sluttkontroll på denne delen av anlegget.

Kabelen mellom dimmeren og taklampen er av typen PR og det kan se ut til at denne mest sannsynlig er lagt rett i vegg og himling uten bruk av k-rør. Dette er en kabeltype som kun unntaksvis er godkjent med en slik føringsvei og da skal det uansett dokumenteres gjennom anleggets dokumentasjon. Ingen dokumentasjon foreligger og i tillegg er rommet oppgradert med stedvis nye overflater og arbeidet med el.anlegg på dette rommet ville ved arbeidets utførelse krevd bruk av en reg. el.virksomhet.

Dimmeren er montert i en påveggskappe og det er ikke benyttet bakplate på denne. Det er således ikke tilstrekkelig barriere mellom elektriske og ikke-elektriske anleggsdeler. Dimmeren må derfor frakobles, slik at bakplate kan monteres.

Det må avklares hvorvidt PR-kabel er forlagt direkte i vegg/himling. Hvis det viser seg å være tilfelle må det eksempelvis trekkes om til en kabeltype hvor dette er godkjent, eksempelvis PFXP. Hvis det ikke er mulig å trekke om må det enten legges en åpen forlagt kabel eller at vegg og himling bygningsmessig må åpnes opp for å få re-etablert en skjult føringsvei. Det er ikke medtatt noe bygningsmessig pr. nå. Forholdet må avklares nærmere.

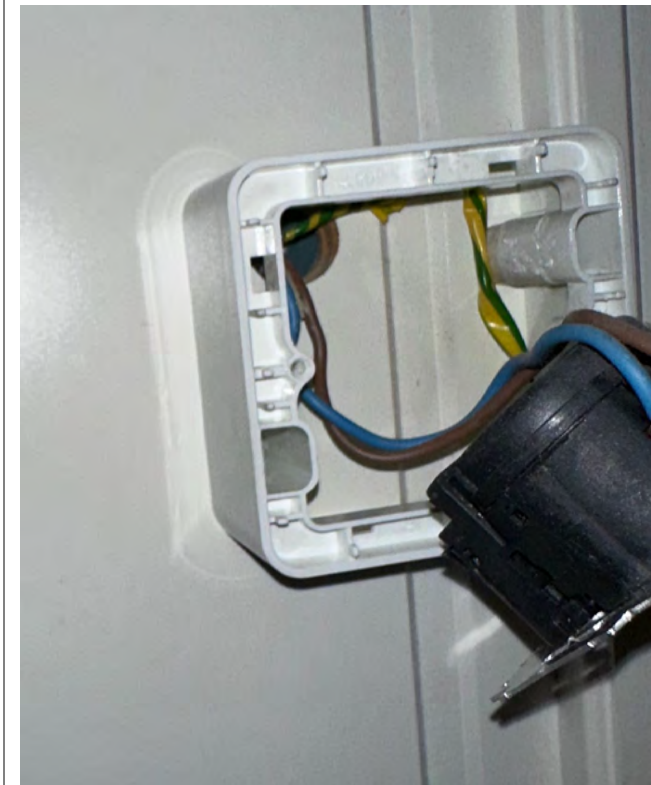
Det er en stikkontakt fra 2015.

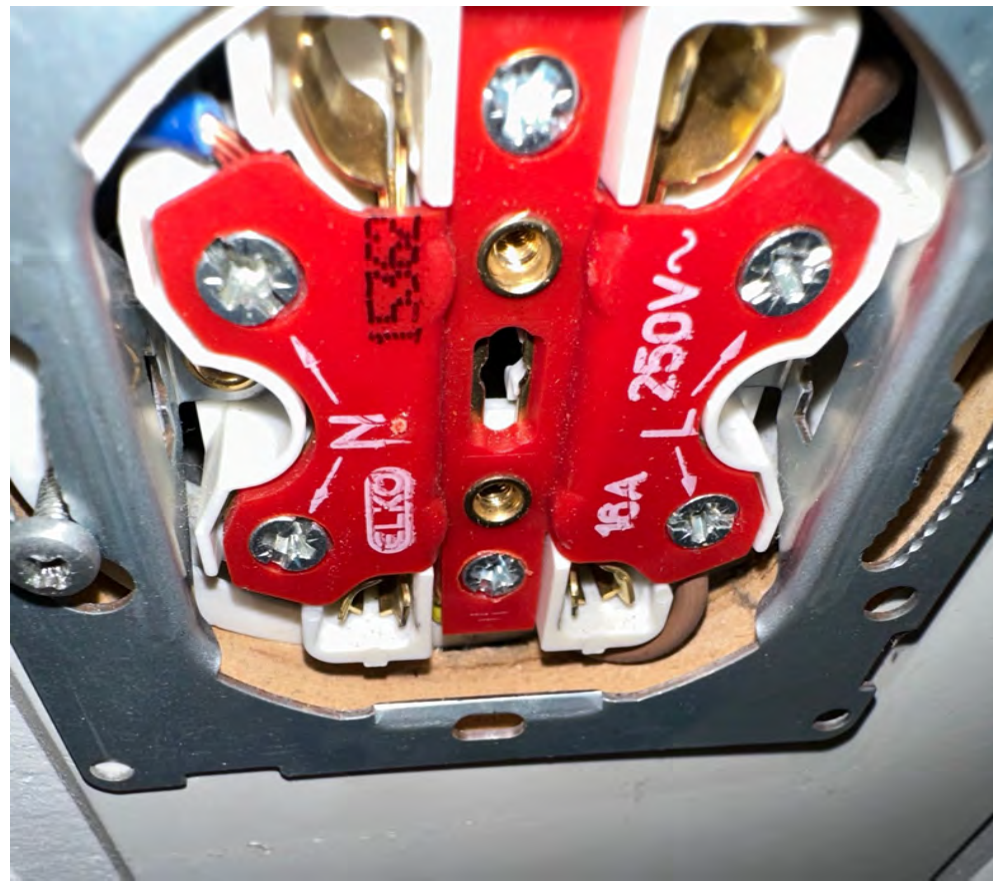
For å utbedre disse avvikene må det engasjeres en registrert el.virksomhet og de foretak som undertegnede benytter i slike saker vil nok ikke påta seg denne jobben ved å gjenbruke produkter med så lav kvalitet (Anslut/Jula) og som følge av dette antas det helt klart at disse komponenter må byttes.

Estimert kostnad kr. 4.000,- eks. mva.

FEL §§ 12, 13, 34 og 36

Elsikkerhet nr. 68 og 71





9 Soverom3:
 Beskrivelse og løsningsforslag relatert til utbedring:
 Dimmer fra Egant/Jula.

Deler av anlegget bærer preg av å være utført av ufaglærte innenfor elektro. Det foreligger heller ikke noe som helst dokumentasjon eller sluttkontroll på denne delen av anlegget.

Innfelte stikkontakter fra 2015, manglende utforingsring på en av disse. Som følge av det er trevirke tett omkring stikkkontaktens tilkoblingsklemmer er det ikke tilstrekkelig barriere mellom elektriske og ikke-elektriske anleggsdeler. Det er også sentralt at det er enkelte vegger med nye overflater og av den grunn er også el.anlegget blitt berørt. Det har derfor vært nødvendig å benytt en reg. el.virksomhet for dette arbeid, men det foreligger ingen dokumentasjon på dette.

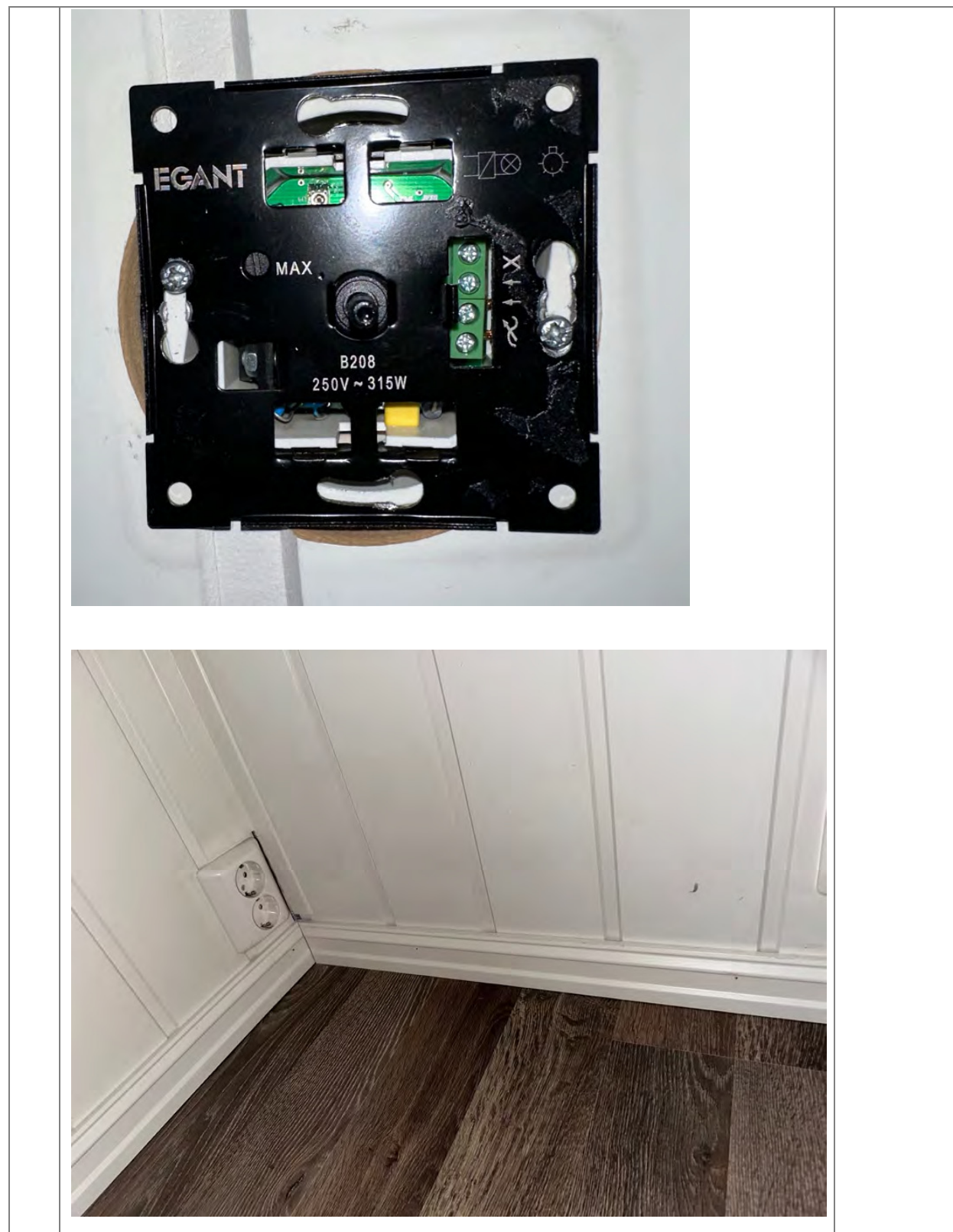
For å utbedre disse avvikene må det engasjeres en registrert el.virksomhet og de foretak som undertegnede benytter i slike saker vil nok ikke påta seg denne jobben ved å gjenbruke produkter med så lav kvalitet (Anslut/Jula) og som følge av dette antas det helt klart at dimmer må byttes.

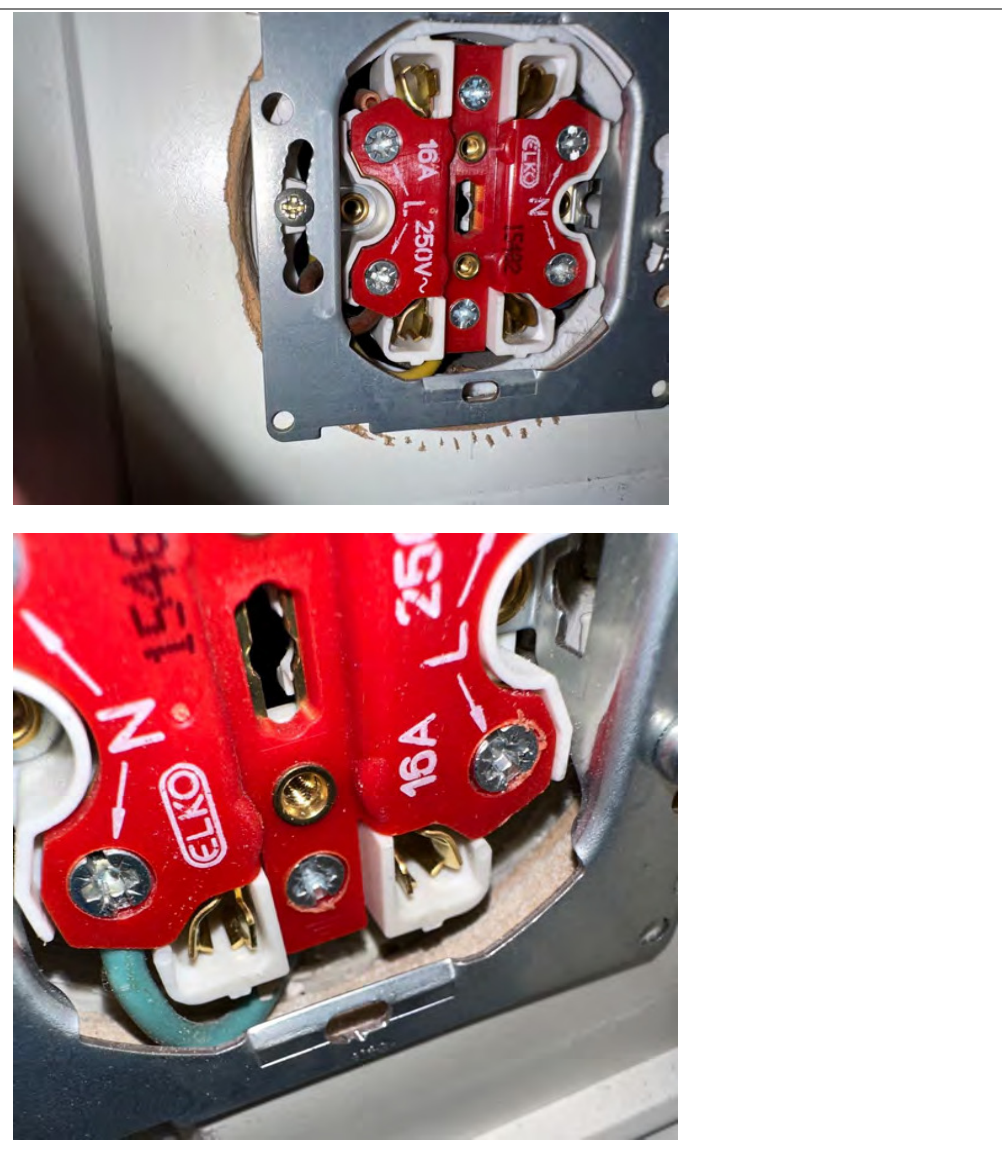
Estimert kostnad kr. 3.000,- eks. mva.

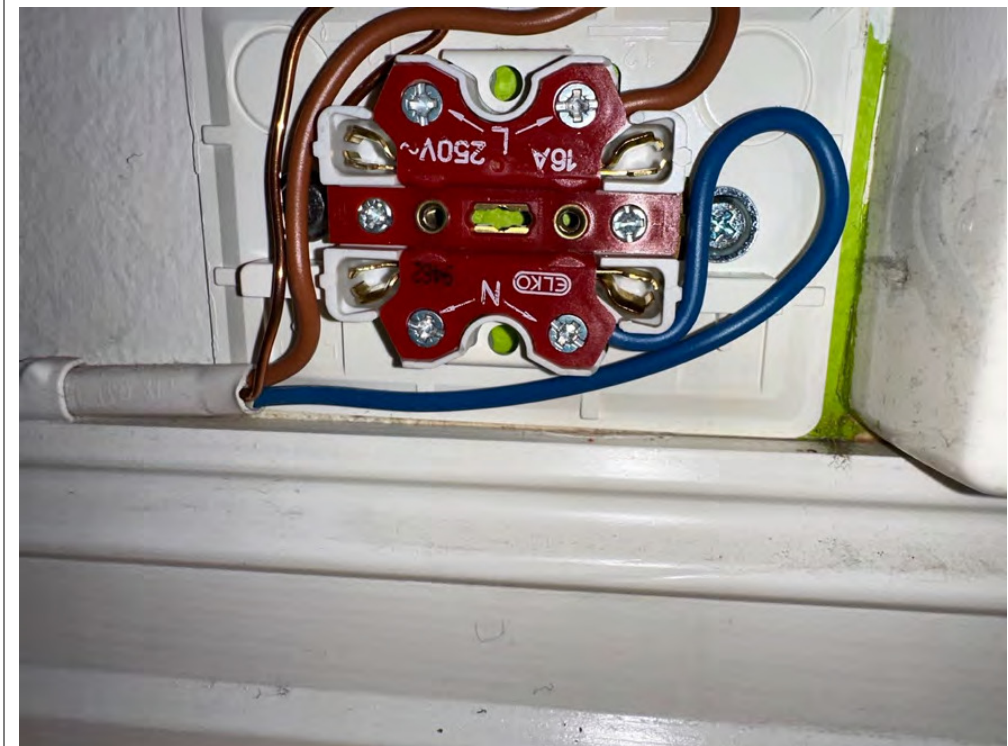
Dette avviket sees også i sammenheng med avvik nr. 1 som omfatter kontroll, verifikasjon og utarbeidelse av dokumentasjon.

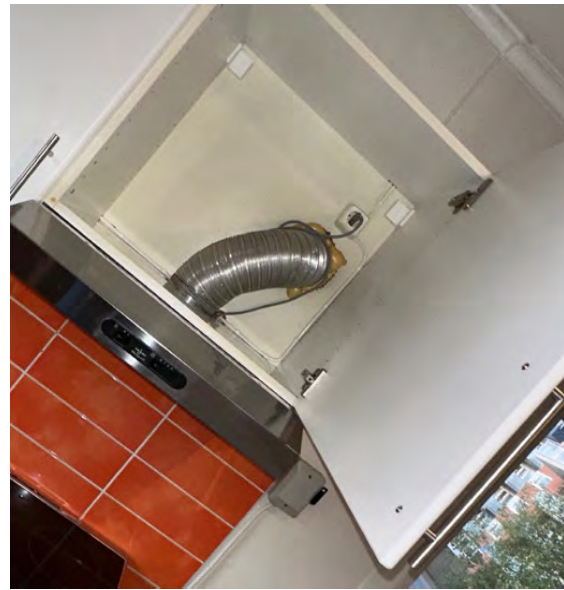
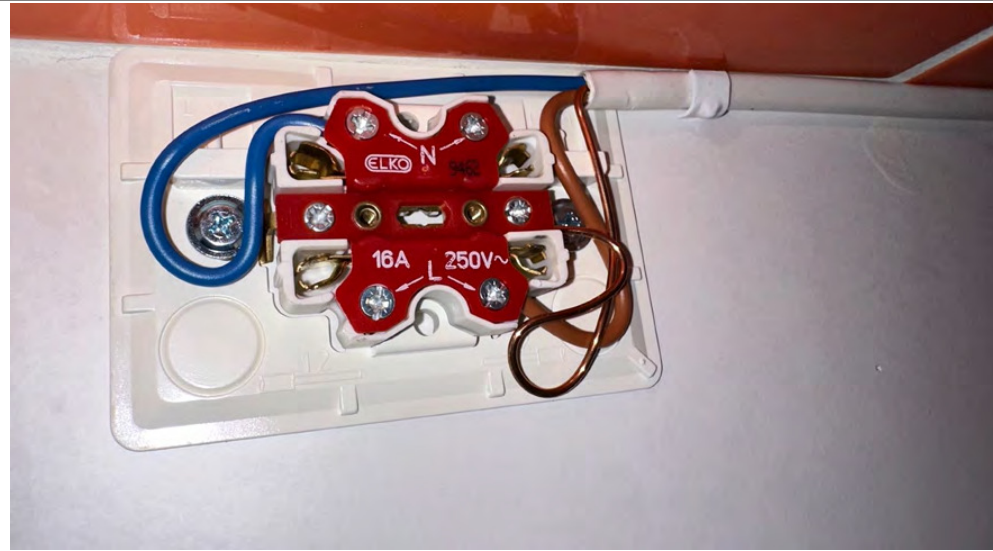
FEL §§ 12,
 13 og 34

Elsikkerhet
 nr. 68



| | | |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| |  | |
| 10 | <p>Kjøkken: Beskrivelse og løsningsforslag relatert til utbedring: Diverse løse kabler, disse må festes betryggende. Dimmer fra Egant/Jula. Innfelte stikkontakt fra 2009.</p> <p>Deler av anlegget bærer preg av å være utført av ufaglærte innenfor elektro. Det foreligger heller ikke noe som helst dokumentasjon eller sluttkontroll på denne delen av anlegget.</p> <p>For å utbedre disse avvikene må det engasjeres en registrert el.virksomhet og de foretak som undertegnede benytter i slike saker vil nok ikke påta seg denne jobben ved å gjenbruke produkter med så lav kvalitet (Anslut/Jula) og som følge av dette antas det helt klart at dimmer må byttes. (Anslut/Jula) og som følge av dette antas det helt klart at dimmer må byttes.</p> <p>Estimert kostnad kr. 3.000,- eks. mva.</p> <p>Dette avviket sees også i sammenheng med avvik nr. 1 som omfatter kontroll, verifikasjon og utarbeidelse av dokumentasjon.</p> | FEL §§ 12, 13 og 28 |





11 **Fordeling:**
 Beskrivelse og løsningsforslag relatert til utbedring:
 Denne står plassert i trapperom i kjeller.

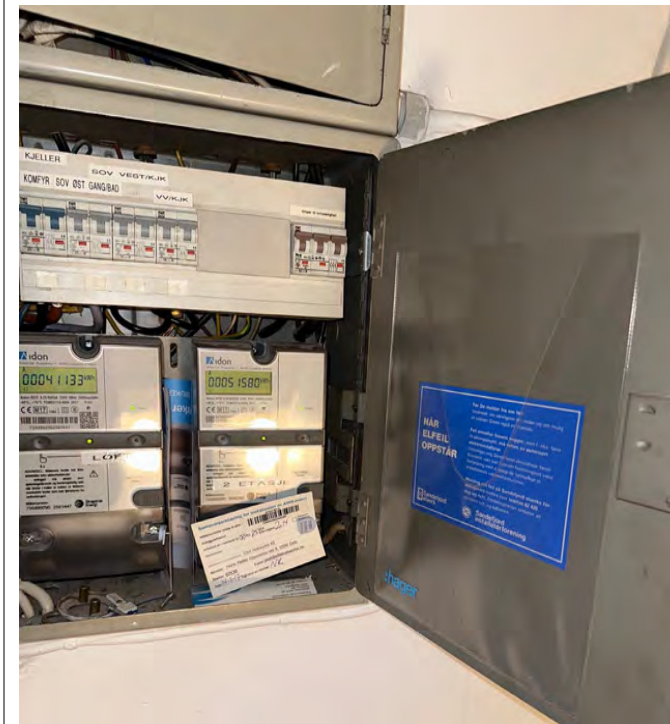
Følgende avvik er registrert:

- Det er manglende merking og ikke ajourført kursfortegnelse.
- Fordelingen er ikke låst/lukket. Det eksisterer ikke nøkkel for å kunne lukke dørene.
- Det er utettheter og manglende rengjøring/støvsuging.

Tiltaket omfatter ajourføring av kursfortegnelse, foreta tetting av fordelinger, foreta rydding/støvsuging og anskaffelse av nøkkel slik at fordelingen kan lukkes/låses.

Estimert kostnad kr. 3.000,- eks. mva.

FEL §§ 12,
 13, 32 og
 36

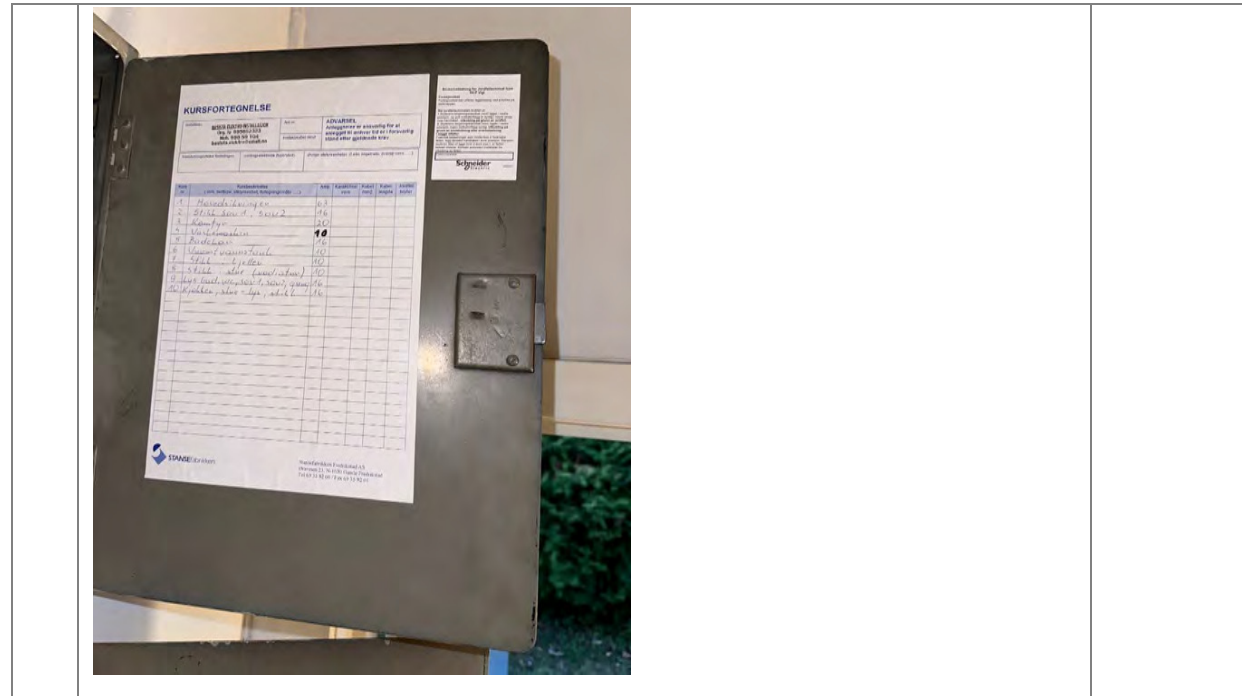




Tredjepartsvurdering av elektriske anlegg, utført av Eiendomstakst1 AS
Rapportdato: 17.10.2023



Tredjepartsvurdering av elektriske anlegg, utført av Eiendomstakst1 AS
Rapportdato: 17.10.2023



Fellesareal

12 Tilsynsrapport fra Lede AS:
 Beskrivelse og løsningsforslag relatert til utbedring:
 Det er i kursfortegnelsen for fellesanlegget anført at inntakssikringene er 3x63 ampere.
 Det er i el.tilsynsrapporten fra Lede AS også anført at det er fire anlegg som er tilkoblet felles inntaksvern på 3x63 ampere og at sikringen ikke er tilpasset ledernes strømføringsevne. De har anført at det må dokumenteres at hovedkabel ikke er overbelastet.

En av de fire seksjoner har også fått lagt opp en el.bil-lader. Dette vil påvirke tilgjengelig kapasitet for hele Sameiet. Etter hva undertegnede har fått opplyst er ikke Sameier blitt orientert om dette. Det vil ikke være kapasitet i anlegget om de øvrige tre seksjonseiere også ønsker opplegg til el.bil-lader.

Fordelinger innehar avvik ved at det er utettheter omkring kabelinnføringer, samt at det ikke er foretatt nødvendig støvsuging og rydding.
 Det vil derfor være behov for å tette omkring kabelgjennomføringer samt foreta støvsuging og rydding.

Tiltak:
 Etter undertegnede vurdering må inntaket forsterkes. Dimensjonen på dette må avklares etter at det er gjennomført et møte med Sameier og de fire seksjonseiere mht. behov og tilhørende utarbeidelse av effektbudsjett.

Estimert kostnad kr. 60.000,- eks. mva.
 Kostnaden bør legges på Sameiet og fordeles iht. vedtektene.

Det er en betydelig usikkerhet til denne kostnaden da det avhengig av hvilken kapasitet netteier har på trafokretsen i dette området. Hvis det viser seg å være behov for å øke trafoytelsen kan det bli aktuelt med omfattende og kostbare tiltak og det kan bli kostnader som er flere ganger større enn estimatet ovenfor. Dette er ikke mulig å avklare før det igangsettes en prosess med netteier.

FEL § 9
 IK-HMS §§ 2 og 5

lede

Vår ref. Rune Christiansen
 Saknr. / pin 342933 / 1858
 Målepunkt-ID 40079128
 Målernr. 7359992902566260
 Telefon 33 41 34 00
 E-post ole@lede.no

POYAN MORTEZA
 Askeladden 15
 3042 DRAMMEN

Porsgrunn, 21. september 2023

Rapport fra tilsyn utført den 18.09.2023
 Tilsyn av det elektriske anlegget i LUNDENVEIEN 12, 3211 SANDEFJORD, Bolig 2. etg.

Tilsynet er utført i samsvar med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps krav til offentlig tilsyn og er stikkprøvebasert.

| | | |
|----------|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Sikringsskap | Sikringer/vern var ikke tilpasset ledernes strømføringsevne. Jf. fel § 23. |
| | Kommentar | Det må dokumenteres at hovedkabel ikke er overbelastet. Det er tilkoblet 4 anlegg på tilførselskabel |
| | Beskriv rettelse: | |
| 2 | Sikringsskap | Jordskinne / PE-skinne var ikke ettermontert etter utvidelser eller ombygging av sikringsskap. Jordskinne skal være lett tilgjengelig. Jf. fel §§ 17 og 19. |
| | Beskriv rettelse: | |
| 3 | Sikringsskap | Materiell var ikke merket i tilstrekkelig grad for å kunne identifiseres og/eller unngå fare. Jf. fel § 32. |
| | Kommentar | Jordledere var ikke isolert/merket |
| | Beskriv rettelse: | |
| 4 | Stue | Stikkontakt manglet jordforbindeise. Jf. fel § 21. |
| | Beskriv rettelse: | |
| 5 | Stue | Jordet og ujordet elektrisk utstyr kunne berøres samtidig. Jf. fel § 21. |
| | Kommentar | Det var monter jordet og ujordet stikkontakt i samme rom |
| | Beskriv rettelse: | |
| 6 | Dokumentasjon | Eier kunne ikke fremvise dokumentasjon for anlegget. Jf. fel § 13. |
| | Beskriv rettelse: | |

PEDERSEN RENATE
 Lundenvæien 12
 3211 SANDEFJORD

Forsgrunn, 21. september 2023

Rapport fra tilsyn utført den 18.09.2023

Tilsyn av det elektriske anlegget i LUNDENVEIEN 12, 3211 SANDEFJORD, HYBEL loft.

Tilsynet er utført i samsvar med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps krav til offentlig tilsyn og er stikkprøvebasert.

- | | | |
|---|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Sikringskap | Sikringer/vern var ikke tilpasset ledernes strømføringsevne. Jf. feil § 23. |
| | Kommentar | Det må dokumenteres at hovedkabel ikke er overbelastet. Det er tilkoblet 4 anlegg på tilførselskabel |

Beskriv rettelse:

- | | | |
|---|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2 | Sikringskap | Materiell var ikke merket i tilstrekkelig grad for å kunne identifiseres og/eller unngå fare. Jf. feil § 32. |
|---|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Kommentar Jordledninger var ikke isolert/merket

Beskriv rettelse:

- | | | |
|---|------|----------------------------------------------------|
| 3 | Gang | Kabler var ikke betryggende festet. Jf. feil § 28. |
|---|------|----------------------------------------------------|

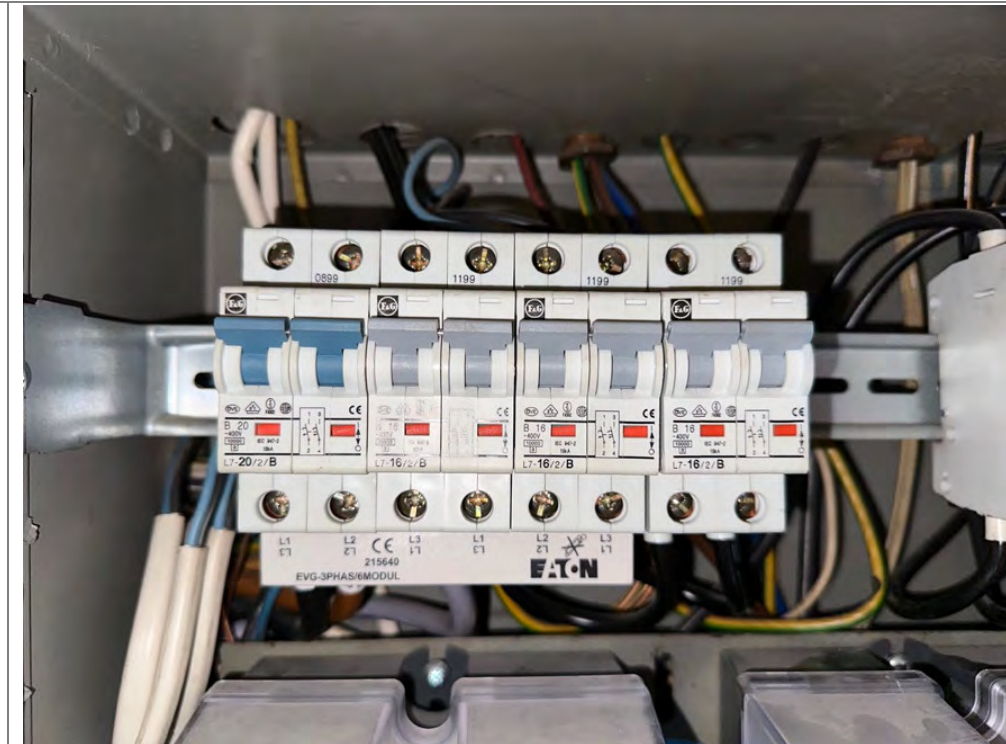
Beskriv rettelse:

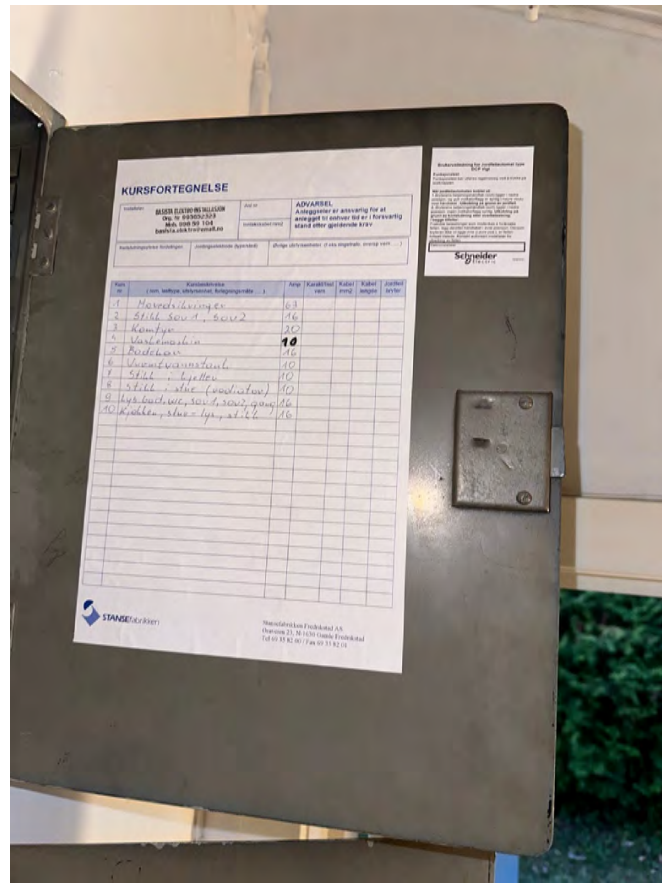
- | | | |
|---|---------|---------------------------------------------------|
| 4 | Kjøkken | Kjøleskap manglet jordforbindelse. Jf. feil § 21. |
|---|---------|---------------------------------------------------|

Beskriv rettelse:

- | | | |
|---|---------------|---------------------------------------------------------------------|
| 5 | Dokumentasjon | Eier kunne ikke fremvise dokumentasjon for anlegget. Jf. feil § 13. |
|---|---------------|---------------------------------------------------------------------|

Beskriv rettelse:







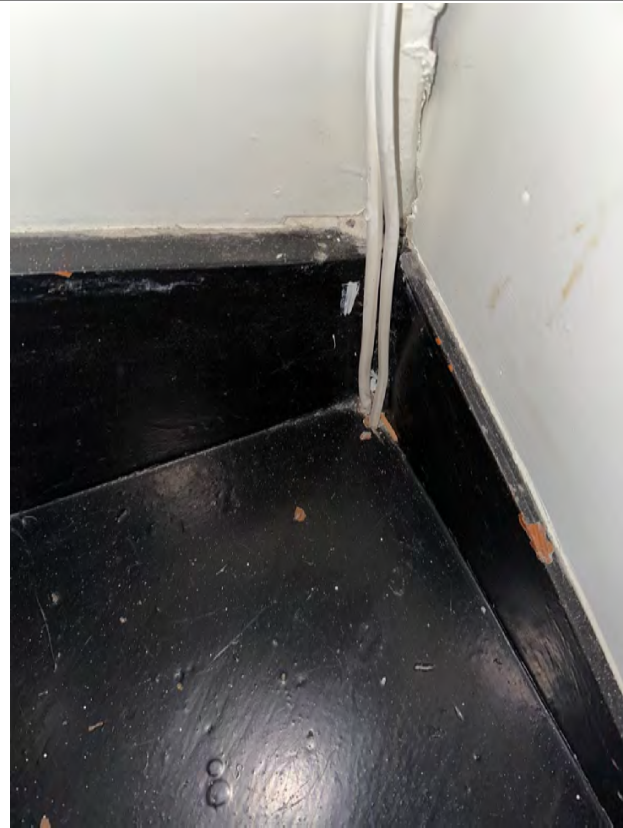
| | | |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| 13 | <p>IK-system for fellesanlegg: Eiendommen består av flere bygninger og består av totalt fire boligseksjoner. Som følge av dette er Sameiet er underlagt interkontrollforskriften og er gjennom dette pålagt å ha kartlagt farer og problemer for på denne måten å kunne vurdere risiko samt utarbeide planer og tiltak for å redusere risikoforholdene. Dette er regulert i IK-HMS § 5.</p> <p>Det foreligger heller ikke noe internkontrollsystem for elektro hva gjelder anlegget, hvordan det er bygd opp og fordelt mellom fellesanlegg og de respektive seksjoner (om noe dekker fellesareal eller ikke), hvordan el.anlegget kontrolleres og hvorvidt det er eller skal bli utført såkalte egenkontroller og/eller periodiske el.kontroller. Her er el.kontroller av fellesanlegget og der gjennom termografering av felles fordelinger relevante kontrollobjekter.</p> <p>Konklusjon: Sameiet har ikke nødvendig oversikt, ei heller nødvendig dokumentasjon, over anlegget og har åpenbart ikke kartlagt farer og problemer og på denne måten vurdert risiko eller utarbeidet planer og tiltak for å redusere risikoforholdene, jfr. IK-HMS.</p> <p>Tiltak: Det må engasjeres en profesjonell aktør for å utarbeide et dekkende internkontrollsystem, samt at det må gjennomføres en fullverdig kontroll og termografering av relevante anleggsdeler.</p> <p>Estimert kostnad for utarbeidelse av et IK-system for elektro, gjennomføring av el.kontroll og termografering samt utarbeidelse av en oversikt over fellesanlegget, estimeres til kr. 60.000,- eks. mva.</p> <p>Kostnaden bør legges på Sameiet og fordeles iht. vedtektene.</p> | FEL § 9 IK-HMS §§ 2 og 5 |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|

| | | |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 14 | <p>Dokumentasjon – samlepunkt for fellesanlegget I el.tilsynsrapporten fra Lede AS har de også anført at det ikke foreligger dokumentasjon på fellesanlegget. Det foreligger ikke ett eneste dokument på hvem som har installert el.anlegget i fellesanlegget. I kursfortegnelsen er det anført Bravida Norge AS, men utover en ikke ajourført kursfortegnelse foreligger intet. Slik som saken fremstår synes det som om deler av arbeidet ikke er kontrollert og vedlikeholdt iht. forskriften. På bakgrunn av at det er opplyst at eiendommen er ombygd på 2000-tallet vil gjeldende forskrift være FEL og NEK 400:1998. Det vises derfor til dokumentasjonskravet som kom i FEL og som er beskrevet i § 12 og til oppbevaringsplikten som er definert i § 13.</p> <p>Krav til <u>utarbeidelse</u> av dokumentasjon FEL § 12 beskriver at før et nytt anlegg tas i bruk skal den som er ansvarlig for utførelsen sørge for at det er kontrollert og prøvet for å sikre at det tilfredsstillende forskriftens krav. Den ansvarlige skal utstede erklæring om samsvar med sikkerhetskravene som er beskrevet i FEL kapittel V. Som underlag for slik erklæring skal det være utarbeidet dokumentasjon som gjør det mulig å vurdere om anlegget er installert iht. forskriftens krav.</p> <p>Elektroarbeider utført etter 1.1.1999 skal minst inneholde følgende dokumentasjon i boliger: Risikovurdering, samsvarserklæring, testdokumentasjon med måleresultater (sluttkontrollrapport), bruksanvisninger på elektrisk utstyr og ikke minst oppdatert kursfortegnelse.</p> <p>Undertegnede konkluderer med at det ikke foreligger <u>nødvendig dokumentasjon</u> på den delen av el.anlegget som er utført etter 1.1.1999.</p> <p>Krav til <u>oppbevaring</u> av dokumentasjon Det presiseres at det iht. FEL § 13 er det beskrevet at det er eier av anlegget som er ansvarlig for at det til enhver tid foreligger oppdatert dokumentasjon som beskrevet i FEL § 12. Denne dokumentasjonen skal oppbevares i hele anleggets levetid, ref. FEL § 13. Dette betyr at dokumentasjonen skal følge anlegget og sånn sett den som til enhver tid eier boligen. For denne boligen eksisterer det ikke dokumentasjonen som kreves iht. FEL § 12.</p> <p>Tiltak: Først og fremst må de fysiske avvikene ved el.anlegget utbedres.</p> <p>Slik saken fremstår ser det ikke ut til å være mulig å fremskaffe dokumentasjon på det arbeidet som er utført.</p> <p>Det presiseres at det ikke er mulig å erklære samsvar på et anlegg som er levert av en annen aktør og i dette tilfellet vil det være relevant at det gjennomføres en utvidet el.kontroll med nødvendige elektrotekniske målinger. Dette for å sikre seg at sikkerhetskravene i FEL kapittel 5 er ivarettatt, dvs. § 20 - § 38. På dette grunnlag vil utførende el.installatør utarbeide en såkalt kontrollerklæring av anlegget. Her vil det fremgå hva som er utført og hva som er kontrollert, samt at de kan innestå for at anlegget ikke innehar avvik på de kontrollerte områder. Det gjøres oppmerksom på at skjultanlegget ikke er mulig å kontrollere. Det presiseres at det ikke er mulig å gi noe garanti på et anlegg som er levert av en annen aktør og nettopp derfor vil det i slike tilfeller være sentralt å gjennomføre den forannevnte undersøkelsen/kontrollen.</p> <p>Estimert kostnad kr. 25.000,- eks. mva. Kostnaden bør legges på Sameiet og fordeles iht. vedtektene.</p> | FEL §§ 12 og 13 |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|

| | | |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 15 | <p>Brannalarmanlegg: Anlegget er ikke tilkoblet og har heller ikke tilstrekkelig med brannmeldere/detektorer. Dette begrunnes med manglende deteksjon i felles trapperom og i fellesrom i kjelleretasjen.</p> <p>Det har åpenbart heller ikke vært noe kontroll og det er åpenbart ikke etablert noe rutine i regi av Sameiet for hvordan anlegget betjenes og hvor ofte anlegget skal testes/kontrolleres.</p> <p>Tiltak: Anlegget må i sin helhet gjennomgås og det må suppleres med varslere og brannklokker i fellesareal.</p> <p>Estimert kostnad kr. 30.000,- eks. mva. Kostnaden bør legges på Sameiet og fordeles iht. vedtektene.</p>  | FEL § 9 IK-HMS §§ 2 og 5 |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|

| | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 16 | <p>Jordingsanlegg: Det er ikke mottatt dokumentasjon/tegninger på jordingsanlegget. Det er registrert at det er et koblingspunkt oppunder himling på felles vaskerom, men dette er ikke merket og det er ukjent hva som er anleggets jordelektrode og hvorvidt overgangsmotstanden til jord er tilfredsstillende, sett opp mot at leiligheten på loftet er etablert på 2000-tallet og det vil være kravet i FEL og NEK 400:1998 som er gjeldende.</p> <p>Boligen er for øvrig en del av et sameie med 4 enheter og undertegnede har ikke mandat til å vurdere byggets jordingsforhold nærmere.</p> <p>Tiltak: Det må etableres utjevning til avløpssystemet og det antas å være mulig via avløpsrøret på vaskerommet. Estimert kostnad kr. 5.000,- eks. mva.</p> <p>Jordelektroden må måles og det meget mulig det er nødvendig med etablering av en ny hovedjordelektrode, det kan løses ved å montere to stk. jordspyd, plassert utenfor ringmur. Kostnaden for dette estimeres til kr. 20.000,- eks. mva.</p> <p>Samlede kostnader utgjør derfor kr. 25.000,- eks. mva. Kostnaden bør legges på Sameiet og fordeles iht. vedtektene.</p> | <p>FEL §§ 19 og 21</p> <p>Elsikkerhet nr. 62</p> |
|  | | |

| | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 17 | <p>El.anlegg generelt: Det er avdekket enkelte fysiske avvik ved den elektrotekniske installasjonen som for øvrig ville blitt avdekket ved en tradisjonell el.kontroll som Sameiet i realiteten er pålagt å gjennomføre gjennom internkontrollforskriften, ref. avvik ovenfor.</p> <p>De fysiske avvikene er følgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Det er ikke ryddet i fordelingen. ▪ Kabler i felles vaskerom er ikke betryggende festet. ▪ Manglende mekanisk beskyttelse av kabler i felles trapperom. ▪ Koblingspunkter i himling i vaskerom ligger i direkte kontakt med trevirke og uten bruk av kapslinger, slik at det er manglende barriere mellom elektriske og ikke-elektriske anleggsdeler. ▪ Kursfortegnelse er ikke ajourført. Fordelingen er ikke låst/lukket. Det eksisterer ikke nøkkel for å kunne lukke dørene. ▪ <p>Tiltak: Avvikene må lukkes ved at det gjøres følgende tiltak:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Kursfortegnelse må ajourføres. ▪ Det må foretas rydding i fordelingen. ▪ Foreta innfesting av løse kabler. ▪ Koblingspunkter i himling må monteres i koblingsboks. ▪ Kabler i felles trapperom må påføres kabelvernør. ▪ Anskaffelse av nøkkel slik at fordelingen kan lukkes/låses. <p>Estimert kostnad kr. 15.000,- eks. mva. Kostnaden bør legges på Sameiet og fordeles iht. vedtektene.</p> | <p>FEL §§ 28 og 32</p> <p>Elsikkerhet nr. 68</p> |
|  | | |



6 Konklusjoner og anbefalinger

Konklusjon - overordnet faglig vurdering

Det er en rekke avvik ved det elektriske anlegget.

Dette er en eldre bolig, men det er opplyst at badet er totalrenovert i 2016.

Det viste seg også under befaringen at det er utført til dels omfattende arbeid på det elektriske anlegget fordelt over store deler av eiendommen etter år 2000. Dette forholdet er beviselig fordi en del komponenter er påført produksjonsdato. Denne merkingen viser at det er komponenter fra perioden 2006-2008 og 2015.

Det er i noen grad benyttet el.materiell som er av merkene «Anslut» som selges primært hos Jula. På stue er det en blanding av stikkontakter med og uten jording. Videre ble det flere steder avdekket trevirke omkring en del innfelte stikkontakter og lysbrytere. Dette betyr at det er manglende barriere mellom elektriske og ikke-elektriske anleggsdeler. Undertegnede vurdering av denne delen av anlegget er at det bærer preg av å være utført av ufaglærte innenfor elektro. Det foreligger heller ikke noe som helst dokumentasjon eller sluttkontroll på denne delen av anlegget. Nedenfor er det redegjort for kravene til både dokumentasjon og bruk av kvalifisert personell.

Følgende avvik i leiligheten kan nevnes:

- Det er en åpen el.tilsynsrapport som indirekte også omfatter avvik på fellesanlegget.
- Manglende bruk av utforingsringer.
- Uriktig innføring av PR-kabel.
- Løse ledninger.
- Dimmer på stue er delvis kledd inn og ikke tilstrekkelig tilgjengelig for ettersyn og kontroll.
- Det er en blanding av stikkontakter med og uten jording på stue.
- Taklampe på stue er ikke betryggende festet.
- Som følge av manglende bruk av utforingsringer og det faktum at det er trevirke tett omkring stikkontakter tilkoblingsklemmer er det ikke tilstrekkelig barriere mellom elektriske og ikke-elektriske anleggsdeler. Det er tilsvarende mangel av barriere bak dimmer på soverom hvor bakplate bak dimmer ikke er montert.
- Fordelingen for leiligheten har følgende avvik:
 - Det er utettheter i en kabelgjennomføring i toppen.
 - Det er manglende merking og ikke ajourført kursfortegnelse.
 - Det er masse støv i bunn av fordelingen.
 - Fordelingen er ikke låst/lukket. Det eksisterer ikke nøkkel for å kunne lukke dørene.
 - Og ikke minst fravær av lovpålagt dokumentasjon på hvem som faktisk har utført arbeidet med det elektriske anlegget som er utført etter 1. januar 1999.

Det må sørges for en forsvarlig og helhetlig utbedring av feil og mangler ved det elektriske anlegget i boligen.

Utførende elektroinstallatør må sørge for kontroll av alle elektriske sammenkoblinger, foreta nødvendige utbedringer og ellers hva som er påkrevet for å kunne etablere tilfredsstillende dokumentasjon på hele det elektriske anlegget i boligen.

Det er også enkelte fysiske avvik i fellesarealet, følgende kan nevnes:

- Det er en åpen el.tilsynsrapport som indirekte også omfatter avvik på fellesanlegget.
- Brannalarmanlegg er frakoblet og det er ikke installert tilstrekkelig antall detektorer eller brannklokker i fellesareal. Dette begrunnes med manglende deteksjon i felles trapperom og i fellesrom i kjelleretasjen.
- .
- Jordingsanlegget har avvik ved at avløpssystemet ikke er utjevnet og det er ukjent hva som er anleggets jordelektrode.
- Løse ledninger og ledninger som ikke er mekanisk beskyttet.

- Koblingspunkter i himling i vaskerom ligger i direkte kontakt med trevirke og uten bruk av kapslinger, slik at det er manglende barriere mellom elektriske og ikke-elektriske anleggsdeler.
- Kursfortegnelse er ikke ajourført.

Dimensjon på hovedinntaket på eiendommen

Det er i el.tilsynsrapporten fra Lede AS anført at det er fire anlegg som er tilkoblet felles inntaksvern på 3x63 ampere og at sikringen ikke er tilpasset ledernes strømføringsevne. De har anført at det må dokumenteres at hovedkabel ikke er overbelastet.

En av de fire seksjoner har også fått lagt opp en el.bil-lader. Dette vil påvirke tilgjengelig kapasitet for hele Sameiet. Etter hva undertegnede har fått opplyst er ikke Sameier blitt orientert om dette. Det vil ikke være kapasitet i anlegget om de øvrige tre seksjonseiere også ønsker opplegg til el.bil-lader.

Etter undertegnendes vurdering må inntaket forsterkes. Dimensjonen på dette må avklares etter at det er gjennomført et møte med Sameier og de fire seksjonseiere mht. behov, inkludert utarbeidelse av effektbudsjett.

Det er en betydelig usikkerhet til kostnaden på dette fordi det er avhengig av hvilken kapasitet netteier har på trafokretsen i dette området. Hvis det viser seg å være behov for å øke trafoytelsen kan det bli aktuelt med omfattende og kostbare tiltak og det kan bli kostnader som er flere ganger større enn estimatet ovenfor. Dette er ikke mulig å avklare før det igangsettes en prosess med netteier.

Forhold vedrørende Sameiet

Utover de mange avvikene inne i leiligheten er det forskriftsstridige forhold knyttet til fellesarealet og kravene som kommer som følge av Internkontrollforskriften.

Slik som undertegnede vurderer forholdet har ikke Sameiet nødvendig oversikt, ei heller nødvendig dokumentasjon, på anlegget og har åpenbart ikke kartlagt farer og problemer og på denne måten vurdert risiko eller utarbeidet planer og tiltak for å redusere risikoforholdene, jfr. IK-HMS.

For å lukke disse avvikene må Sameiet engasjere en profesjonell aktør for å utarbeide et dekkende internkontrollsystem, samt at det må gjennomføres en fullverdig kontroll og termografering av relevante anleggsdeler.

Branntekniske forhold

Det er av byggtakstmann Erik Rui i Essentia Takst vurdert at det er omfattende og alvorlige avvik ved brannskiller i bygget. Konsekvensen av dette er at også denne seksjonen blir omfattet av en rekke bygningsmessige utbedringer og dette medfører at deler av el.anlegget blir berørt. Det er pr. nå stor usikkerhet til det endelige omfanget da det også er engasjert en brannkonsulent som skal vurdere dette nærmere.

Som følge av de alvorlige avvikene ved brannskillet er det vurdert at det ikke er forsvarlig å bebo leiligheten.

Undertegnendes rapport må sees i sammenheng med øvrige reklamasjonsrapporter/skaderapporter for eiendommen som også beskriver de branntekniske avvikene i bygget.

7 Prisestimat

Oversikt over avvikene i eierseksjonen til oppdragsgiver:

| Beskrivelse | Sum (kr.) |
|-----------------------|---------------|
| Avvik 1 | 30000 |
| Avvik 2 | 100000 |
| Avvik 3 | 6000 |
| Avvik 4 | 25000 |
| Avvik 5 | 1000 |
| Avvik 6 | 3000 |
| Avvik 7 | 9000 |
| Avvik 8 | 4000 |
| Avvik 9 | 3000 |
| Avvik 10 | 3000 |
| Avvik 11 | 3000 |
| Sum eks. mva. | 187000 |
| Mva. | 46750 |
| Sum inkl. mva. | 233750 |

De estimerte utbedringskostnader forutsetter at det engasjeres ett elektroforetak for alle avvik og at dette arbeidet kan utføres fortløpende og i god koordinasjon med andre fagdisipliner. Hvis denne forutsetningen ikke lar seg legges til grunn vil de estimerte utbedringskostnader økes betydelig.

Kostnader til midlertidig bolig og bygningsmessige arbeider er ikke medtatt. Dette er noe byggtakstmann Erik Rui i Essentia Takst vil måtte vurdere nærmere.

Oversikt over avvikene i fellesanlegget:

| Beskrivelse | Sum (kr.) |
|--------------------------|---------------|
| Tilsynsrapport og inntak | 60000 |
| Ik-system | 60000 |
| Dokumentasjon | 25000 |
| Brannalarmanlegg | 30000 |
| Jordingsanlegg | 25000 |
| El.anlegg generelt | 15000 |
| Sum eks. mva. | 215000 |
| Mva. | 53750 |
| Sum inkl. mva. | 268750 |

Kostnaden bør legges på Sameiet og fordeles iht. vedtektene.

Det er eiers plikt at et el.anlegg til enhver tid skal være i forskriftsmessig stand. Da det er avdekket et stort antall avvik har undertegnede sin funksjon vært nødvendig og følgelig bør kostnadene knyttet til nærværende rapport medtas som en del av utbedringskostnadene.

Forbehold

Det vises til avvikslisten hvor det er utfyllende beskrivelse av tiltakene. Det er stor usikkerhet relatert til det bygningsmessige arbeidet som følge av de alvorlige avvikene relatert til brannkrav.



Lundenveien 12

Fin selveier i byen - 3 sov - totalrenovert bad 2016 - flere rom oppusset 2015 - stor vestvendt terrasse - parkering

VELKOMMEN TIL
LUNDENVEIEN 12

Velkommen til en attraktiv 4-roms leilighet i Nybyen! Det er gangavstand til butikker, cafeer og restauranter, skoler, transporttilbud, barnehager og flotte friluftsområder. Leiligheten ligger i andre etasje og har en fantastisk vestvendt terrasse på 34 kvm som er perfekt for å invitere venner på grilling og hygge. Leiligheten er velholdt og har blitt betydelig oppusset de senere år; badet ble totalrenovert i 2015 og to av tre soverom ble samtidig oppusset på gulv, vegger og himlinger. Vegger i stue ble malt i tidsriktig farge og gangen ble oppusset med varmekabler og fliselagt gulv samt oppgraderte vegger og himling. I det lyse kjøkkenet er det hyggelig spiseplass. Parkering i gårds plass og felles bod i kjeller. Spar selv til fremtidig utv. vedlikehold. Det er stor utvendig aldersstasje

PRISANTYDNING
kr 2 565 000

FELLESKOST PR MND
kr 120

PRIMERROM
76 m²

BRUKSAREAL
76 m²

TOMT
772.2 m² festet

BYGGEÅR
1950

OMKOSTNINGER*
kr 65 467

TOTALPRIS**
kr 2 630 467

ANTALL ROM
4

ANTALL SOVEROM
3

EIERFORM
Eierseksjon

BOLIGTYPE
Leilighet

ETASJE
2

Moderniseringer og påkostninger

2015-2016

Totalrenovert bad - utført av fagfolk og egeninnsats

Fliselegging av gang med varmekabler

Montering av smartpanel på vegger og i himling i gang

Montering av smartpanel på vegger og i himling i hovedsoverom og kontor

Maling av vegger i stue

Modernisert/Påkostet år

2015-2016

Byggemåte

Leilighet beliggende i andre etasje i firemannsbolig oppført i tre over mur i 1950. Bygget har saltak tekket med enkeltkrum betongstein, og er kledd utvendig med liggende og stående trekledning. Det er balkong på ca 34 m² med tilgang fra stue. Boligen er oppgradert med bla. fornyet bad i 2015, skiftet to vinduer i 2015, pusset opp gang og to soverom i 2015. Leiligheten fremstår som normalt vedlikeholdt innvendig og med stort vedlikeholdsbehov utvendig

Innhold

Leiligheten ligger i andre etasje i bygget og inneholder:

Gang med garderobekroker - fliselagt gulv med varmekabler

Lekker bad med dusjkabinett, innredning, klosett og opplegg for vaskemaskin

Pent soverom med garderobeskap

Delikat kjøkken med velholdt innredning og plass til kjøkkenbord ved vinduet

Romslig og lys, vestvendt stue og spisestue med peisovn - utgang til stor og flott vestvendt terrasse

Soverom med plass til seng og garderobeskap

Hovedsoverom med garderobeskap

10.10.2016 - Dokumentnr: 925243 - Resek/sammenslåing

Sammenslått til:

Snr: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 150/275

Sammenslått til:

Snr: 3

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 75/275

Sammenslått til:

Snr: 4

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 50/275

Del av fellesareal i 1. etg./trappegang overføres til snr. 2.

Diverse

To av tre seksjonseiere (inkludert selger) har vært i muntlig dialog med hverandre i forhold til ønsket om å legge en plan for fremtidig utvendig vedlikehold. Det er usikkert om en felles vedlikeholdsplan er gjennomførbar. Det er ikke gjennomført noen generalforsamling i forhold til avstemning for vedlikehold. Kjøper overtar risiko og økonomisk ansvar i forhold til fremtidig vedlikehold og det er ikke diskutert noen finansieringsmodell i forhold til om seksjonseierne skal stifte et sameie og ta opp fellesgjeld eller om det er opptil hver seksjonseier å ta opp privat lån. Kjøper oppfordres inntil videre til å sette av egne midler hver mnd for å spare opp til deler av sin andel av utvendig vedlikehold. Sameiebrøken er 75/275 eller 27.3% av totalt areal. Sameiet er ikke registrert i Brønnøysund. Sameiet består av en seksjon 4 på loftet, seksjon 3 i midten (denne enheten), seksjon 2 i første etasje som strekker seg over første etasje og et tilleggsareal i kjeller og en separat seksjon 1 i kjeller. To av seksjonene er eiet av samme eier (første etasje og kjeller).

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Svar: Ja

Når kjøpte du eiendommen?

År: 2013

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Svar: Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Recover fikset taket etter lekkasje fra leiligheten over. Steier Næss total renoverte badet i 2016

Arbeid utført av: Recover, Steier Næss

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Ja

Beskrivelse: I 2016

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Membran på veranda

Arbeid utført av: A1 Bygg

Fullstendig egenerklærings skjema ligger vedlagt i salgsoppgaven. Selger kan ha blitt gjort oppmerksom på nye forhold i etterkant av utfylling og det kan derfor fremkomme ytterligere vesentlige opplysninger fra selger i salgsoppgave eller tilstandsrapport.

Oppvarming

Elektriske varmekabler i gang og i badet. Vedovn i stue fra 2011. For øvrig panelovner

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Kattier vannledninger av varierende årgang.

Vurdering av avvik:

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si nøyaktig. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Avløpsrør

Avløpsrør av plast av varierende alder. Det kan ikke utelukkes noe støpejernrør i skjulte konstruksjoner på fellesanlegg.

Vurdering av avvik:

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tiltak

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

Ventilasjon

Ventilert med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Varmtvannstank

ca 200 liter varmtvannsbereider er montert i felles bod i kjeller. Alle forhold vedr. bereider er ikke vurdert grunnet omfattende lagring i rommet.

Årstall: 2004 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik: Varmtvannsbereider har passert mer enn 50% av forventet levetid.

Tiltak

• Tiltak: Ingen tiltak er nødvendig utifra at bereider fungerer nå, men grunnet alder kan skader oppstå.

Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut ifra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Et anlegg kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre utredning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrisk virksomhet.

Et anlegg av varierende alder. Sikringskap er montert i felles gang.

1. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank.
Nei
2. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Det anbefales en gjennomgang av det elektriske anlegget av fagperson på grunnlag av anleggets alder, løse kabler og manglende dokumentasjon på utbedringer.

Konstruksjonsår: Under 10 000

Branntekniske forhold

Det er felles brannvarning i bygningen og det er egen brannvarner i boligen. Det finnes brannslukningsapparat i boligen.

10 Egenerklæring fra selger

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Meglertema | |
| DNB Eiendom Sandefjord | |
| Oppdragsgnr. | |
| 605230110 | |
| Selger 1 navn | |
| Fredrik Skjeggervud | |
| Gateadresse | |
| Lundenveien 12 | |
| Poststed | Postnr |
| SANDEFJORD | 3211 |
| Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Avtaltes navn | |
| Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Hjemmeselhavers navn | |
| Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| Når kjøpte du eiendommen? | |
| År | 2013 |
| Hvor lenge har du bodd i boligen? | |
| Antal år | 10 |
| Antal måneder | 1 |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/hustforsikring? | |
| Forsikringselskap | Gjensidige |
| Polisenummer | 91850686 |
| Spørsmål for alle typer eiendommer | |
| 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet vassledning, Tekn. sprekker, lekkasje, røte, lukt eller soppskader? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Beskrivelse

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

3 Kjenner du til om det er/ha vært tilbakeslag av avlepsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeidskontroll på vann/avløp?

Svar

5 Kjenner du til om det er/ha vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjekjeller?

Nei Ja

6 Kjenner du til om det er/ha vært uteltheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

7 Kjenner du til om det er/ha vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

8 Kjenner du til om det er/ha vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

9 Kjenner du til om det er/ha vært soppråteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

10 Kjenner du til om det er/ha vært skjevgjøre i boligen?

Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/ha vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

17 Selges eiendommen med uleiedel, leilighet, hytte eller tilsvarende?

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredningsarbeid/bygging ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, rebovariel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/hetelser/krav/manglende tilstander vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende bruksfellelse eller ferdigstilt?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skadereporter/tilstandsrapporter eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. nærliggende, ugunstige forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

27 Kjenner du til om det er/ha vært soppråteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

28 Kjenner du til om det er/ha vært skjevgjøre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, usikre eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringssekskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgivar sitt boligselgerforsikrings tilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premiebudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premiebudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premiebudet ikke lenger er bindende for forsikringssekskapet må egenetklæringskjennet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringstidspunkt som legges til grunn.

Det kan ikke legges boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som har eller har bodd på boligegendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikrings næringsvirksomhet eller en næringsegendom
- etter at boligegendommen er lagt ut for salg
- ved salg av helle- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift II avhendingsloven (tryggers bolighandel).

Forsikringssekskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringssekskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjør oppdrag er forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter. Begrensning til siste 12 måneder for overtakelse.

Forening oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke avtalen grundig. Jfr. avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger og tilgjengelig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift II avhendingsloven (tryggers bolighandel).

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring iht vilkår.

11 Utdrag fra Elsikkerhet nr. 62 – Jording, samt utskrift fra Elsikkerhetsportalen (DSB)

UTJEVNINGSFORBINDELSE TIL AVLØPSRØR AV ISOLERENDE MATERIALE

Krav om utjevningsforbindelse til avløpsrør av isolerende materiale ble fastsatt i 1991 (feb-91). Det har i den senere tid blitt hevdet at kravet om å anordne utjevningsforbindelse til innsiden av avløpsrør av isolerende materiale ikke lenger skulle gjelde. Trolig kan dette ha sammenheng med at prinsippskissen for jording og beskyttelsesledere i Tillegg 54 B i den reviderte norm NEK 400 (NEK 400:2002) ikke viser utjevningsforbindelse til avløpsrør.

28

ELSIKKERHET NR. 62 (2/02)

Dessuten kan den innskjerping man har fått med hensyn til krav om utkopling av forbrukercurser ved jordfeil også i IT-systemet, jf. NEK 400-4-413.1.5, ha forledet noen til å mene at kravet om utjevningsforbindelse til avløpsrør av isolerende materiale ikke lenger er nødvendig av sikkerhetsmessige årsaker.

På denne bakgrunn finner Direktoratet for brann- og elsikkerhet (DBE) å presisere at kravet om utjevningsforbindelse til avløpsrør av isolerende materiale fortsatt gjelder og ikke på noen måte er opphevet eller trådt ut av kraft ved den revisjon av normen (NEK 400) som har funnet sted.

Kravet om utjevningsforbindelse til avløpsrør av isolerende materiale står i vedlegg I til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (fel) og gjelder som et supplement i henhold til fel § 10 for at normene (NEK 400) som fel viser til, kan legges til grunn for oppfyllelse av sikkerhetskravene.

Kravet gjelder for IT- og TT-systemer, men normalt ikke for TN-system. Det påpekes at man i TT- og IT-systemer ikke har den kontroll med jordslutningsstrømmenes strømveier som en tilsvarende har i et TN-system, i og med at feilstømmene i disse to systemene vil gå mer eller mindre vilkårlig gjennom jordsmønnet.

For øvrig kan det være grunn til å kommentere at selv om en har fått utvidede krav om utkopling ved jordfeil i henhold til den nye NEK 400, gir dette i seg selv ikke nok grunnlag for å sløyfe krav om utjevningsforbindelse til avløpsrør. Fortsatt vil det være betydelige deler av et elektrisk anlegg med IT-system hvor det ikke kreves utkopling ved jordfeil, for eksempel foran hovedfordeling og mellom hovedfordeling og underfordeling samt i fordelingsnett.

Elsikkerhet for rørleggere



Fagområdene til elektrikere og rørleggere er relativt ulike, men det er viktig at også rørleggeren kjenner til hvordan elsikkerhet skal ivaretas.

For å redusere risikoen for strømstøt ved feil på elektriske anlegg og elektrisk utstyr, er det viktig at jordingsanlegget i alle bygninger er i orden. Rørsystemer for vann og avløp er ofte en del av jordingsanlegget. Som rørlegger bør du derfor vite hvordan du forholder deg til nettopp dette.

Krav til jording

Det installeres mange produkter i tilknytning til vann- og avløpssystemer som også skal tilkobles strøm. Rørleggeren har ansvaret for at produktet tilfredsstiller relevante krav. Rørleggeren har også ansvaret for at elektrisk tilkobling skjer i samsvar med gjeldende krav. Dette innebærer ofte at en elektriker, fra en registrert installasjonsvirksomhet, må involveres i arbeidet.

Kravene til jording av vann- og avløpsrør har endret seg noe over tid. Generelt er det slikt at alle metalliske rørsystemer av en viss utstrekning skal være tilkoblet bygningens jordingsanlegg. Hensikten er å redusere risikoen for strømstøt dersom det oppstår feil på elektrisk anlegg eller elektrisk utstyr. Det er de som prosjekterer og bygger det elektriske anlegget som har ansvaret for at jordingsanlegget utføres etter de kravene som gjelder på installasjonstidspunktet. Det er eier av det elektriske anlegget som har ansvaret for at det utføres nødvendig vedlikehold og oppgradering i etterkant.

- I nye bygninger, med avløpsrør av plast, skal mulje for jording av avløpet monteres når det elektriske anlegget forsynes med 230V. Hvis det elektriske anlegget forsynes med 400V, er jording av avløpet normalt ikke påkrevd.
- I bygninger fra før 1991, med avløpsrør av plast, kreves det ikke jording av avløpet. I enkelte situasjoner kan det imidlertid være aktuelt å ettermontere jording av avløpet, som f.eks. ved store rehabiliteringer eller dersom man opplever små strømstøt.
- I eldre bygninger, med soilrør, skal disse være tilkoblet byggets jordingsanlegg gjennom en utjevningsforbindelse.

Husk at du som rørlegger **aldri må koble fra jordledninger**, som er koblet til rørsystemer, uten at en elektriker samtidig sørger for at jordingsanlegget repareres. Vær også oppmerksom på at elektrikerens skal utarbeide dokumentasjon på nye jordingsanlegg. Det er derfor viktig at alt arbeid som påvirker jordingsanlegget planlegges sammen med elektrikerens.



Eks. jording til soilrør (utjevningsforbindelse)



Eks. jording til vannrør (utjevningsforbindelse)

12 Utdrag fra Elsikkerhet nr. 68 – Brannskille mellom utstyr og brennbar overflate

Prosjekterende og utførende må påse at alt utstyr som velges må tilfredsstille brannspredningskravene og at utstyret installeres korrekt slik at brann tekniske egenskaper opprettholdes. Spesielt i brannskillevegger må man påse at det benyttes bokser og rør som har nødvendig motstand mot flammespredning. Boks skal tilfredsstille samme brann tekniske egenskaper som kreves av veggen. I praksis betyr dette at man ikke må benytte bokser som smelter og dermed åpner hull i brannskillet. Brannen skal ikke kunne spre seg raskere gjennom veggen når bokser er montert enn det som er fastsatt i den aktuelle brannklasse for veggen. Dessuten skal brannskillet opprettholde samme tetthet mot gjennomtrengning av røk som veggen ellers.

Brannskille mellom utstyr og brennbar overflate

Fel § 34 og NEK 400:2002 del 515 angir at det skal gjennomføres tiltak mot at elektrisk utstyr spenningssetter bygningsoverflater og at det skal anordnes brannskille mellom utstyr og en brennbar bygningsoverflate. NEK 400 angir spesielt at utstyr skal atskilles fra overflate med et isolerende mellomlegg (les: bakplate) med brannmerking FH1 ved montasje på en brennbar bygningsoverflate. Dette stiller klare krav til hvordan installasjonsmateriell skal være utformet og prosjekterende må velge materiell som er tilpasset installasjonsstedet.

Bruk av TFXP kabel

Som angitt i Elsikkerhet nr. 63 kan TFXP kabel (også kalt grønn everkskabel) føres frem til første fordeling i bygning. Dette fordi den tilfredsstiller gjeldende krav til selvslukkende egenskaper. Det er likevel viktig at man er klar over at kabelen har høyere brannbelastning enn en PFXP kabel. Dersom det etableres en lysbue i umiddelbar nærhet av kabelen vil dette opprettholde en brann som avgir mer energi enn hva som er tilfellet for tradisjonelle installasjonskabler basert på PVC (laget mellom ytterkappe (PVC) og ledere er i polyetylen). Det er derfor viktig at det foretas en risikovurdering av mulig fare for antennelse av omgivelsen rundt kabeltraseen frem til første fordeling.

IHL kabelnorm HD 603 S1/A1 er TFXP kabel beregnet for å legges i bakken og skal ikke benyttes som installasjonskabel. Kabelen har spesielt gode mekaniske egenskaper for tøff belastning i grunnen. Det er tillatt å legge denne typen kabel som forsyningskabel mellom bygninger dersom kabelen legges i bakken og frem til første fordeling i hvert bygg.

ELEKTRISKE INSTALLASJONER I MEDISINSKE OMRÅDER - KRAV TIL PROSJEKTERING OG DOKUMENTASJON

Direktoratet for samfunnsikkerhet og beredskap (DSB) erfarer at det er forskjellig oppfatning av hvordan forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (fel) er å forstå med hensyn til valg av nettsystem i nødstrømsforsyning. Spesielt gjelder dette krav til utførelse av installasjoner i sykehus og andre medisinske områder.

DSB vil her klargjøre hvordan regelverket er å forstå. Krav til dokumentasjon av løsningen som er valgt, samt andre forhold som er av betydning for nødstrømsforsyning i medisinske områder vil også bli behandlet.

KABEL DIREKTE FORLAGT I VEGG

DSB er kjent med at det er usikkerhet i bransjen rundt bruk av kabel direkte forlagt i vegg uten bruk av rør. Spesielt gjelder dette bruk av PR-kabel. DSB erfarer også at utenlandske installatører tar med seg installasjonspraksis fra kontinentet der det er vanlig å slisse/støpe inn kabel i murvegg/murgulv. DSB vil her klargjøre akseptert praksis.

PE har i sin tid aksepterte PFXP direkte forlagt i vegg under forutsetning av at det ble benyttet spesiell kabelavlastning i boksene. Ved fare for gjennomspikring ble det stilt krav til installasjon av spikeravvisere. Forlegningsmåten ble også godkjent av kabelprodusenter hvilket var en forutsetning for PEs aksept. Kabelen var fleksibel (flertrådet) og hadde gode mekaniske egenskaper og lot seg derfor trekke igjennom konstruksjoner uten å skades.

Tabell 52C i NEK 400 angir flere alternative installasjonsmetoder for kabel fritt forlagt uten bruk av installasjonsrør. Likevel er det viktig å merke seg at avsnitt 522 har tilleggskrav som må oppfylles med tanke på valg og montasje ut fra ytre påvirkninger. Avsnitt 522.8 har spesifikke krav til forlegningsmåter. Dessuten er det en forutsetning at produsentens anvisninger følges med tanke på hvilken forlegningsmåte kabelen er beregnet for. Dette følger av NEK 400: 2006 avsnitt 131 "Valg av elektrisk utstyr" og avsnitt 134 "Utførelse og verifikasjon av elektriske installasjoner".

Fel § 17 stiller krav til at anlegget skal være planlagt og utført slik at det er tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold og reparasjon. NEK 400:2006 har tilsvarende ordlyd i avsnitt 34. Det er lett å trekke den konklusjon at ledningssystemer må kunne trekkes ut i hele sin lengde for å tilfredsstille kravet i § 17, men slik er det ikke. Ledningssystemer som er skjult forlagt, ligger beskyttet i konstruksjonen og vil i praksis definere anleggets levetid. Ettersyn kan gjennomføres ved måling og visuell inspeksjon ved koblingspunktene. Om nødvendig kan det legges ny kabel åpent forlagt.

DSB er likevel av den oppfatning at røranlegg har en elsikkerhetsmessig fordel fremfor kabel direkte forlagt i vegg/tak/gulv. Ved bruksendring vil røranlegg gjøre det enklere å oppgradere anlegget til ny standard og høyere strømføringssevne. Dessuten vil et røranlegg føre til raskere tilpasning til nytt og sikrere regelverk fordi mindre endringer som krever endringer i kabling kan gjøres uten synlige

inngrep i konstruksjonen. Terskelen for oppgradering til et sikrere anlegg er derfor mye lavere for et rørbasert anlegg.

DSB legger derfor følgende føringer til grunn for forlegning av kabel direkte i vegg:

- Hovedregelen er at skjult anlegg i størst mulig grad skal baseres på røranlegg som muliggjør omtrekking av anlegget.
- PR-kabel skal normalt ikke benyttes som skjult anlegg med mindre kabel legges i rør. Dette er likevel ikke til hinder for at PR-kabel, som del av et åpent anlegg, legges korteste vei gjennom vegg (for eksempel fra et rom til et annet). Vanligvis er det ikke behov for tilleggsbeskyttelse med mindre det er grunn til å anta at gjennomføringen kan bli utsatt for mekaniske belastninger.
- Unntaksvis kan PR-kabel legges skjult i vegg, som angitt i NEK 400 avsnitt 522.8.8, men må da løpe horisontalt eller vertikalt parallelt til rommets kanter. Ved føring i tak eller gulv kan kabel følge korteste vei. Generelt kan Norsk standard NS 3931 "Elektrotekniske installasjoner i boliger" benyttes for valg av føringssoner. Med unntaksvis menes de tilfeller der dette er nødvendig for å få til en praktisk løsning og der andre løsninger vanskelig lar seg realisere. Uansett skal produsentens anvisninger følges med tanke på festing, avstand mellom fester, bøyeradius og installasjonsmiljø. Dessuten må kabelprodusenten akseptere installasjonsmetoden for den aktuelle kabelen.
- Dersom kabel unntaksvis legges som skjult anlegg, uten bruk av røranlegg (for eksempel inntakskabel eller kabel for distribusjon mellom bygninger), skal kabel være egnet for formålet. I tillegg må det sørges for at eventuelle bokser for skjult anlegg er egnet for terminering av kabel uten rør (strekavlastning og "nippel" som ikke skader kabelen). Behov for spikeravvisning må vurderes nøye. Kabelprodusenten må angi hvilken forlegningsmåte som er akseptert/anbefalt brukt for den aktuelle kabelen. Dette følger av NEK 400: 2006 avsnitt 131 "Valg av elektrisk utstyr" og avsnitt 134 "Utførelse og verifikasjon av elektriske installasjoner". De fleste kabelprodusenter oppgir at kabel av typen PFXP og noen typer TFXP-kabler (grå type med gode selvslukkende egenskaper) er egnet for direkte forlegning i vegg. De oppgir også at PR ikke er egnet for direkte forlegning i vegg da denne er en stiv entrådet kabel med aluminiumskappe og har begrenset bøyeradius.
- I noen tilfeller kan innstøping/innpussing av kabel være eneste praktiske løsning. Dette gjelder for eksempel ved rehabilitering av bygg i betong eller mur. Man bør i størst mulig grad likevel forsøke å benytte innstøpt røranlegg som muliggjør omtrekking. Der dette blir vanskelig, kan man pusse inn kabelen. Følgende forutsetninger gjelder:

- o Kabelen må være anbefalt av produsenten for innstøping, dvs. tåle korrosive miljøer osv.
- o Kabelen må følge føringsveier som angitt i NEK 400 avsnitt 522.8.8 og dokumentasjon på dette må være tilgjengelig for håndverkere, huseier og brukere.
- o Regler for plassering av kabler i vegg til badetrom må følges (se NEK 400 avsnitt 701).
- o Fare for jordfeil i kabelen må vurderes og det må eventuelt installeres 30 mA jordfeilbryter for beskyttelse om dette ansees som nødvendig. Dette kommer i tillegg til generelle krav i NEK 400 del 41.

Endring av praksis

Med bakgrunn i at regelverket har kunnet blitt tolket på flere måter aksepterer DSB at anlegg som er prosjektert med kabel direkte forlagt i vegg kan ferdigstilles. Man må likevel ta hensyn til reglene over om at produsenten må kunne gå god for at den aktuelle kabelen er egnet for denne typen installasjon og at man følger produsentens krav til installasjonsmetode (avstand mellom understøttelse av kabelen, bøyeradius osv.). Dessuten må forlegningsmåten være angitt i installasjonens dokumentasjon og terminering/strekkavlastning må være tilpasset kabelen. Endret praksis, der hovedregelen er at skjult anlegg skal legges som røranlegg, trer i kraft senest fra og med 2008.

14 Utdrag fra El sikkerhet nr. 74 – kostbart og farlig å opptre som hobbyelektriker

KOSTBART OG FARLIG Å OPPTRE SOM HOBBYELEKTRIKER

Eier/bruker av elektriske anlegg og elektrisk utstyr har selv ansvaret for at dette til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger. Forsøk imidlertid ikke å opptre som hobbyelektriker. Det kan være både farlig og kostbart.

Det er kun virksomheter som er registrert i DSBs sentrale register over virksomheter som prosjekterer, utfører og vedlikeholder elektriske anlegg, som har lovlig adgang til å utføre og vedlikeholde elektriske anlegg. Registeret er tilgjengelig for alle på www.dsb.no.

Det kan bli kostbart å opptre som hobbyelektriker ved å forsøke å gjøre jobben selv, eller sette den bort til en tilfeldig "multihåndverker", i stedet for å sette arbeidet bort til en godkjent installatørbedrift. De mest graverende feilene som Det lokale elektrisitetsilsyn (DLE) avdekker, er oftest resultat av slike "kostnadsbesparende" løsninger.

Selv om installasjonsmaterieil, for eksempel varmekabler, kan kjøpes av hvem som helst, så er det kun registrerte virksomheter som kan installere materiellet. Utsalgsstedene og de som markedsfører slikt materieil er pålagt å informere kjøperen om dette, før kjøpet gjøres.

Det er heller ikke adgang til å installere materiellet selv for deretter å be en godkjent installatørbedrift om å koble det til anlegget i huset. Det er brudd på forskriftene. Dessuten er det ingen seriøse virksomheter som påtar seg ansvar for et arbeid de ikke har kontroll med utførelsen av.

Ikke-faglærte kan bare utføre mindre arbeider i forbindelse med elektriske anlegg i egen bolig og fritidsbolig, dersom slikt arbeid utføres sikkerhetsmessig forsvarlig. Med mindre arbeid menes:

- a) tilkobling/skifting av topolede plugg til og med 25 A, med og uten jording
- b) tilkobling/skifting av topolede skjøtekontakter og apparatkontakter til og med 16 A, med og uten jording
- c) tilkobling og reparasjon av bordlamper/lampetter og lignende med bevegelige ledninger, herunder også ledningsbrytere
- d) tilkobling/skifting av belysningsutstyr opphengt i takkrok eller lignende, og som normalt ikke betraktes som en del av den faste installasjonen, tilkoblet med kroneklemme eller plugg/stikkontakt
- e) montering og skifting av varmeovner som leveres med bevegelig ledning og plugg
- f) utskifting av dekklokk for brytere, stikkontakter og koblingsbokser

Lavvoltsanlegg (under 50 volt) kan utføres/monteres av ikke-faglærte dersom:

- g) effekten ikke overstiger 200 VA og
- h) monterings- og bruksanvisning følges nøye og

- i) hele anlegget er lett tilgjengelig for visuell inspeksjon og kontroll og
- j) tilkopling til 230 V-nettet utføres av registrert virksomhet dersom tilkoplingen ikke er forutsatt gjort over transformator med sertifisert plugg/stikkontakt. For lavvoltageanlegg som forlegges i ikke brennbar materiale gjelder ikke begrensningen i pkt. g) og i).

Dersom det er mistanke om feil i det elektriske anlegget, plikter eier å kontakte en registrert virksomhet for å få avklart dette og utbedret eventuelle feil. En feil i et elektrisk anlegg innebærer ikke bare forhøyd risiko i dette anlegget, men også i alle andre anlegg som forsynes fra samme transformator. I noen tilfeller har feil i andre elektriske anlegg tilknyttet samme transformator vært medvirkende til at ulykker har fått en fatal utgang.

Materiellet i et elektrisk anlegg har begrenset levetid. Oppussing av en bygning bør også omfatte det elektriske anlegget. Eldre bygninger har ofte et elektrisk anlegg som er dimensjonert for en helt annen bruk og effektbehov enn det som dagens moderne samfunn krever.

Dersom anlegget begynner å bli gammelt, eller dagens bruk krever utstrakt bruk av skjøteledninger og flerveiskontakter, anbefaler vi at en registrert virksomhet, eller en eltakstkonsulent, foretar en uforpliktende gjennomgang av anlegget, for å avdekke eventuelle feil og mangler og foreslå relevante utbedringer.

Elektrisk utstyr skal være CE-merket. Dette er produsentens bekreftelse på at utstyret er utført og testet i henhold til relevante normer, slik at det oppfyller gjeldende sikkerhetskrav. Eier plikter å bruke utstyret i samsvar med produsentens anvisninger.

Også elektrisk utstyr vil ha en begrenset levetid. Det er å anbefale at utstyr som byttes ut på grunn av alder, ikke plasseres på hytta eller leveres inn til et loppemarked, uten at det er kontrollert av en elektroreparatør.

Dersom du har spørsmål knyttet til ditt eget elektriske anlegg eller bruk av elektrisitet, kan du ta kontakt med det lokale elektrisitetstilsyn (DLE) ved ditt lokale everk.

15 Utdrag av hjemmelsgrunnlaget: Internkontrollforskriften

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter

§ 1. Formål

Gjennom krav om systematisk gjennomføring av tiltak, skal denne forskrift fremme et forbedringsarbeid i virksomhetene innen:

- arbeidsmiljø
 - sikkerhet
 - forebygging av helseskade eller miljøforstyrrelser fra produkter eller forbrukertjenester
 - vern av det ytre miljø mot forurensning og en bedre behandling av avfall
 - forebygging av uhell og ulykker forbundet med egen lovlig aktivitet
 - forebygging av uønskede tilsiktede hendelser
- slik at målene i helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen oppnås.
0 Endret ved forskrift 9 juni 2017 nr. 719 (i kraft 1 juli 2017).

§ 2. Virkeområde

Forskriften gjelder for virksomhet som omfattes av

lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (lov 24. mai 1929 nr. 4)

- sivilbeskyttelsesloven § 23 (egenbeskyttelsestiltak ved virksomheter) (lov 25. juni 2010 nr. 45)
- produktkontrollloven (lov 11. juni 1976 nr. 79)
- arbeidsmiljøloven (lov 17. juni 2005 nr. 62)
- forurensningsloven, dersom virksomheten sysselsetter arbeidstaker (lov 13. mars 1981 nr. 6)
- genteknologiloven (lov 2. april 1993 nr. 38)
- strålevernloven (lov av 12. mai 2000 nr. 36).
- brann- og eksplosjonsvernloven (lov 14. juni 2002 nr. 20).

Denne forskrift kommer ikke til anvendelse på

- Svalbard
- virksomhet som nevnt i arbeidsmiljøloven § 1-3

landanlegg i petroleumsvirksomheten som nevnt i forskrift 12. februar 2010 nr. 158 om helse, miljø og sikkerhet i petroleumsvirksomheten og på enkelte landanlegg (rammeforskriften) § 6, med unntak av aktiviteter som faller inn under sivilbeskyttelsesloven § 23.

0 Endret ved forskrifter 17 des 1999 nr. 1352 (i kraft 1 jan 2000), 19 des 2003 nr. 1599 (i kraft 1 jan 2004), 28 jan 2005 nr. 51 (i kraft 1 feb 2005), 12 feb 2010 nr. 159 (i kraft 1 jan 2011), 2 des 2011 nr. 1148.

§ 5. Innholdet i det systematiske helse-, miljø- og sikkerhetsarbeidet. Krav til dokumentasjon

Internkontrollen skal tilpasses virksomhetens art, aktiviteter, risikoforhold og størrelse i det omfang som er nødvendig for å etterleve krav i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen.

Internkontroll innebærer at virksomheten skal:

Dokumentasjon

1. sørge for at de lover og forskrifter i helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen som gjelder for virksomheten er tilgjengelig, og ha oversikt over de krav som er av særlig viktighet for virksomheten

2. sørge for at arbeidstakerne har tilstrekkelig kunnskaper og ferdigheter i det systematiske helse-, miljø- og sikkerhetsarbeidet, herunder informasjon om endringer

3. sørge for at arbeidstakerne medvirker slik at samlet kunnskap og erfaring utnyttes

4. fastsette mål for helse, miljø og sikkerhet

må dokumenteres skriftlig

5. ha oversikt over virksomhetens organisasjon, herunder hvordan ansvar, oppgaver og myndighet for arbeidet med helse, miljø og sikkerhet er fordelt

må dokumenteres skriftlig

6. kartlegge farer og problemer og på denne bakgrunn vurdere risiko, samt utarbeide tilhørende planer og tiltak for å redusere risikoforholdene

må dokumenteres skriftlig

7. iverksette rutiner for å avdekke, rette opp og forebygge overtredelser av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen

må dokumenteres skriftlig

8. foreta systematisk overvåking og gjennomgang av internkontrollen for å sikre at den fungerer som forutsatt

må dokumenteres skriftlig

Internkontrollen skal dokumenteres i den form og det omfang som er nødvendig på bakgrunn av virksomhetens art, aktiviteter, risikoforhold og størrelse. Dokumentasjon som følger av krav i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen, for eksempel instruksjoner, tillatelser, kompetansebevis, sertifikater o.l. skal inngå

Skriftlig dokumentasjon etter denne forskrift skal minst omfatte annet ledd nr. 4) til og med nr. 8) i denne paragraf. Frivillige sertifikater kan også inngå som en del av dokumentasjonen.

Kommentarer til forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (internkontrollforskriften)

Til § 4 Plikt til internkontroll

Plikten til å innføre og utøve internkontroll påhviler «den som er ansvarlig» for virksomheten. Med dette menes virksomhetens ledelse/eier. Hvem, eller hvilke funksjoner dette kan være, varierer etter hvordan virksomheten er organisert. Selv om internkontroll må utøves på alle nivåer i virksomheten, tilligger hovedansvaret for å sette i gang arbeidet («innføre» internkontroll) og å holde det i gang («utøve» internkontroll) det øverste nivået i virksomheten. Paragrafen presiserer imidlertid at plikten til å innføre og å utøve internkontroll skal gjøres i samarbeid med arbeidstakerne, arbeidsmiljøutvalg, verneombud og/eller tillitsvalgte der dette finnes.

Hvem som er «ansvarlig» for virksomheten vil avhenge av de ulike lover som forskriften er hjemlet i. Eksempler på «ansvarlig» for at forskriftens krav blir gjennomført er etter

- arbeidsmiljøloven; arbeidsgiver

- forurensningsloven; virksomhetens ledelse slik den fremgår av virksomhetens organisasjon eller selskapsstruktur

- produktkontrollloven; produsent, importør, omsetter

- sivilbeskyttelsesloven; virksomheter

- brann- og eksplosjonsvernloven; virksomheter

lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr; eier og bruker av elektriske anlegg og elektrisk utstyr, produsenter av, samt importører og andre omsetningsledd for elektrisk utstyr, elektroinstallatører o.l.

- genteknologiloven; virksomhetens ledelse slik den framgår av virksomhetens organisasjon eller selskapsstruktur

- strålevernloven; virksomhetens ledelse slik den framgår av virksomhetens organisasjon eller selskapsstruktur.

I § 4 første ledd ligger også at den som er ansvarlig har plikt til å sørge for at internkontrollen blir overvåket og gjennomgått for å sikre at den fungerer som forutsatt. I dette ligger en plikt til at internkontrollen vurderes kontinuerlig slik at mangler kan fanges opp. Innbakt i plikten ligger også at det med jevne mellomrom foretas en fullstendig gjennomgang, dvs. en revisjon av hele det systematiske arbeidet jf. § 5 annet ledd nr. 8.

Det er uttrykkelig fastslått i § 4 annet ledd at arbeidstakerne har plikt til å medvirke. Dette vil også følge av arbeidsforholdet i sin alminnelighet. Medvirkning i internkontrollarbeidet er således en del av arbeidsplikten. For verneombud og medlemmer av arbeidsmiljøutvalg er deltakelse i etablering og vedlikehold av internkontroll uttrykkelig fastslått i arbeidsmiljøloven § 6-2 og § 7-2. I tillegg har arbeidstakerne og deres tillitsvalgte etter arbeidsmiljøloven § 4-2 en rett til medvirkning i forbindelse med styrings- og planleggingssystemer. Internkontroll anses som et styrings- og planleggingssystem som omfattes av arbeidsmiljøloven § 4-2. For bedrifter som er bundet av tariffavtale finner man de samme bestemmelser i f.eks. Hovedavtalen LO-NHO, kap IX.

Det er helt sentralt at internkontroll integreres i overordnet styring og planlegging av virksomheten. Stadig flere virksomheter er i dag opptatt av å gjøre forholdet til det ytre miljø til en del av bedriftens organisasjonsstrategi og profil, og internkontroll er et instrument som kan utnyttes for å styrke dette arbeidet innad i bedriften. Også arbeidstakere vil være interessert i at deres arbeidsplass har en miljøprofil og gjør sitt for et mer miljøvennlig samfunn. Internkontrollen skal også omfatte kravene til det ytre miljø, og er derfor et instrument for arbeidstakerne og deres tillitsvalgte til å påvirke også de av virksomhetens disposisjoner som berører miljøet. I forbindelse med internkontrollarbeidet er det videre klart at arbeidstakernes erfaringer er en vesentlig forutsetning for en velfungerende internkontroll. Arbeidstakernes konkrete erfaringer med f.eks. ulike innsatsfaktorer i produksjonen, innkjøp, avfallshåndtering mv., er verdifull kunnskap som kan bidra til en systematisk gjennomgang av alle sider ved virksomheten med virkning for det ytre miljø. Området for eventuelle interessekonflikter synes også begrenset i og med at hensynet til arbeidsmiljøet og det ytre miljø som regel vil trekke i samme retning.

Virksomheter som omfatter både arbeidstakere og kunder/brukere, f.eks. sykehus, skoler, barnehager og hoteller har ansvar for helse, miljø og sikkerhet for begge grupper. For denne typen virksomhet er det viktig å huske på at lovene kan stille samme type krav, men de er rettet mot en av gruppene – arbeidstaker eller bruker – eller lovene kan stille krav som omfatter begge gruppene. Produktkontrollloven omhandler sikkerheten til elevene osv., mens arbeidsmiljøloven dekker arbeidstakerne. Brann- og eksplosjonsvernloven vil stille krav som omfatter sikkerheten både til hotellgjestene og de ansatte. Internkontrollen må da inkludere alle lovene forskriften er hjemlet i slik at både ansatte og brukere blir omfattet.

§ 5. Innholdet i det systematiske helse-, miljø- og sikkerhetsarbeidet. Krav til dokumentasjon

Internkontrollen skal tilpasses virksomhetens art, aktiviteter, risikoforhold og størrelse i det omfang som er nødvendig for å etterleve krav i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen.

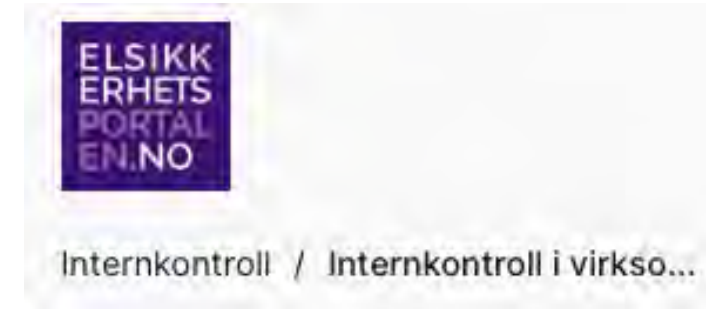
| Internkontroll innebærer at virksomheten skal: | Dokumentasjon |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| 1. sørge for at de lover og forskrifter i helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen som gjelder for virksomheten er tilgjengelig, og ha oversikt over de krav som er av særlig viktighet for virksomheten | – |
| 2. sørge for at arbeidstakerne har tilstrekkelig kunnskaper og ferdigheter i det systematiske helse-, miljø- og sikkerhetsarbeidet, herunder informasjon om endringer | – |
| 3. sørge for at arbeidstakerne medvirker slik at samlet kunnskap og erfaring utnyttes | – |
| 4. fastsette mål for helse, miljø og sikkerhet | må dokumenteres skriftlig |
| 5. ha oversikt over virksomhetens organisasjon, herunder hvordan ansvar, oppgaver og myndighet for arbeidet med helse, miljø og sikkerhet er fordelt | må dokumenteres skriftlig |
| 6. kartlegge farer og problemer og på denne bakgrunn vurdere risiko, samt utarbeide tilhørende planer og tiltak for å redusere risikoforholdene | må dokumenteres skriftlig |
| 7. iverksette rutiner for å avdekke, rette opp og forebygge overtredelser av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhets- lovgivningen | må dokumenteres skriftlig |
| 8. foreta systematisk overvåkning og gjennomgang av internkontrollen for å sikre at den fungerer som forutsatt | må dokumenteres skriftlig |

Internkontrollen skal dokumenteres i den form og det omfang som er nødvendig på bakgrunn av virksomhetens art, aktiviteter, risikoforhold og størrelse. Dokumentasjon som følger av krav i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen, for eksempel instruksjoner, tillatelser, kompetansebevis, sertifikater o.l. skal inngå.

Skriftlig dokumentasjon etter denne forskrift skal minst omfatte annet ledd nr. 4) til og med nr. 8) i denne paragraf.

Frivillige sertifikater kan også inngå som en del av dokumentasjonen.

16 DSB orienterer om Internkontrollforskriften på Elsikkerhetsportalen



Internkontroll i virksomheter

Alle virksomheter skal ha et internkontrollsystem for å sikre at helse, miljø og sikkerhet på arbeidsplassen blir ivaretatt. Det gjelder også elsikkerhet.

Alle virksomheter som benytter seg av elektriske anlegg, eller elektrisk utstyr i sitt virke, skal ha et internkontrollsystem som sørger for at elsikkerheten blir ivaretatt uavhengig av virksomhetens størrelse.

Internkontroll innebærer et systematisk arbeid for å sikre at virksomheten planlegger, organiserer, utfører og vedlikeholder sine aktiviteter i samsvar med gjeldene lover og forskrifter. Systemet skal sikre at problemer oppdages og tas hånd om i tide. Når det gjelder elsikkerhet handler det rett og slett om å jobbe systematisk for å forebygge brann og ulykker med elektrisk årsak.

Det er viktig å merke seg at **krav om internkontroll retter seg mot virksomheten**, og ikke det elektriske anlegget. Virksomheten skal ha et internkontrollsystem som ivaretar elsikkerheten uavhengig av om virksomheten eier det elektriske anlegget selv, eller kun er leietaker. Hvordan ansvar og praktiske oppgaver skal fordeles, må i slike tilfeller avtales mellom utleier og leietaker.

Hva skal internkontrollen inneholde?

I følge Internkontrollforskriften § 5 innebærer internkontroll at virksomheten skal:

1. Sørge for at de lover og forskrifter i helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen som gjelder for virksomheten er tilgjengelig og ha oversikt over de krav som er av særlig viktighet for virksomheten.
2. Sørge for at arbeidstakerne har tilstrekkelig kunnskap og ferdigheter i det systematiske helse-, miljø- og sikkerhetsarbeidet, herunder informasjon om endringer.
3. Sørge for at arbeidstakerne medvirker slik at samlet kunnskap og erfaring utnyttes.
4. Fastsette mål for arbeidet med helse, miljø og sikkerhet.
5. Ha oversikt over virksomhetens organisasjon, herunder hvordan ansvar, oppgaver og myndighet for arbeidet med helse, miljø og sikkerhet er fordelt.
6. Kartlegge farer og problemer og, på denne bakgrunn, vurdere risiko, samt utarbeide tilhørende planer og tiltak for å redusere risikoforholdene. Hvor detaljert kartleggingen skal være, avhenger av virksomhetenes art, størrelse og risikoforhold.
7. Iverksette rutiner for å avdekke, rette opp og forebygge overtredelser av krav fastsatt i, eller i medhold til, helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen.
8. Foreta systematisk overvåkning og gjennomgang av internkontrollen for å sikre at den fungerer som forutsatt.

Hvem kan hjelpe oss med internkontrollen?

- Ta kontakt med Det lokale elektrisitetsilsyn (DLE) hvis du har spørsmål knyttet til internkontroll for elektriske anlegg og elektrisk utstyr. DLE fører tilsyn med at virksomheter etterlever kravene til internkontroll innenfor sitt område og skal kunne informere og veilede om forskriftenes krav og prinsippene for det systematiske helse-, miljø- og sikkerhetsarbeidet. DLE har imidlertid ingen konsulentrolle.
- Det finnes mye nyttig informasjon om HMS-arbeid og internkontroll på Arbeidstilsynets nettsider.
- Det finnes også en rekke bedrifter som holder kurs i HMS-arbeid og som selger produkter du kan ha nytte av. Mange installasjonsvirksomheter tilbyr tjenester som kan være til hjelp i arbeidet med internkontroll innen dette fagområdet.
- Husk også at du kan få hjelp av bransje-, arbeidsgiver- og arbeidstakerorganisasjoner.
- På vår elsikkerhetsportal kan du se hvordan du lager et internkontrollsystem for elsikkerhet i din virksomhet.

Informasjonsbrosjyrer om tema finner du her.

Hvem skal ha internkontroll?

Alle virksomheter skal ha et internkontrollsystem for å sikre at de følger HMS-lovgivningen. Dette kan også gjelde enkeltpersonsforetak, borettslag, sameier og andre organisasjoner.

Alle virksomheter som benytter seg av elektriske anlegg, eller elektrisk utstyr i sitt virke, skal ha et internkontrollsystem som sørger for at elsikkerheten blir ivarettatt uavhengig av virksomhetens størrelse. Det er viktig å merke seg at krav om internkontroll retter seg mot virksomheten, og ikke det elektriske anlegget. Virksomheten skal ha et internkontrollsystem som ivaretar elsikkerheten uavhengig av om virksomheten eier det elektriske anlegget selv, eller kun er leietaker. Hvordan ansvar og praktiske oppgaver skal fordeles, må i slike tilfeller avtales mellom utleier og leietaker.

Hvor omfattende skal internkontrollen være?

Internkontrollen skal tilpasses virksomheten både omfangs- og innholdsmessig.

- Små bedrifter med lite risikofylt aktivitet behøver ikke noe omfattende system.
- For større virksomheter med høyere risiko blir arbeidet mer omfattende.
- Det viktige er at du tenker gjennom alle ledd og tilpasser systemet til akkurat din virksomhet og de forholdene som er aktuelle hos dere.
- Mange kan allerede ha innført rutiner og tiltak som langt på vei dekker kravene til en internkontroll uten at man nødvendigvis selv er klar over dette. Ofte handler internkontroll om å systematisere og dokumentere de rutiner og tiltak som allerede er etablert i virksomheten.

17 Utdrag av hjemmelsgrunnlag

Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven) (Utdrag).

§ 1.

Denne lov omfatter alle elektriske anlegg og alt elektrisk utstyr, unntatt radiotelegraf og radiotelefon.

§ 2.

Elektriske anlegg skal utføres, drives og vedlikeholdes slik at de ikke frembyr fare for liv, helse og materielle verdier.

§ 10.

Elektrisk utstyr skal være i en slik tilstand at det i bruk ikke frembyr fare for liv, helse eller materielle verdier.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL) (Utdrag)

§ 1. Formål

Formålet med forskriften er å oppnå forsvarlig elsikkerhet ved prosjektering, utførelse, endringer og vedlikehold av elektriske lavspenningsanlegg og ved bruk av elektrisk utstyr tilkoblet slike anlegg.

§ 2. Virkeområde (Utdrag)

Forskriften gjelder for prosjektering, utførelse, endring og vedlikehold av elektriske lavspenningsanlegg, herunder lavspenningsanlegg for hoved-, reserve- og nødstrømsforsyning. Forskriften gjelder også for bruk av elektrisk utstyr, inkludert høyspenningsutstyr, tilkoblet lavspenningsanlegg.

§ 9. Ansvar - Hvem forskriften retter seg mot

Eier og bruker av anlegg som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegg til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kapittel V. Ved bruk og tilkobling av elektrisk utstyr til anlegg skal det vises aktsomhet slik at det ikke oppstår fare for liv eller eiendom.

Enhver som prosjekterer, utfører, endrer eller foretar vedlikehold av anlegg, er ansvarlig for at arbeidet som foretas er i samsvar med forskriftens krav.

§ 10. Oppfyllelse av sikkerhetskrav

Forskriften, supplert med tilhørende veiledning og normer, viser samlet det sikkerhetsnivået som skal legges til grunn. Veiledningens og normenes detaljerte anbefalinger er imidlertid ikke juridisk forpliktende, slik at andre løsninger kan velges. Ved valg av annen løsning skal det dokumenteres at tilsvarende sikkerhetsnivå oppnås.

I veiledningen til forskriften er det angitt normer som beskriver hvordan sikkerhetskravene kan oppfylles.

Kombinasjoner av deler av normer skal unngås med mindre det kan dokumenteres at det oppnås et tilsvarende sikkerhetsnivå.

§ 12. Kontroll. Erklæring om samsvar. Dokumentasjon

Før nytt anlegg tas i bruk og etter hver endring skal den som er ansvarlig for utførelsen eller endringen av anlegget sørge for at det er kontrollert og prøvet for å sikre at det tilfredsstiller forskriftens krav.

Enhver som er ansvarlig for prosjektering, utførelse eller endring av anlegg skal utstede erklæring om samsvar med sikkerhetskravene i kapittel V.

Som underlag for slik erklæring skal det være utarbeidet dokumentasjon som gjør det mulig å vurdere om anlegget er i samsvar med forskriftens krav.

Erklæring om samsvar og dokumentasjon skal overleveres eier av anlegget.

§ 13. Oppbevaring av dokumentasjon

Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert dokumentasjon som angitt i § 12.

Enhver som i henhold til § 12 er pålagt å utstede samsvarserklæring skal oppbevare kopi av erklæringen i minst fem år regnet fra den dag erklæringen om samsvar er datert.

§ 16. Planlegging og vurdering av risiko

Elektriske anlegg skal planlegges og utføres slik at mennesker, husdyr og eiendom er beskyttet mot fare og skader ved normal bruk og slik at anlegget blir egnet til den forutsatte bruk.

§ 17. Tilgjengelighet for vedlikehold

Anlegget skal være planlagt og utført slik at det er tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon, betjening og prøving, det er tilstrekkelig plass til å skifte ut og montere enkeltheter, og at slikt arbeid kan foretas uten fare for den som utfører arbeidet.

§ 19. Jordingsanlegg

Ved planlegging og utførelse av anlegg skal det påses at jordingsystemet er tilpasset det fordelingsystemet som er valgt for hele eller deler av anlegget, slik at det ikke oppstår farlig strømgjennomgang eller for høye temperaturer som kan føre til forbrenning eller brann.

§ 20. Beskyttelse mot elektriske støt ved normal bruk

Mennesker og husdyr skal være beskyttet mot fare som kan oppstå ved direkte berøring av spenningsførende deler av anlegg og utstyr.

§ 21. Beskyttelse mot elektrisk støt ved feil

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

§ 22. Beskyttelse mot skadelige termiske virkninger

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

§ 23. Beskyttelse mot overstrøm

Mennesker, husdyr og eiendom skal være beskyttet mot skade fra for høye temperaturer eller elektromekaniske påkjenninger som skyldes noen form for påregnelige overstrømmer i strømførende ledere.

Veiledning:

Overstrøm for ledere er enhver strøm høyere enn tillatt strømføringssevne, f.eks. som følge av overbelastning, kortslutning mm.

Beskyttelse kan oppnås ved

- å sørge for automatisk utkobling av slik overstrøm før denne antar farlig størrelse, varigheten tatt i betraktning, eller ved
- å begrense slik overstrøm til ufarlig størrelse og varighet.

§ 28. Beskyttelse mot ytre påvirkninger

Anlegget og det materiell og utstyr som inngår i denne skal være tilpasset de ytre påvirkninger den kan ventes å bli utsatt for.

Dersom en utstyrsenhet er utført slik at den ikke vil tåle påkjenningene i det aktuelle miljøet, kan den likevel brukes dersom den får en egnet og tilstrekkelig tilleggsbeskyttelse.

§ 30. Utstyr for frakobling

Det skal være installert utstyr for frakobling av anlegget, kurser eller enkelte utstyrsenheter, slik at vedlikehold, prøving, feilsøking og reparasjon kan foretas uten fare.

§ 32. Merking av kabler, vern og annet materiell

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

Veiledning:

Ved av/på brytere og styreinnetninger må det være tydelig og varig merking som angir hvilke deler av anlegget de betjener, dersom det er fare for forveksling.

Når følgen av betjening av brytere og styreutstyr ikke kan observeres av den som foretar betjeningen og dette kan medføre fare, må det, synlig fra betjeningsstedet, være passende stillingsmarkering/-indikering i henhold til aktuelle forskrifter/normer.

Kabler og ledere må være slik installert og/eller merket at de kan identifiseres ved tilsyn, prøving, feilsøking, reparasjon og ved endringer i anlegget. Jordledere og nøytralledere må kunne identifiseres ved alle tilkoblinger, ved hjelp av normert merking. I bevegelige ledninger må slike ledere være merket i hele sin lengde.

Jordledere må være merket i hele sin lengde når det ikke er åpenbart at lederen er en jordleder og at den dermed kan bli brutt utilsiktet.

§ 34. Beskyttelse mot innbyrdes skadelige påvirkninger mellom elektriske og ikke-elektriske anlegg (anleggsdeler)

Det elektriske anlegget skal være utført slik at det ikke oppstår innbyrdes skadelige påvirkninger mellom elektriske og ikke-elektriske anleggsdeler.

Veiledning:

Bestemmelsen har bl.a. til hensikt å hindre at ikke-elektriske anleggsdeler blir spenningsatte på grunn av hvordan elektrisk utstyr eller materiell er utført, plassert og montert og at det er etablert tilstrekkelig brannskille mellom elektrisk utstyr og brennbare deler i bygningsoverflaten.

§ 35. Bygningskonstruksjonens mekaniske og brannsikkerhetsmessige egenskaper

Anlegget skal være slik utført at bygningskonstruksjonens mekaniske og brannsikkerhetsmessige egenskaper ikke er svekket.

Elektrisk utstyr tilkoplede lavspenningsanlegg

§ 36. Anlegg og tilkobling

Elektrisk utstyr som inngår i eller skal tilkoples et anlegg skal når det er installert og vedlikeholdt i henhold til fabrikantens anvisninger og brukes i henhold til sitt formål, ikke bringe sikkerheten i fare for personer, husdyr eller eiendom.

§ 37. Egenskaper

Alt elektrisk utstyr og materiell som inngår i eller skal tilkobles et anlegg skal ha slike egenskaper at det er tilpasset anleggets formål og funksjon og være tilpasset de ytre påvirkninger som kan påregnes fra omgivelsene.

Dersom en utstyrsenhet ikke er utført slik at den vil tåle påkjenningene i det aktuelle miljøet, kan den likevel brukes dersom den i det ferdige anlegget får en egnet og tilstrekkelig tilleggsbeskyttelse.

Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr. Underliggende er kun et utdrag.

§ 1. Formål

Forskriften fastsetter krav til foretak og personer som utfører eller tilbyr å utføre arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr slik at arbeidet ikke fører til skade på liv, helse eller materielle verdier. Med foretak menes også underenheter til et foretak.

Veiledning til § 1: Formålet med forskriften er å forhindre at elektriske anlegg og elektrisk utstyr fører til skade på liv, helse og materielle verdier. Ved å stille krav om kvalifikasjoner overfor de som skal arbeide opp mot elektriske anlegg og elektrisk utstyr, vil man sikre at arbeidet gjøres på en slik måte at anleggene og utstyret oppfyller kravene som følger av de tekniske forskriftene. Forskriften skal samtidig bidra til at den som utfører arbeidet er i stand til å ivareta sin egen og andres sikkerhet.

§ 2. Virkeområde

Forskriften gjelder arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr.

§ 3. Registreringsplikt

Foretak som utfører arbeid knyttet til elektriske anlegg og reparasjon av elektrisk utstyr, skal registreres i Elvirksomhetsregisteret. Registreringsplikten gjelder også for alle underenheter som utfører arbeid knyttet til elektriske anlegg og reparasjon av elektrisk utstyr. Registreringsplikten gjelder ikke for foretak som kun utfører arbeid knyttet til egne elektriske forsyningsanlegg eller er pålagt lokalt elektrisitetstilsyn.

Foretaket skal uten opphold registrere enhver endring i opplysningene.

Veiledning til § 3: Intensjonen med registreringsplikten er å få oversikt over de aktører som skal undergis tilsyn i henhold til el-tilsynsloven. Registeret skal også bidra til å gi kundene en oversikt over hvilke foretak og underenheter som er i lovlig virke og hvilke tjenester disse tilbyr.

Registreringsplikten gjelder i all hovedsak for arbeid på såkalte tredjepartsanlegg - dvs. elektriske anlegg og utstyr som foretaket selv ikke eier.

§ 4. Plikt til å rette feil og mangler

Foretak som bygger og vedlikeholder elektriske anlegg for andre, plikter å utbedre feil og mangler som er påpekt i vedtak av tilsynsmyndigheten. Utbedring av alvorlige feil og mangler skal prioriteres foran annet arbeid.

§ 5. Krav om bruk av kvalifisert personell

Foretak som utfører arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, skal bare benytte kvalifisert personell. Med kvalifisert personell menes personer som oppfyller kravene i § 6 til § 10 og som er oppdatert på den faglige utviklingen. Alt kvalifisert personell som benyttes skal være fast ansatt i foretaket, jf. arbeidsmiljøloven § 14-9 første ledd første punktum. Kvalifisert personell kan likevel leies inn eller ansettes for en begrenset periode dersom det er tillatt i medhold av arbeidsmiljøloven § 14-9, § 14-12, § 14-13 eller øvrig lovgivning.

Foretaket er ansvarlig for at den som har det faglige ansvaret utøver arbeidet, og er tilgjengelig innenfor foretakets normale arbeidstid. Den som har det faglige ansvaret kan ikke samtidig inneha en stilling med sammenfallende eller delvis sammenfallende arbeidstid i et annet foretak. Ved fravær ut over 30 virkedager i løpet av ett år, av person som oppfyller kravene til å ha det faglige ansvaret som nevnt i § 7 til § 10, kan Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap etter søknad fra foretaket dispensere fra kravet i første ledd. Dispensasjon kan gis for en periode opp til seks måneder.

Veiledning til § 5: Foretaket er ansvarlig for at personell de skal benytte oppfyller kravene i første ledd. Foretaket skal forsikre seg om personellens kompetanse før personellet settes i arbeid.

Dette gjelder både i forhold til faglig utdanning som nevnt i § 6 til § 10, og at personellet også er tilstrekkelig å jour med den faglige utviklingen, herunder har kunnskap om nasjonalt regelverk og normer som er nødvendig for de arbeidsoppgaver de skal utføre. Tilsvarende følger også av internkontrollforskriften, se særlig § 5 pkt. 2 og 7.

Dersom personellet har sin fagutdannelse fra utlandet, må foretaket påse at det er gitt nødvendig godkjenning, jf. § 11 til § 21.

Kapittel 3. Krav til kvalifikasjoner

§ 6. Kvalifikasjonskrav for den som bygger og vedlikeholder elektriske anlegg

Den som bygger og vedlikeholder elektriske anlegg, skal ha fagbrev innenfor elektrofag som er relevant for de aktuelle arbeidsoppgavene.

§ 12. Krav om dokumentasjon og melding

Før en tjenesteyter utøver tjenester i samsvar med § 11 skal vedkommende informere Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap om arbeidets art og varighet. Informasjonen skal fornyes for hvert år tjenesteyteren ønsker å utføre tjenesten.



Deres ref.:
 [REDACTED]
 HEMSBAKKEN 67
 3242 SANDEFJORD

Arkiv: M71
Saksnr.: 2023/34559

Vår ref.:
 Christin I. Forsmann

Dato:
 02.10.2023

Tilsynsrapport

Tilsynsadresse: Lundeneveien 12-L0101

Gårds- og bruksnr: 3804-170/88/0/4

Sandefjord brann og redning gjennomførte tilsyn og feiing i din bolig. Denne rapporten beskriver avvik og anmerkninger som vi oppdaget under vårt besøk.

Hva må du gjøre?

Du må svare oss innen fristen på avviket går ut, og beskrive:

- hvordan du vil rette avvikene
- en dato for når hvert avvik skal være rettet

Kravet om tilbakemelding er hjemlet i brann- og eksplosjonsvernloven § 33 første ledd.

Avvik som må rettes (4):

1. Fyringsforbud
 Dato: 02.10.2023
 Frist: 23.10.2023
 Gjelder: Røykløp Ukjent - Teglskorstein (feierluke) Plassering: -
 Saksbehandler: Christin I. Forsmann
 Beskrivelse: Skorsteinen er utett, og kan ikke brukes til oppvarming før den er renoveret.
2. Skorstein må renoveres
 Dato: 02.10.2023

2. Skorstein må renoveres
 Frist: 23.10.2023
 Gjelder: Røykløp Ukjent - Teglskorstein (feierluke) Plassering: -
 Saksbehandler: Christin I. Forsmann
 Beskrivelse: På grunn av at pipa er utett, må den renoveres. Når skorsteinen er renoveret frafaller avvik om brennbart inntil etasjeskillet.
3. Fugene i skorsteinen er dårlige
 Dato: 02.10.2023
 Frist: 23.10.2023
 Gjelder: Røykløp Ukjent - Teglskorstein (feierluke) Plassering: -
 Saksbehandler: Christin I. Forsmann
 Beskrivelse:
4. Brennbart inntil etg. skillene
 Dato: 02.10.2023
 Frist: 23.10.2023
 Gjelder: Røykløp Ukjent - Teglskorstein (feierluke) Plassering: -
 Saksbehandler: Christin I. Forsmann
 Beskrivelse: Brennbart inntil etasje skiller. U.etg himling, 1etg. Gulv og himling. Og 2 etg. Gulv og himling. Det skal være 23cm fra innvendig skorstein til brennbart. Der det ikke er tilfredsstillende avstand kan man felle inn en brannhemmende plate (masterboard eller tilsvarende brannklassifiserte materiale) mellom skorstein og brennbart.

Anmerkninger som du bør følge opp (0):

Tilbakemelding kan sendes på følgende måter:

- Via avviksbeskrivelsen i Min Eiendom: <https://eierinfo.no/033fe3d5-4b86-4291-90ea-04348536600e> (<https://eierinfo.no/033fe3d5-4b86-4291-90ea-04348536600e>)
- e-post til: Christin.I.Forsmann@sandefjord.kommune.no

Hva skjer dersom du ikke sender skriftlig tilbakemelding til oss innen fristen?

Dersom vi ikke mottar tilfredsstillende tilbakemelding innen fristen vi har gitt i denne rapporten, vil vi vurdere pålegg om å rette avvikene innen en frist som vi fastsetter. Dette i henhold til forvaltningsloven § 16.

Sandefjord brann og redning har hjemmel i brann- og eksplosjonsvernloven § 37 første ledd til å vedta pålegg om retting av avvik.

Dersom et pålegg om retting av avvik ikke er gjennomført innen fristen vi har gitt, kan vi gi tvangsmulkt med hjemmel i brann- og eksplosjonsvernloven § 39, eller forby bruk med hjemmel i brann- og eksplosjonsvernloven § 37 annet ledd.

Vi minner om at det er du som eier som er ansvarlig for at fyringsanlegget til enhver tid er uten feil og mangler i egen bolig.

Definisjoner

Fyringsanlegg: Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystem for brensel.

Avvik: Overtredelse av krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.

Anmerkning: Forhold som tilsynsmyndigheten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Kommentarer: Beskrivelse av avvik/ funn som beskriver de faktiske forhold.

Aktuelt regelverk

- Tilsynet er hjemlet i brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, og forskrift om brannforebygging § 17.
- Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i forskrift om brannforebygging § 6.
- Krav til vår saksbehandling fremkommer i forvaltningsloven.

Har du spørsmål?

Dersom du har spørsmål kan du ta kontakt med Christin I. Forsmann på telefon 957 64 183 eller e-post Christin.I.Forsmann@sandefjord.kommune.no

Med hilsen

Sandefjord brann og redning

Christin I. Forsmann

Feier

Dokumentet er elektronisk godkjent



Deres ref.: [REDACTED] **Arkiv:** M71 **Vår ref.:** Christin I. Forsmann **Dato:** 02.10.2023
Saksnr.: 2023/34559
 HEMSBAKKEN 67
 3242 SANDEFJORD

Rapport etter tilsyn og feiing

Adresse: Lundelveien 12-L0101

Gårds- og bruksnummer: 3804-170/88/0/4

Det ble i dag gjennomført tilsyn og feiing på ovennevnte adresse. Det kan forventes ny feiing om 2 til 4 år for helårsboliger og 10 år for fritidsboliger. I mellomtiden kan det bli varslet tilsyn, som er en gjennomgang av tilstand på fyringsanlegget.

Hva må du gjøre?

Du må sende en skriftlig tilbakemelding til oss som viser:

- hvordan du vil rette avvikene
- en dato for når hvert avvik skal være rettet

Kravet om tilbakemelding er hjemlet i brann- og eksplosjonsvernloven 33 første ledd.

Avvik som du må følge opp (4):

1. Fyringsforbud
Dato: 02.10.2023
Frist: 23.10.2023
Gjelder: Røykløp Ukjent - Teglskorstein (feierluke) Plassering: -
Saksbehandler: Christin I. Forsmann
Beskrivelse: Skorsteinen er utett, og kan ikke brukes til oppvarming før den er renovert.

2. Skorstein må renoveres
Dato: 02.10.2023
Frist: 23.10.2023
Gjelder: Røykløp Ukjent - Teglskorstein (feierluke) Plassering: -
Saksbehandler: Christin I. Forsmann
Beskrivelse: På grunn av at pipa er utett, må den renoveres. Når skorsteinen er renovert frafaller avvik om brennbart inntil etasjeskillet.

3. Fugene i skorsteinen er dårlige
Dato: 02.10.2023
Frist: 23.10.2023
Gjelder: Røykløp Ukjent - Teglskorstein (feierluke) Plassering: -
Saksbehandler: Christin I. Forsmann
Beskrivelse:

4. Brennbart inntil etg. skillene
Dato: 02.10.2023
Frist: 23.10.2023
Gjelder: Røykløp Ukjent - Teglskorstein (feierluke) Plassering: -
Saksbehandler: Christin I. Forsmann
Beskrivelse: Brennbart inntil etasje skiller. U.etg himling, 1 etg. Gulv og himling. Og 2 etg. Gulv og himling. Det skal være 23cm fra innvendig skorstein til brennbart. Der det ikke er tilfredsstillende avstand kan man felle inn en brannhemmende plate (masterboard eller tilsvarende brannklassifiserte materiale) mellom skorstein og brennbart.

Anmerkning(er) som du bør følge opp (0):

Det er ikke behov for skriftlig tilbakemelding på anmerkninger.

Andre forhold

1.

Dato: 02.10.2023

Gjelder: Røykløp Ukjent - Teglskorstein (feierluke) Plassering: -

Saksbehandler: Christin I. Forsmann

Beskrivelse: Ved tilsyn i 2 etasje kjente jeg lukten av båløyk, slik det kan lukte fra pipa eller ovnen. Leiligheten har vært tom de siste månedene og de eneste som fyrer er de som bor i leiligheten under. Når det blir en slik lukt inne i leiligheten, kan det tyde på at skorsteinen er utett.

Hva skjer dersom du ikke sender skriftlig tilbakemelding til oss innen fristen?

Dersom vi ikke mottar tilfredsstillende tilbakemelding innen fristen vi har gitt i denne rapporten, vil vi vurdere pålegg om å rette avvikene innen en frist som vi fastsetter. Dette i henhold til forvaltningsloven § 16.

Sandefjord brann og redning har hjemmel i brann- og eksplosjonsvernloven § 37 første ledd til å vedta pålegg om retting av avvik.

Dersom et pålegg om retting av avvik ikke er gjennomført innen fristen vi har gitt, kan vi gi tvangsmulkt med hjemmel i brann- og eksplosjonsvernloven § 39, eller forby bruk med hjemmel i brann- og eksplosjonsvernloven § 37 annet ledd.

Definisjoner

Fyringsanlegg: Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystem for brensel.

Avvik: Overtredelse av krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.

Anmerkning: Forhold som tilsynsmyndigheten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Kommentarer: Beskrivelse av avvik/ funn som beskriver de faktiske forhold.

Aktuelt regelverk

- tilsyn og feiing er hjemlet i brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, og forskrift om brannforebygging § 17.
- Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i forskrift om brannforebygging § 6.
- Krav til vår saksbehandling fremkommer i forvaltningsloven § 16.

For annen informasjon, se vår hjemmeside: www.sandefjord.kommune.no/feiing
(//www.sandefjord.kommune.no/feiing)

Har du spørsmål?

Dersom du har spørsmål kan du ta kontakt med Christin I. Forsmann på telefon 957 64 183 eller på e-post: Christin.I.Forsmann@sandefjord.kommune.no

Med hilsen

Sandefjord brann og redning

Christin I. Forsmann

Feier

Dokumentet er elektronisk godkjent

Befaringsrapport etter bekymringsmelding innkommet**14. september 2023**

| | | |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|
| Saksbehandler Robin Brattås robin.brattas@sandefjord.kommune.no | Vår ref. Lundenveien 12 | Dato: 25.09.2023 |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|

Emne: Gbnr 170/88 – Lundenveien 12, 3211 Sandefjord - Befaring**Tilstede:**

██████████
██████████
██████████

Robin Brattås

Sandefjord brann og redning var på befaring i Lundenveien 12, 3211 Sandefjord i 3 av 4 boligseksjoner (ikke kjeller). Befaringen ble gjennomført etter avtale med eier av loftsseksjonen ██████████ som henvendte seg til oss på forebyggende avdeling den 14. september 2023.

I forkant av befaringen mottok vi utvalgte dokumenter fra eier av loftsetasjen pr. epost. Mottatt dokumentasjon inneholdt blant annet et utgående brev fra bygningsmyndighetene som anmodet brannvesenet om å gjennomføre en befaring ved Lundenveien 12. Befaringen ble utført 30. oktober 2018 og avdekket at brannskille i trapperom og kjeller ikke tilfredstilte brannkravene.

Brannnotatet fra Bettum AS (2016) redegjør for de branntekniske kravene til bygget ved omgjøring av loft til egen boenhet, og påpeker blant annet at: bygget utstyres med brannalarmanlegg, kategori 2 og byggets brannceller/skille skal oppfylle EI60 brannkrav.

Brannalarmanlegg, kategori 2 innebærer heldekkende brannalarmanlegg med detektor i alle rom. Under befaringen ble vi informert om at brannalarmanlegget har vært strømløst over lang tid, men at elektriker nylig har driftsatt anlegget igjen, med en midlertidig løsning. I henhold til Norsk Standard skal brannalarmanlegget ha tilførsel via egen strømkurs, dette var ikke tilfelle slik vi kunne se under befaringen.

I etterkant av befaringen varslet vi LEDE og ytret vår bekymring vedrørende det elektriske anlegget. De fikk tilsendt kontaktinformasjonen til eier av loftsseksjonen for avtale om tilsyn. Tilsynet ble gjennomført 18. september.

Med de mangler som fremkommer av den branntekniske rapporten og konsekvensene av disse, har Sandefjord brann og redning oversendt saken til kommunens byggesaksavdeling.

| | | | | |
|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Postadresse Postboks 2025 3202 Sandefjord | Besøksadresse Sandefjordsveien 3 | Sentralbord 33 41 60 00 | Org.nr 916882807 Kontonr. 2480.15.29352 | Hjemmeside www.sandefjord.kommune.no E-post Postmottak.sandefjord.kommune.no |
|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|

Omfanget av befaringen

Sandefjord brann og redning gjennomgikk 3 av 4 boligseksjoner (ikke kjeller) visuelt. Denne rapporten gir kun en enkel beskrivelse av hvordan vi oppfattet det tekniske og organisatoriske brannvernet på befaringstidspunktet og er ikke en fullstendig brannteknisk tilstandsvurdering.

Henvendelse vedrørende saken kan gjøres til Robin Brattås, som kan treffes på telefon: 33 41 60 24 alt. e-post: robin.brattas@sandefjord.kommune.no

Med hilsen
Sandefjord brann og redning

Robin Brattås
Branningeniør

BYGGTEKNISK REKLAMASJONSRAPPORT

Skadested: Lundelveien 12

Gnr. Bnr – objekttype: 170/88,snr. 3

Kjøper/eier objekt:
████████████████████

Rapportansvarlig:

Takstmann: Erik Rui

Epost: erik.rui@sfjbb.net

Dato for rapport: rev. 27.11.2023

| | |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1. INNHOLD | |
| 2. OPPDRAGET-MANDAT | 3 |
| 3. FREMLAGTE OG INNHENTEDE DOKUMENTER | 7 |
| 4. KORT OM LEILIGHETEN-SEKSJON 3 | 7 |
| 5. SKADE OG HENDELSESFORLØP | 8 |
| 6. OM VURDERINGEN AV TILSTAND, UTBEDRINGER OG KOSTNADER | 9 |
| 6.1 Tilstandsvurderingen | 9 |
| 6.2 Utbedringskalkyler | 10 |
| 6.3 Vurdering mot salgsinformasjon og meglers deltagelse | 12 |
| 7. PÅVISTE FEIL OG MANGLER | 17 |
| 7.1 Brannsikkerhet - lydskiller | 17 |
| 7.2 Fellesareal utvendig | 23 |
| 7.3 Fellesareal innvendig – lyd og brannskiller - trapperom | 24 |
| 7.4 Leilighetsdør | 25 |
| 7.5 Terrasse over boligdel i 1.etasje – takterasse for seksjon i 2.etasje | 26 |
| 7.6 Overflater, gulv, vegg og himling (innertak) | 26 |
| 7.7 Baderom | 26 |
| 7.8 Kjøkkeninnredning | 27 |
| 7.9 VVS-installasjoner | 27 |
| 7.10 El-installasjoner | 28 |
| 7.11 Ventilasjon leilighet | 28 |
| 7.12 | 29 |
| 7.13 | 29 |
| 7.14 Om antall boenheter i Lundelveien 12, innredning og ulovlig bruk | 29 |
| 7.15 Diverse | 30 |
| 8. BILDER OG TEGNINGER | 31 |
| 8.1 Bilder med forklaring | 31 |
| 9. UTBEDRING OG KALKULASJON | 31 |
| 9.1 Sammenfatning utbedringskostnader – utbedring andre seksjoner | 31 |
| 10. OPPSUMMERING - KONKLUSJON | 32 |

2. OPPDRAGET-MANDAT

Innledning

Oppdraget er rekvirert uke 32-23 av [REDAKERT], som kjøpte leiligheten som brukt i 2023.

Oppdraget omfatter gjennomgang av objektets tilstand, sett i sammenheng med salgsoppgaven og kjøpers egne avdekkede svakheter, feil, mangler, altså forhold som ikke var forventet. Kjøpers innspill er vurdert av oss som byggfagkyndig og vi har tatt inn andre forhold, der vi hevder mye alvorlig og ikke noe kjøper kunne forvente. Etter befaringer og nærmere undersøkelser, blant annet i kommunens byggesaksarkiv, endret mandatet seg til oppmerksomhet med feil og mangler ved brannsikkerheten i leiligheten og i bygningen som flerbolighus. Rapporten tar for seg det vi mener har relevans for kjøper av leiligheten og den tar spesielt for seg det vi mener er graverende avvik for brannsikkerhet i bygget.

Kjøper omtales som eier i rapporten.

Jeg ble kontaktet av eier i august 2023.

adressen- Opplysninger om eierforhold

- Selger
- Kjøper
- Overtakelses tidspunkt
- Kjøpesum kr
- Megler

Detaljer

Utarbeide denne rapporten. Til grunn for dette legger vi våre her fagkyndige vurderinger, også vurdert mot salgsdokumentasjon gjort tilgjengelig for oss. Det juridiske i saken tar vi ikke stilling til.

På senere tidspunkt, sørge for at reklamasjonen blir komplett, basert på det som har vært mulig å undersøke, uten å lete etter skjulte og helt innebygde feil/mangler og følgelig da uten mange tunge fysiske inngrep i de fleste bygningsdeler. Det er heller ikke lett spesifikt etter feil/mangler der man kan anta bygningsdeler er påvirket av de mange endringene i flerboligbygget, herunder utbedring, reparasjoner, ombygging og oppussing i bygningen og spesifikt der leiligheten ikke naturlig inngår i del av fellesareal. Rekvirent er kjent med at vi også kan stille opp med fysiske inngrep, for å avdekke svakheter vi her går langt i å anta, spesielt gjelder dette brannsikkerhet i bygget, så langt det lar seg undersøke uten tilsyn av lokalt brannvesen og tilgang til andre seksjoner. Og inngrepene kan gjelde vanntettet sjikt i baderommet. Ellers:

- Vurdere salgsoppgavens, som grunnlag for nødvendige behov av vurdering tilstand.
- Tilstandsvurdering, våre vurderinger slik vi vurderer den mot kjøpers forutsetninger til å forstå hva de kunne forvente.
- Vurdere løsninger og utførelser som eventuelt fører leiligheten til det nivå den skulle hatt i forhold til den standard som kan leses ut salgsoppgaven/komplett dokumentasjon fra salget.

Utarbeide reklamasjonsrapport, med relevante vedlegg:

- Regneark for krav om erstatning. Regnearket inkluderer alle kalkyler for bygningsmessige arbeider og kompensasjon pga hevdet verdireduksjon, men ikke andre kostnader kjøper får i sammenheng med reklamasjonen.
- Billedokumenter, fra befaringene, som inkluderer dokumentasjon ved eventuelle enkle fysiske inngrep. Billedokumentene er ikke vesentlig del av rapporten, da erstatningskravet gjelder utbedring for krav til sikkerhet ved brann.

Premisser

Jeg utfører oppdraget som takstmann, uten å være tilsluttet takstforbund. Utdannelse som takstingeniør i systemet til NITO Takst, som nå er slått sammen med Norges takstforbundet, til forbundet Norsk Takst. Egen utdanning inkluderte sertifisering i DNV GL (nå DNV), en utdanningsmodul i takstforbundet, ved tidspunkt for sertifisering nødvendig for å levere boligsalgsrapporter. Utdanning og erfaring utover dette er fagbrev som tømrer, teknisk fagskole (husbyggteknikk), entreprenørgodkjenning, egen entreprenørvirksomhet i to perioder (byggentreprenør), ansatt prosjektleder i to mellomstore entreprenørvirksomheter, innleid prosjektleder hos to mellomstore entreprenørvirksomheter (næringsbygg-boligbygg)-gjennom egen virksomhet. Egen takstvirksomhet gjennom ca. 11 år er binæring, er ellers ansatt i full stilling som prosjektleder (bygg/anlegg/vedlikehold) i det offentlige, de siste omkring 12 årene. I egen virksomhet gjennomføres også håndverkertjenester for takseringskunder, når det er egnet og ønsket. Samlet bransjeerfaring ca. 42 år.

Kjøpere har deltatt med informasjon og ved undersøkelser, og eiere har deltatt i utarbeidelse av dokumenter som følger reklamasjonsrapporten, men ansvar for alle byggfaglige vurderinger ligger hos meg.

Etter rekvirents først kontakt ble det gjennomført en rask befaring, for å vurdere de forholdene eiere vurderte å klage inn. Befaringen viste fort symptomer til å anbefale nærmere undersøkelser og en sannsynlig reklamasjon. Befaring igjen 07.08.23, med enkle undersøkelser og samtaler med kjøpere, la grunnlaget for denne foreløpige rapporten, sammen med ytterlig en befaring hvor jeg var alene.

Mine vurderinger tar først og fremst stilling til byggefeil, da avvik eller svikt:

- som normalt sett ikke ville blitt akseptert av byggeier/tiltakshaver, ved vanlige kjøp av håndverkertjenester eller kjøp av nøkkelferdig bygg
- som ikke aksepteres av bygningsmyndighetene; dvs. avvik fra lover og forskrifter
- som ikke aksepteres av kjøper av leiligheten, når denne ikke var gjort kjent med feil eller ikke selv hadde grunnlag for å vurdere i sammenheng med visning og annet før budgivning
- som eiere nå, om det ikke utbedres, må informere om ved salg senere, med det da som kan føre til betydelig økonomisk tap

Videre vurderes byggskader, enten de skyldes mangelfull bygging, mangelfullt vedlikehold eller overbelastning/feil bruk. Byggskader defineres som negative avvik som fremkommer gjennom redusert funksjonalitet/ytteevne, med forskjellige følger dette har. Enkle, til dels allment kjente, eksempler:

- Råteskader (som vises ved bygget flere steder, dog i fellesareal)
- For lite isolasjon, feil montert isolasjon (som er aktuelt i bygget, men ikke betydelig)
- Manglende, ev. feil montert, vindtetting (utvendig).
- Manglende, eller feil montert, dampspærre (innvendig).
- Alle forhold, samlet, som fører til høyere forbruk av energi til oppvarming, og generelt dårligere innklima.
- Spesielt dårlig innklima, eksempel problemer med oppvarming eller overoppheting.
- Mangler ved sikkerhet i bruk, som feil ved og/eller manglende rekkverk, inne og ute.
- Brannsikkerhet

Skader som skyldes mangelfull bygging vurderes ikke spesifikt for årsakssammenheng, som prosessforårsakende byggskader. Enkelt forklart er dette prosjekteringsunntattelse/forenklet prosjektering, feil i prosjekteringsmaterialet, feil utførelser og materialfeil. Prosessforårsakende byggskader kan skyldes at aktører

ikke har fulgt byggeforskriftene, normert, standardisert eller anerkjent metode eller konkrete spesifikasjoner. Som hovedregel er dette tilgjengelig i Byggforsks byggdetaljer og/eller tilgjengelig hos produktleverandører, ved veiledninger, montasjeanvisninger etc. For denne leiligheten gjelder krav stilt for brannsikring, stilt av kommunen når seksjon i kjeller og seksjon på loft ble omsøkt og behandlet for bruksendringer i perioden 2015-2017. Bygningen og leiligheten er bygget om mange ganger, alle detaljer for dette er ikke kjent men heller ikke nødvendig å komme inn på for å forstå det som vektlegges i reklamasjonen. Det som er kjent omtales i rapporten.

Aktører med ansvarsrett er selvsagt viktige i denne sammenhengen, de skal påse at alle aktører bygger riktig. Det foreligger ferdigattester for arbeider på bygget fra nyere tid, men attestene bekrefter aldri byggets eller de omsøkte arbeidenes tekniske kvalitet. Ferdigattester viser kun at kommunal saksbehandling er avsluttet, basert på dokumentasjon fra alle med ansvarsretter tilknyttet hvert enkelt omsøkt arbeid.

Levetidsbetraktninger utføres ikke i rapporten, normal slitasje og bruksslitasje vurderes ikke, så fremt ikke slitasje er som følge av byggefeil. Inne i leiligheten er hovedtyngde av feil som følge av utførelser som ikke er fagmessig utført, vi hevder dette gjennomgående i boligen. Levetidsbetraktninger tar utgangspunkt i at produkter brukt i byggarbeidene er godkjent for bruk og at løsninger og utførelser er riktige, fra dag én i en ferdigbygget bygning. Med andre ord er det lite relevant å snakke om levetid, dersom byggefeil/produkt brukt feil fører til produkters svekkelse og med det redusert levetid. Takstingeniørens bruk av levetidsbetraktninger vurderes der disse brukes som årsak til satte tilstandsgrader.

Alle vurderinger er basert på gjeldende lov-/regelverk, forskrifter, normer etc. gjeldende på tidspunkt for utførelse eller tidspunkt for byggesøknad. Slik ser det ut til at leiligheten også markedsføres. Til grunn for vurderingene:

- Bygget slik det står, august-oktober 2023.
- Salgsprospekt m/tilstandsrapport
- Plan- og bygningsloven (PBL)
- Byggt teknisk forskrift, TEK 10 for bruksendring av to seksjoner i bygget, formelt omsøkt 2016/2017
- Veileder til teknisk forskrift, TEK 10 for bruksendring av to seksjoner i bygget, formelt omsøkt 2016/2017
- Byggdetaljblader, SINTEF – Byggforskserien
- Notat fra rådgivende ingeniør Geir Bettum (2016, for søker av bruksendring loftsetasje)
- Epost-notat av siv.ing brann Fredrik Fikse (inntatt under 7.1.3)
- Lokal bransjenorm – byggeskikk flerbolighus og leiligheter
- Objektets byggesaksmappe, fra kommunens arkiv, blant annet brannrådgivers notat av 2016, utarbeidet for ansvarlig søker, søknad om bruksendring
- Undersøkelser i bygget, inkludert enkle fysiske inngrep i bygningsdeler
- Faglig støtte av eksperter i enkelte av håndverksfagene

For hvert påpekte punkt er det ikke uttømmende vist til spesifikke paragrafer i plan- og bygningslov og teknisk forskrift, eller enkelvis punkt i Byggforsks relevante byggdetaljblader. For dette vises det til skjønsmessige vurderinger, basert på forventninger salgsdokumenter gir og det vi hevder kjøperne hadde grunn til å forvente. Det er vurdert som for tidkrevende, og unødvendig, fordi gjentakelser ville vært for hyppige, og fordi mange paragrafer og punkt hadde berørt mange beslektede feil og mangler. Feil og mangler er til dels også helt åpenbare, og de går igjen i leiligheten, selv om mange svakheter, feil og mangler ikke er veldig alvorlige. I tillegg er billedokumenter m/tekstforklaringer, og egne håndtegnede detaljtegninger, tydelige, for anvisning av feil og mangler.

Leiligheten er vurdert som enhver annen bygning, i tråd med hvordan den legges frem for salg og hvordan kjøper hadde grunnlag for å oppfatte bygningen. Fellesareal og tak/dekke under leilighetens terrasse vurderes pga manglende brannskillekonstruksjon.

Alt ved bygget er ikke undersøkt, og dermed eventuelt bare enklere vurdert, som del av de omtalte bygningsdelene. Vi har vært innom seksjonen i 1.etasje, i gangarealet, for å se på platetype etc. i tak/himlinger. Rekvirent er orientert om dette, og følgelig klar over at det kan være feil undersøkelser ikke har avdekket, og at de feilene da ikke inngår i reklamasjonen og dekkes i eventuell erstatning i dette kravet. Å skaffe seg fullstendig kontroll for alt som her er bygget ville vært for tidkrevende, og tilnærmet umulig uten en større gruppe fagkyndige.

Eier av seksjonen i loftsetasjen er involvert i saken, ved at hun [redacted] ble kontaktet for ønsket undersøkelse fra oversiden, av etasjeskillet mellom 2. etasje og loftsetasjen. Hun kjøpte denne seksjonen i 2022 og er underveis nå godt kjent med feil og mangler ved brannsikringen i bygget. Loftsetasjen ble ulovlig innredet omkring 2000 og antageligvis bebodd fra samme tid.

For brannsikkerhetsvurderingene er sivilingeniør brann, Fredrik Fikse (Real Byggteknikk AS) hentet inn for en befaring, vurdering og notat med oppsummering. Hans oppsummering som ekspert ble vurdert som nødvendig for å underbygge våre påstander og dermed de nødvendige oppgraderingene for å sette leiligheten i den stand det er absolutte krav til, når kommunen godkjente seksjonen på loftet i 2016 (ferdigattest 6.6. 2017).

I vurderingene legges også det faktum til grunn at seksjonen i kjelleretasje ble ulovlig innredet, uten at årstall for dette er kjent. Kommunen ble oppmerksom på denne leiligheten i 2009 og kommunen uttaler i 2015 at lite tyder på at leilighet i kjeller vil bli godkjent, blant annet fordi takhøyden var for liten. Forholdene med to ikke godkjente seksjoner (seksjonert i 4 seksjoner i 2007) ble avdekket i 2015, alle eiere i bygget ble da varslet om tilsyn. Eiere var:

Seksjon 1 og 2, kjeller og 1.etasje: [redacted] (hun hadde da adresse annet sted i Sandefjord og har nå adresse i Lundeneveien 12, men hun bor ikke på adressen)

Seksjon 3, 2. etasje: [redacted] (eier 2013 – 2023) – solgte seksjonen til rapportens rekvirenter

Seksjon 4, loftsetasjen: [redacted] (eier 2012 – 2018) [redacted] (2019 – 2022)

Seksjonen i kjeller ble omsøkt for bruksendring og godkjent i 2016, på betingelse av at gjeldende lover og forskrifter blir fulgt. Ferdigattest gitt 8.11.2016.

Rapporten tar uansett utgangspunkt i boligseksjoner i alle byggets fire etasjer når rekvirent kjøpte seksjonen i 2.etasje.

Rekvirent er forberedt på eventuelle nye undersøkelser, om det er nødvendig for å underbygge påklagede punkt bedre.

Elektroinstallasjoner er vurdert av el-takstmann. Det foreligger rapporter for seksjonene i 2. etasje og i loftsetasjen, disse rapportene tar også for seg fellesareal som var tilgjengelige for befaring og undersøkelser.

Alt inntatt i premisser her viser også begrensninger i rapporten. Undersøkellesnivå er del av dette. Forhold kan være oversett, selv om vi overordnet har forholdt oss til feil, mangler og avvik for brannsikring i bygget. Bygget som helhet er ikke vurdert, selv om det for brannsikring nevnes forhold som berører alle seksjonene og hver seksjon da er avhengig av de andre seksjonenes nivå for brannsikring. Byggverks kvalitet og funksjon avhenger generelt av mengder sammensatte bygningsdeler og stor mengde komponenter etc. for det tekniske

anlegget. For byggverk er det også slik at de aldri er bedre enn det svakeste leddet, brannsikkerhet kan for slike svake ledd bli dramatisk påvirket. Det er selvfølgelig slik at byggverk som er godt ivaretatt, ved regelmessig ettersyn og vedlikehold, alltid står seg bedre enn de byggverkene som ikke følges opp og vedlikeholdes. I flerbolighus, uansett antall boligseksjoner, er forvaltningen samfunnsmessig viktigere enn i bygg med få eller en boligdel.

3. FREMLAGTE OG INNHENDEDE DOKUMENTER

Følgende dokumenter er fremlagt:

1. Salgsoppgave
2. Del av overtagelsesprotokoll
3. Diverse fra kommunens byggesaksarkiv

4. KORT OM LEILIGHETEN-seksjon 3



Fasade fra hageside, vest.

Leiligheten ligger i 2.etasje, her vises takterrasse oppå tilbygget del av 1.etasje.

Seksjon 4, loftsleiligheten, har takvindu, slik det vises i bildet, og ett vindu i hver gavlvegg. I forbindelse med godkjenningen, og ferdigattest, kommer det frem at det må være snøfanger over seksjon 3 terrasse, bildet viser at det kravet ikke er innfridd.

Bygningstype: Flerbolighus

Byggeår: 1950 (det foreligger tegninger, godkjenninger etc. for den opprinnelig bygde tomannsboligen)

Bruttoareal (BRA):

Grunnmur type:

- Betong og mur i opprinnelig bygg, med kjeller. Tilbygg, grunn fundamentering, betong/mur, detaljer ukjent.
- Trebygning, etasjeskiller av tre

Fasader: Trekledning

Taktekking: Takstein

Standard:

Trehusbebyggelse, med utgangspunkt i kjente byggeprinsipp ved byggeår 1950, så langt det har latt seg undersøke uten betydelig inngrep i konstruksjoner. Teknisk oppbygging av seksjoner i hele kjelleretasjen kan ikke vurderes uten tilgang for befaringer, ev. med inspektører fra lokalt brannvesen.



Fasade fra adkomstsiden, øst.

Leiligheten i 2.etasje. Her vises felles inngangsdør, til tre av seksjonene. Bildet viser manglende snøfanger og små vinduer i kjellerseksjonen, dvs vinduer som ikke innfrir mål for rømning, slik det kommer frem i dokumentasjon for godkjenning av seksjonen som boligdel.

5. SKADE OG HENDELSESFORLØP

- Skader her er å betrakte som feil og mangler kjøper (eier) oppdaget etter overtagelse. Utover dette er feil ved brannsikkerhet vesentlig, forhold kjøper er kjent med etter undersøkelser og vurderinger den siste tiden. Hendelsesforløp i forbindelse med brannsikkerheten er betydelig avvik fra forskriftskravene fra godkjenninger om bruksendringer i 2016, særskilt da brannskiller uten REI/EI 60. Skadene og

hendelsesforløp skal være gjort brukbart rede for i rapporten, selv om alle hendelsesforløp selvsagt ikke kan påvises.

6. OM VURDERINGEN AV TILSTAND, UTBEDRINGER OG KOSTNADER

6.1 Tilstandsvurderingen

- Tilstandsvurderingen er basert på samtaler og befaringer i august 2023, samtaler før, under og etter befaring i boligen, samt da befaring med enkle visuelle undersøkelser, lavt undersøkelsesnivå, men med enkelte fysiske inngrep.
- Referansenivået for bygningsdeler er i utgangspunktet fra den tiden det er kjent at de forskjellig deler ble bygget.
- Bildedokumenter inneholder også byggfaglige utredninger, vurdert som enklere å utrede for byggefeil ved å forklare med tekst ved bilder. For å forstå det byggfaglige må bildedokumentene brukes sammen med reklamasjonsrapporten. Sakens alvor med avvik for brannsikring gjør bildedokumentene mindre relevante, fordi arbeidene med å oppgradere til REI/EI60-skiller blir omfattende.
- Alt bygd i seksjonen, uansett byggeår, er udokumentert for utførelsesdetaljer.
- Alt er ikke vurdert i rapporten, da alvoret i manglende brannsikring vektlegges og må dominere vårt arbeid. Bildedokumenter viser noe av det som ikke konkret tas inn.

Registreringer under befaringer og konklusjon eiendommens tilstand, etter vurderinger før oppstart rapportskrivning:

Siste befaring 10.8.23.

Det umiddelbare inntrykket ved å besøke eiendommen er det åpenbare forfallet av bygningen. Spesielt utvendig for det bygningsmessige, og den lurvete asfalterte gårdsplassen. Hagen gir like dårlig inntrykk, ustelt og preget av rot under terrasser i 1.etasje og rot ute i plenarealene. Vedlikeholdsetterslepet vurderes som særdeles stort.

På alle sider av huset faller terrenget tydelig inn mot grunnmurene, forhold av stor betydning for overvann og oppfukning av byggverket.

Tilbygg i 1.etasje, som leilighetens terrasse ligger oppå, har betydelige setningsriss i ringmuren. Rissene sitter lengst fra grunnmur til delen fra byggeår og det har utvilsomt vært setninger, slike setninger stopper her sannsynligvis ikke opp fordi grunnforholdene sannsynligvis er i endring, blant annet på grunn av den massive trafikken i nærliggende Sandefjordsveien og rystelser i grunnen.

Trapp opp til repo foran inngangsdøren er uten rekkverk/håndløpere, til tross for høyde over 50 cm. I takverket til takoverbygg over inngangsdør er det hakket ut i en bjelke, for at dørbildet skal kunne åpnes. Allikevel går dørbildet oppi bjelken, slik at døren bare åpnes omkring 70 grader.

På taket er det lett synlig at skorstein over tak ikke kan nås, for feiing, akkurat som manglende snøfangere vises, på begge sider av taket.

Kjøperer informerer om inngangsdører, til trapperom i 1.etasje og til kjelleretasjen, alltid stående ulåst. Dette viser hvor tilfeldig alt ved eiendommen er, uten tanke om at åpne dører selvfølgelig er en brannrisiko i seg selv, med umiddelbart nærhet til lett antennelige lagrede gjenstander etc. i det som skal være felles lagerrom i underetasjen.

I leiligheten er det ikke feiluke i skorsteinen, i kjelleretasjen er det ikke tilgang til skorstein, og dermed ikke sotluken, det antas at sotluken er installert. Det er feiluke i leiligheten i loftsetasjen, både feiluke og sotluke burde vært nevnt i salgsprospektet ved at leilighetens tilkomst til lukene etter all sannsynlighet er tema i dette dårlig styrte sameiet.

Skorsteinen er kledd inn i soverommet ved bad, dvs. at det ikke er synlig om det er noe sprekke dannelse i yttermantel. Slike sprekker skal kunne oppdages.

I tak/himlinger er det noe trekt tak (stue) og noe malt platehimling, størstedelen av arealet er antatt som ved byggeår.

I kjellers fellesrom for vv-beredere og felles bod er det trepanel i himlingen, og i trapperom fra halvplan ved inngangsdør til kjeller og til kjelleren er trappens underside ikke kledd inn med gipsplater, eller på annen måte forsøkt oppgradert til EI60.

Innenfor luke i baderommet er det en stoppekran, med hendel. Ved å stenge kranen skjer det ikke noe med vannet. Test med rennende vann viste at det ikke kom varmt vann i løpet av ca. 15 minutter, men kanskje kommer det av at vv-bereder ikke er strømtilkoblet etter at selger flyttet ut. Det ser ikke ut til å være stoppekran for leiligheten.

Gulv i soverom ved bad har et helningsavvik på totalt ca. 3,5 cm. Stor bevegelse i det flytende parkettgulvet (antatt parkett).

Gulv i kjøkken, ca. 3 cm helningsavvik. Til dels store bevegelser i det flytende parkettgulvet (antatt parkett).

Gulv i stue, laminat, helningsavvik total ca. 3 cm, høyeste punkt ved peisovn/skorstein, noe som indikerer setninger ute ved langvegger.

Flislagt gulv i gang har ikke helningsavvik, og i motsetning til mye annet ser selve flisearbeidet ut til å holde godt fagmessig nivå, selv om det inn mot blottlagt teglstein på brannmur og pipe er spalter på ca. 2-4 cm.

Baderomsgulvet har ca. 4 mm fall, målt fra overkant flis ved dør til overkant flis ved kant av dusjkabinett. Overkant baderomsgulv ligger mellom 5 og 10 cm over overkant flis i gang utenfor baderommet. Det er ikke dren fra kassen til innebyggingscisternen for toalett i baderommet. Finish på flisearbeidet er brukbart, og vurdert til å være innenfor bransjenorm og på nivå med fagmessig utførelse. Feil på fallet, bruk av dusjkabinett, fravær av membran opp på vann- og avløpsrør under servantskap, manglende membran ved vannrør innenfor luke i veggen og ikke dren fra cisternekassen viser eller indikerer fravær av fagmessig utførelser.

I stuetak er det malt tak på strekt duk. Duken henger ca. 5 cm på det verste, og taklampen beveger seg når duken presses litt oppover.

I de to bra oppussede soverommene er det nedsenket himling, med ferdigbehandlet panel i himlingen. Det er ikke kjent hvorfor det er nedsenket, eller hva som er i taket oppunder bjelkelaget til loftet. Man kan anta nedsenkingen er gjort for montasje av innfelte downlights, slik belysningen er i gang og baderommet.

Eiendommen og seksjonens tilstand er gjennomgående dårlig, preget av ufagmessig løsning, mangelfullt og dårlig vedlikehold. Bygningens opprinnelighet, for konstruksjonsprinsipp etc. ser ut til å stå seg meget bra, om det ses bort ifra helningsavvikene på gulv. Innvendig kan dog ikke annet enn del av kjeller, trapperom og takstobjektet vurderes, men alle symptomer og alt synlig fra utside og i fellesareal underbygger vår vurdering av tilstanden.

6.2 Utbedringskalkyler

Brannsikring i seksjonen legges til grunn for kalkulasjon av utbedringene. Utbedring for forskriftsmessig brannsikring (TEK10) går inn i bygget fra 2016, ved vedtatte bruksendringer. Feil og mangler i forbindelse med brannsikring er så omfattende at kostnader for eventuelt å utbedre andre forhold i reklamasjonen går innunder brannkonseptutbedringen.

For utbedringer er det i beskrivelse og kalkyleoppsett tatt med omfang og løsninger som skal føre bygningen til den tilstanden den skal være i, gjeldende og aktuelle forskriftskrav og forventninger ved kjøp. Det er for noen poster endret løsning, dette er betydelige forbedringer, men ikke fordyrende pga hevet kvalitet.

Utbedringer er basert på forslag til løsninger som byggmestere/entreprenører nå våger å levere, og stå inne for i forhold til reklamasjon, garanti etc. Det er i disse utbedringene ikke anledning til å utfordre leverandørers profesjonsansvar. Til grunn for de endelige løsningene må det foreligge en detaljprosjektering for brannsikkerhet og lydisolasjon, basert på det som kommer frem i notatet som forelå i 2016.

Deler av utbedringsarbeidene kan eier ikke forvente å få utført på annen måte enn som regningsarbeid, dvs. at det hele tiden ligger en økonomisk risiko rundt saken som en reklamasjon. Markedet styrer prisene, kalkylene i rapporten kan være feil vurdert for kostnadsnivå.

For forskriftskravene er valgte løsninger basert på det faktum at det ene kravet avhenger av det andre, dvs. at mange krav virker sammen for innfridd totalkrav. I seksjonen er krav til lyd- og brannskille vurdert, ikke TEK10 krav for varmeisolasjon eller annet for seksjonens klimaskjold. Der vi tar inn gipsplater montert direkte på eksisterende veggkledning er det forutsatt at kommunen hadde gitt fritak for lydkravet, slik lyd gjennomgang her vil påvirkes av at det ikke benyttes akustikkprofiler eller lydbøyer/lekter. Vi har vurdert våre valgte løsninger som tilstrekkelige for å få frem riktig kostnad for å innfri forskriftskrav. For lyd har vi valgt løsninger som sannsynligvis ikke innfrir krav, men som i dette eldre flerboligbygget tenkes tilfredsstillende for eiere/beboere.

Alt bygd i seksjonen, uansett byggeår, er udokumentert. For nye løsninger må alt dokumenteres, ev. med forutsetninger og forbehold, for at utførende våger å stå ansvarlig for de utførte arbeidene. Dette forholdet gjelder kun i denne seksjonen, om ikke utførende samtidig tar alt for brannsikkerheten i alle seksjonene.

Vurdere byggets totale kostnad, fordelt på brøk. I sammenheng med denne reklamasjonen er det vurdert som riktig å se på sameierne ansvar, her da sameierne som eide seksjoner ved salg av seksjon 4 (loft) i 2019 og 2022 og seksjon 3 (2. etasje) i 2023. Vi forutsetter at disse eierne kjente til det vesentlige ved omsøkte bruksendringer i 2016 og at de ved det også måtte kjenne til, eller da ha blitt informert om, av ansvarlig søker, forskriftskrav som lå til grunn for kommunens godkjenninger.

Krav til seksjonen i kjeller omfatter i tillegg til lyd-/brannkrav krav til varmeisolasjon, inn klima etc. Det er mulig at det ved søknad om bruksendring er slik at kommunen kunne gitt dispensasjoner, men antatt som umulig for brannsikkerhet og rømningsveier. Siden det ikke er søkt om dispensasjoner skulle seksjonen vært bygget opp akkurat slik alle aktuelle TEK10-krav tilsa i 2016.

Krav til seksjonen i loftsetasjen omfatter i tillegg til lyd-/brannkrav krav til varmeisolasjon, inn klima etc. Det er mulig at det ved søknad om bruksendring er slik at kommunen kunne gitt dispensasjoner, men antatt som umulig for brannsikkerhet og rømningsveier. Siden det ikke er søkt om dispensasjoner skulle seksjonen vært bygget opp akkurat slik alle aktuelle TEK10-krav tilsa i 2016.

Det er brukt som utgangspunkt oppgraderinger for brannklasse 2, men med så korrekte byggeløsninger som det ved dette brukte og mye ombygde bygget er mulig å få det.

For pipe forventes det ikke enighet med andre seksjonseiere om piperehabilitering eller riving, det tas derfor med bygging av lyd-/brannvegg omkring pipen. Det forutsettes da pipe som ikke kan brukes.

Følgende er også lagt til grunn for utbedringskalkylene:

- Visuell kontroll uten særlig åpning av konstruksjoner.
- Visuell kontroll, med åpning av bygningsdeler noen steder.
- Kostnader er basert på anslått pris, basert på vurdering av medgått tid og materiell (angitt med enhet, enhetspris og mengde), samt rundsum (RS) basert på erfaringstall eller markedspriser for denne type

arbeid per i dag og innhentede anslag fra fagvirksomheter (angitt forløpende i teknisk vurdering og utbedringsbeskrivelse) Kalkulasjon er bestrebet utført praktisk for reklamasjonsrapporten.

- Alle kostnader er inkludert planlegging, prosjektering og rigg/drift. Fremkommer i punkt for punkt.
- Kalkylen er under forutsetning om at ytterligere skader ikke blir avdekket.
- Det forutsettes at ikke noen av arbeidene er søknadspliktige og/eller ulovlig å utføre. Til grunn her legges det faktum at alle seksjonene er omsøkt og godkjent, men at betingelser for vedtaket ved å imøtekomme søknader ikke er innfridd. Det er forskriftskrav for brann- og lydskiller (TEK 10) dette gjelder.
- Det er brukt enhetspriser basert på at håndverker for hvert fag jobber sammenhengende med utbedringer.
- Det presiseres at kostnadsanslag er foreløpige og basert på de beskrevne undersøkelser, og for en rekke av forholdene kun kan fastsettes endelig ved innhenting av tilbud.
- Kostnader for byggt teknisk tilstandsvurdering og dokumentasjon av reklamasjonskrav er ikke medtatt.
- Alle beløp er oppgitt inklusive 25 % mva. I detaljkalkylene legges mva til på sluttsum, den enkelte enhetspris er oppgitt ekskl. mva.

6.3 Vurdering mot salgsinformasjon og meglers deltagelse

6.3.1 Salgsoppgave og visning, generelle vurderinger

Salgsoppgaven/prospektet fremstår standardisert og enkel/enkelt, og gir ingen grunn til interessenter og kjøper grunn til å mistenke annet enn at alt ved boligen og bygget er brukbart i orden, og fullt ut fungerende, også for alle tekniske installasjoner.

Objektet profileres som attraktivt, med en "fantastisk vestvendt terrasse" uten at byens mest trafikkerte gate 30 m unna nevnes, med tanke på ulemper med støy etc. For at en bolig i flerbolighus kan kalles attraktiv mener vi brann- og lydskiller må være i ht. forskriftskravene.

"Leiligheten er velholdt" står det innledningsvis, "betydelig oppusset de senere år" står det videre, vi kan ikke forstå dette som annet enn salg fremmende argumenter og vi mener slike vurderinger ikke hører hjemme i beskrivelse av denne leiligheten. Vi mener også salgsoppgaven innledningsvis må legge vekt på fellesareal i sameie og deretter vektlegge dette som en aktuell problematikk når bygningen utvendig åpenbart er i en mye verre tilstand enn det som omtales som "stor utvendig aldersslitasje".

Under "Standard" på side 6 beskrives tilstandsrapporten som "en forenklet utgave som gjelder denne seksjonen, vinduer er også vurdert". Vi mener dette er veldig forvirrende, beviselig ved at det deretter listes opp utdrag av rapporten. Av disse utdragene, 17 til sammen, er det kun 5 som åpenbart berører salgsobjektet alene, de andre er vanligvis å betrakte som fellesareal om ikke sameievedtekt sier noe annet, som for eksempel vinduer som ofte hver seksjon eier ansvaret for selv. Vi mener "forenklet utgave" her er veldig utydelig og det kommer ikke tydelig frem hva en eventuell "forenklet utgave som gjelder denne seksjonen" faktisk skal være.

Branntekniske forhold listes opp, med TG 0, med tilleggskommentar vi forstår som tilfeldig og uten særlig betydning, ref. gitt TG 0; "det er sannsynlig at branncelleinnndelingen ikke tilfredsstillers dagens krav". Bruke TG 0 etter en sannsynlighetsvurdering mener vi er feil, for det i bygningen som er viktigst av alt. TGIU = ikke undersøkt mener vi her burde vært brukt, med tillegg av en konkret oppfordring til interessenter å undersøke forholdet nærmere. Dersom megler eller takstingeniør har sett byggesaksmappen i kommunens arkiv, om dette med ulovligheter og krav til brannoppgraderinger, mener vi det er opplysninger holdt tilbake, blant annet fordi det i leiligheten er så lett synlig at det ikke er brannsikringstiltak i innvendig tak. Begge disse profesjonelle aktørene må vite hva som ligger i en gitt ferdigattest, og det er ikke en bekreftelse på at noe er korrekt bygget. Intervju med selger mener vi skal føre til at situasjonen med ulovlige seksjoner, 2016-2017, kommer opp og gis stor oppmerksomhet i salgsdokumentene. I sammenheng med hvordan bygningen fremstår, med fire etasjer bebodd, og brannsikkerheten må det forventes at megler og eller takstingeniøren har spurt selger om de brannmessige forholdene. Fra tilgjengelige dokumenter er det all grunn til å tro at selger kjenner til mye fra tiden med søknad i ettertid om seksjonen på loftet og de da nødvendige utbedringsarbeidene for å oppnå EI60-kravet i skillende konstruksjoner.

Under "Byggemåte" på side 8 gis opplysning om "leiligheten fremstår som normalt vedlikeholdt innvendig". Det er ikke mulig å forstå hvordan en slik beskrivelse kan velges når så mange svakheter må ha vært helt synlige under meglers besøk hos selgere.

Under "Innhold" omtales badet som "lekkert" og kjøkkenet som "delikat". Vi forstår dette som overdrevent og salgsfremmende, vi er ikke enige i omtalen. Vi mener dusjkabinett i seg selv sjelden forstås som lekke, som ett eksempel på overdrivelse om badet. Vi mener kjøkkenet uten integrerte hvitevarer, eldre innredning, slitte heltre benkeplater, dårlige overflatebehandlinger, svikt i gulv etc. ikke harmonerer med omtale "delikat".

Under "Ferdigattest/brukstillatelse" omtales ferdigattest fra 19.9.1974 og 31.5.2017. Vi ser det som sannsynlig at informasjon om attestene kommer fra innsyn i byggesaksarkivet, for dette flerboligbygget. Hvorfor ikke ferdigattester for øvrige seksjoner i sameie ikke nevnes er overraskende. I eget avsnitt ser det ut til at salgsgjengen overdrar ethvert ansvar for ethvert formelt forhold for hele bygningen siden byggeår 1950, helt uavhengig av ulovlighetsoppfølging, korrekt grunnlag for kommunen til å gi ferdigattestene osv. Senere opplyses det også om ferdigattest gitt 18.9.1974. Sekvensen avsluttes med "Eiendommen selges slik den fremstår". I byggesaksarkivet til kommunen ligger det betydelig mengde dokumenter som sier mye om ulovlighetsoppfølging i nyere tid, og det er mye om brannsikkerhet og hva som bygningsmessig skal til for å innfri krav, blant annet til skillende konstruksjoner EI60. Ferdigattester for seksjoner i bygget er gitt på feil grunnlag, da brannskillene ikke holder EI60 selv om korrespondanse etc. fra ansvarlig søker, rådgivere og andre viser at alle har til hensikt å gjøre nødvendige oppgraderinger.

Under "Diverse" omtales indirekte de prinsipielle fellesarealene og en form for samarbeid mellom seksjonseier. I hele denne delen mener vi megler også overfører et altfor stort ansvar til interessenter og kjøper, i motstrid til hensikten med avhendingsloven. Om opplysningene ikke konkret er å holde noe tilbake mener vi det ikke er tvil om at megler her er forpliktet til å si noe om alle ulemper i et uorganisert sameie som her, der megler uten tvil også må ha sett hvor elendig inntrykk bygning, tomt, plenareal etc. gir. I Sandefjord er det svært sjelden vi ser sammenlignbare flerbolighus, som fremstår med så dårlig teknisk tilstand som her.

Megler sier på side 9 under byggesaksformelle forhold at «Eiendommen selges slik den fremstår». Så følges dette opp med ansvar selger ikke påtar seg. Vi mener dette er helt i motstrid med regelendringer i avhendingsloven av 1.1.2022. Her mener vi også disse byggesaksformelle forholdene, som dette med brannkonseptet og brannsikkerhet er noe megler og takstingeniøren skulle gitt stor oppmerksomhet. Vi mener også altså at selger ikke kan ha unngått å legge merke til aktivitet av forskjellig slag i perioden 2013-2017, med tilsyn fra brannvesenet, krav fra bygningsmyndigheten og dermed også mangler for å få brannskille oppgradert til RI60.

På side 9 beskrives oppvarming med elektriske varmekabler i gang og i badet og vedovn i stue, og «for øvrig panelovner». Det er ikke panelovner i leiligheten.

6.3.2 Tilstandsrapporten.

Vi er ikke kjent med hvilken instruks Norsk Takst sine takstingeniører nå skal utføre tilstandsrapporter som denne etter. Vi er kjent med avhendingslovens innsjerping 1.1.2022, og forskriften til loven, for tryggere bolighandel. Vi er ikke kjent med hva som skal være praksis, etter nevnte forskrift, i såkalte forenklede rapporter, for seksjoner i borettslag og eller sameier, der tidligere praksis var at fellesareal kunne bli nevnt, men ikke vurdert detaljert og uten satte tilstandsgrader. Men om avhendingsloven skal gi tryggere bolighandel mener vi i denne saken at tilstandsrapporten må ta med seg fellesareal, slik takstmannen også har gjort, selv om salgsdokumentene omtaler rapporten (side 6) som «en forenklet utgave som gjelder denne seksjonen, vinduer er også vurdert». Men deretter, noe som må være forvirrende for lesere av rapporten med tanke på hva noen kan kjenne til om forenklet utgave, listes utdrag av rapporten opp for en lang rekke bygningsdeler som er typiske fellesareal.

For disse fellesarealene merker vi oss branntekniske forhold med TG 0, men med omtale av «det er sannsynlig at branncelleinndeling ikke tilfredsstiller dagens krav». Slik vi kjenner saken nå er kommunens stilte krav fra omkring 2015-2016 ikke innfridd for skillende konstruksjoner i EI60. Dette er en situasjon som, om mulig, ikke kan vurderes for annet enn TG3. Når det gjelder relevante lover og forskrifter etc. for boligbygging er brann et av få momenter som har tilbakevirkende kraft, når det er endringer. Vi har ikke grunnlag for å vurdere dette med korrekte påstander før vi har konsultert brannrådgiver, men for dette bygget er det spesielt at takstingeniøren ikke tar inn noe om boliger i alle fire etasjene, og hvordan dette endrer forutsetningene for brannkonseptet. Takstingeniøren vet helt sikkert også hvordan flerbolighus som

dette ble bygget omkring byggeår, med boliger i to etasjer og kjeller med vaskerom og boder og loftene som kalde loft for beboeres mer eller mindre felles utnyttelse. Endringer av slike areal, kjeller og loft, krever søknad om bruksendring. Det vises til kapitell 7.1 og 7.14 om brannsikkerhet i bygget.

Pipe og ildsted omtales, TG2 gis uten forklaringer. Skorsteinen innebygget nevnes ikke. Fravær av synlig feie – og sotluke nevnes ikke.

Utvendige overflater nevnes, konstruksjoner nevnes, det settes tilstandsgrader. Byggegrunn, fundamentering og grunn-/ringmurer nevnes ikke, noe vi antar å være en forglemmelse fordi rissene ved tilbygget da hadde vært nevnt. Uteareal og overvannshåndtering nevnes ikke.

Takstingeniøren omtaler boligen som normalt vedlikeholdt innvendig. Vi er ikke enige i den omtalen, da det i de fleste rom er gjennomgående med løsninger og finish som ikke er fagmessig. Logikken er da at normalt vedlikehold er umulig å oppnå. Vi hevder altså at utgangspunkt for «normalt vedlikehold» betinges av at det er utført vedlikehold av noe som i utgangspunktet er bygget fagmessig, etter gjeldende lov, forskrift, norm etc. på tiden for utførelse.

For overflater innvendig omtales innvendige tak som «malte slette plater». Det er feil, og ganske upresist, selv om betydningen generelt kan sies å være liten. Her er det tre forskjellige typer innvendig tak, og i stue er det strekt tak som er malt, der den strekte duken har sig på ca. 5 cm på det verste. Innvendige tak er vesentlig i flerbolighus, i vurdering inngår uansett brannmessige forhold og dette med lyd gjennomgang mellom boligene. For bolig i fire etasjer skal det være skillende konstruksjoner i REI60, noe som også kommer frem i dokumenter i eiendommens byggesaksarkiv, i egen mappe som tar for seg ulovlighetsoppfølging og oppgraderinger for å oppnå risikoklasse 4. Vi kan ikke uttale oss om hva takstingeniører bør kunne om brannklasser og risikoklasser, men vet man ikke kan krav etc. sjekkes ved usikkerheter. Man kan også tillate seg å ikke omtale noen forhold konkret, om man ikke har forutsetninger. For innvendige tak her mener vi det feil å ikke poengtere fravær av gipsplater i himlingen, noe som er absolutt mest vanlig å bruke i bygninger med etasjeskiller av tre, når det bør eller må være brannskiller. Hva som skal til for at etasjeskillet innfrir EI60-klasse konkluderes det ikke for av oss, uten å konsultere brannrådgiver, men forholdet omtales under 7.1 og 7.14.

Betydelige svakheter i finish på veggoverflater, omkring dører og vinduer omtales ikke, til tross for det synlige ufagmessige, bevegelse i gulv i noen rom nevnes ikke. Blanding av listverkstyper og fotlister som ikke dekker glipe mellom gulv og vegg nevnes ikke.

Det hevdes mekanisk avtrekk fra kjøkken, som del av ventilasjonen i boligen. Det er vanlig veggventil i veggen, naturlig lufting.

For baderommet nevnes ikke luke i vegg eller manglende dren fra kassa til innebyggingscisternen. Det hevdes mansjett tilhørende membranen ført under klemring i sluket, med faktura e.l. som kilde. Det nevnes ikke manglende mansjett og eller membran opp på rør som kommer opp av gulv, eller situasjonen slik membranen ser ut innenfor luken i veggen. Stoppekran i vegg bak luke nevnes ikke, en stoppekran som forøvrig stenger vannet til boligen i loftsetasjen. Hva angår stoppekranner sier takstingeniøren noe om stoppekran for leiligheten.

Våre vurderinger er basert på vår kjennskap til hva en gjengs forbruker kan om bygninger og byggkvalitet etc., også brukte boliger. Salgsdokumentene skal bidra til forståelse, der vi mener gjengs forbruker i utgangspunktet ikke kan noe om det temaet, slik meglere og takstingeniører kan.

Slik vi ser det har vår klient kjøpt en bolig inkludert en betydelig andel av et problem, fordi boligen ligger i en bygning som er elendig vedlikeholdt, i et sameie som ser ut til å ha minimum av evne til å forvalte eiendommen og sikre fellesskapets interesser. Vi mener takstingeniøren overser dette, i sammenheng med at han går inn på kostnader.

Boligen annonseres som attraktiv, noe forbruker kan forstå som om man ikke kan forvente å måtte koste på boligen. Det skiller ikke for det attraktive, med tanke på boligen inne i selve seksjonen og bygningen boligen ligger i. Det sies ikke noe om tomt, tomtforhold, gårds plass og hage, som vi mener er særdeles lite attraktive deler av eiendommen som helhet, først og fremst vurdert mot verdi av boligen. Det er forhold takstingeniøren ikke må ta med seg i tilstandsrapporten, men vi mener han må se eiendommens totale tilstand for å kunne bedømme seksjon 3 som takstobjekt helhetlig.

Påkostninger av fellesareal hevder vi omtales på en fordekt måte i salgsdokumentene, som om slike kostnader ikke har stor betydning.

Takstingeniøren tar for seg kostnader, av deler av det som vanligvis er fellesareal, men mye av betydning utelates. Det vil si at informasjonen er mangelfull, i tillegg til at alle vurderinger av dette med påkostninger av fellesareal er umulig å forholde seg til, når megler og takstingeniør ikke har noe faktisk å forholde seg til i dette uryddige sameiet. Å anslå en utbedringskostnad uten å vite om arbeider er gjennomførbare mener vi er feil, når forbehold ikke tas eller når de aktuelle forussetninger ikke nevnes. Eksempel på uryddige forhold er manglende registrering i Brønnøysundregisteret og manglende vedtekter. I lys av vanlig eiendomsforvaltning mener vi også at eiendommen fra utvendig side sier det meste om dette sameiet.

Oppgitte kostnader for å utbedre bygningsdeler utelates vurdert for begrensede muligheter, ved at andre sameiere ikke vil delta. Det er ikke realistisk å legge om tak eller kle om yttervegger uten at hele sameiet er enige. Utbedringskostnader blir høye i dagens marked, fordi man i et sameie må forutsette arbeidene utført av byggmestere eller entreprenører som er helt seriøse, og som kan levere arbeidene kvalitetssikret og dokumentert for ettertiden.

Av de opplistede fellesarealene, som takstingeniør prissetter skjønnsmessig for aktuelle kostnader, utelates de viktigste bygningsmessige forholdene ved takterrassen i boligen. I tilstandsrapporten brukes begrepet "risikokonstruksjon". Vi mener takstingeniøren her må være konsekvent i bruken av slike begrep fordi bygningsmessig risiko kan gi uforholdsmessig høye kostnader for å utbedre relaterte skader. Takterrassen er bygget over en bygningsdel som i aller høyeste grad er en risikokonstruksjon og etter vår mening fellesareal. I taket under terrassens trallverk og tekkingen ligger risikoen, godt kjent for alle byggfagkyndige som problemkonstruksjoner. Dette med tanke på valgte løsninger, byggemåte, presisjon i utførelser etc. En ting er utettheter i tekkemembranen, noe de fleste vanligvis tror er feilen om det lekker vann i etasjen under. Men problemer med kondensering er like sannsynlig, eventuelt vann fra kondensering i kombinasjon med ren inntrengning av fritt vann, på grunn av utettheter. Yttertak under takterrasser, som her, skal bestå innenfra og ut av: -panel el. plate i himling – ev. nedlekting – dampsperr/plastfolie - isolert bjelkelag – vindetting – oppføring for luftespalte med lufttilførsel og utslipp av luft – falloppbygging - taktro (typisk rupanel eller egnede plater) - tekkemembran (typisk papp eller folie) - avrenning vann til sluk med innvendig nedløp eller til takrenne (vanligvis lagt på én side, for ensidig fall i tekkesjiktet. I tillegg til en kompleks og sårbar oppbygging kommer detaljene for hvordan overganger er løst fra tak til vegg, fortrinnsvis vindtettsjiktet. I alle detaljene ligger ofte feilene som fører til kondensering i konstruksjonen. Det er også vanlig at utettheter kan kobles til rekkverksstolpene, fordi de ofte bryter tekkemembranen, det er utfordrende å få til gode og varige løsninger for tettheten. I denne saken er det verdt å merke seg at tekkingen er relativt ny, men ingen på selgersiden har sett verdien av å informere om hvorfor denne ble lagt på nytt.

Takterrassen er også naturlig rømningsvei fra seksjonen. Taket under terrassen mener vi også må defineres som brannskille, med manglende omtale. Samme gjelder vindu i soverom syd, som ikke er brannvindu, men som står plassert nær rømningsstigen som passerer, for rømning fra loftsetasjen.

Takstingeniøren sier heller ikke noe om utgifter for utbedringer av setninger og setningsskader i fundament/grunnmur under tilbygg i 1.etasje, noe som ikke selvfølgelig kun tilhører seksjonen i 1.etasje. Setninger/setningsskader som dette er ikke noe som med sikkerhet stopper, det er like sannsynlig at grunnen siger i årene som kommer. Tilbygget ser for øvrig ut til å være fundamentert i en blanding av en opprinnelig kjellerdel og grunn fundamentering utenfor denne kjelleren, på to sider. Er det slik stilles store krav til hvordan den grunne fundamenteringen prosjekteres og bygges, de setningene som ses nå har sannsynligvis sammenheng med at del av 1.etasje-tilbygget henger på delen med dyp fundamentering på gode bærende masser, mens den grunne delen er bygget på dårlige og eller for dårlig komprimerte masser.

Takstingeniøren nevner ikke overvann og takvann, og ulempene ved at terreng ikke har fall fra grunnmuren, heller ikke der det er asfaltert på gårdsplass. Det forholdet har mindre relevans for saken, men stor betydning for den vær- og klimautsatte seksjonen i kjelleretasjen.

6.3.3

6.3.4 Vurdering av selgers egenerklæring

Vi kommenterer ikke erklæringen for påstander om mulige tilbakeholdte opplysninger. Vi mener allikevel selger svarer Nei på for mange punkt som hører til søknader om bruksendringer i 2016.

Vi konstaterer at selger ikke sier noe om seksjonseiernes opplevelse av ulovlige boliger i kjeller og på loft, og at hans seksjon i 2.etasje er omtalt av ansvarlig søker for utbedringer i hans innertak, antatt for at etasjeskillet mot loft skulle holde EI60.

7. PÅVISTE FEIL OG MANGLER

7.1 Brannsikkerhet - lydskiller

7.1.1 Beskrivelse

Vi har ikke kompetanse som brannrådgiver, men vurderer i rapporten under salgsdokumentasjon og tilstandsrapporten forhold vi kjenner til via gjennomgang av dokumenter for eiendommen, tilgjengelig i kommunens byggesaksarkiv.

Her vektlegger vi byggets skillende konstruksjoner til ikke å holde for brannmotstand i 60 minutter. Vi har ikke grunnlag for å vurdere forholdene i alle seksjonene, og tar utgangspunkt i det som er synlig under befaringene.

Lydskillekravet følger krav om TEK10, når boligseksjon i alle etasjer ble godkjent. Der man kunne vurdert sprinkleranlegg i bygget, for brannsikringstiltak og bygningsmessige utfordringer for å nå 60-kravet, vil allikevel stor del av det som bygges være helt nødvendig for akseptable eller godkjent lydskille. Dette sier Byggforsk om saken:

11 Brannmotstand og lydisolasjon. På steder med krav til brannmotstand er det vanligvis også krav til lydisolasjon. Velg derfor konstruksjoner som tilfredsstiller begge kravene. Tilfredsstillende brannmotstand og lydisolasjon forutsetter tette konstruksjoner og gode tilslutningsdetaljer. Se Byggedetaljer 520.325

Sprinkleranlegg er uansett vurdert som uegnet i dette sameiet.

I kapittel 7.14 tar vi også for oss temaet brannsikkerhet, i sammenheng med ulovlighetsoppføringer og senere søknader og godkjenninger. Vi kommer også der inn på at kommunens vilkår for godkjenning og ferdigstilt ikke innfris.

Siden bruksendringssøknader i 2016 ble godkjent på nå helt aktuelle vilkår tas det ikke med kostnader for ny søknad og byggesaksbehandling, én søknad og behandling. Denne rapporten forutsetter alt søknadspliktig ivarettatt, det er mangler ved byggets oppgradering i 2016 som her omtales og tas inn som reklamasjon.

Tilsyn av feier 2.10.2023 viser flere avvik, godkjennes ikke i bruk til oppvarming.

7.1.2 Forskriftskrav og byggeskikk, henvisning

Alle bygninger må til enhver tid tilfredsstillende gjeldende krav i brann- og eksplosjonsvernloven og forskrift om brannforebygging. Også i pbl fins krav som gjelder for alle eksisterende bygninger. Hvis det generelle kravet ikke kan tilfredsstillende, se pkt. 13.

Pkt. 13. Bygninger fra før 1985, bygd etter byggeforskriften av 1969 eller tidligere forskrifter, skal uten ugrunnet opphold oppgraderes til sikkerhetsnivået som framgår av gjeldende TEK så langt dette kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.

For brannsikkerhet og lydisolering mellom boliger legges TEK10 til grunn. Siden dette er eldre bygning og seksjon i sameie er det forutsatt valg av løsninger i beskrivelsen som lar seg gjennomføre i praksis og dermed kan kalkuleres. Det kan ikke garanteres at det som tas inn i denne rapporten og i kalkulasjoner innfrir forskriftskrav. For dette kreves en komplett detaljprosjektering, forestått av den virksomheten som må stå ansvarlig for utførte arbeider.

Div. henvisninger:

720.302 - anvisningen omhandler lovverk som gjelder brannvern i alle eksisterende bygninger.

For lydisolasjon benyttes Byggforskseriens byggedetaljer 520.325, 522.511 (utgått versjon 2017-2) og byggforvaltningsblad 722.512. Detaljbladene benyttes for å hente ut byggeløsninger, her vurdert som egnet og preakseptert, og noe modifisert for dette spesifikke bygget.

For brannmotstand for etasjeskillere benyttes Byggforskseriens byggedetaljer 520.321 (utgått 2020). Utdrag derfra er kopiert her, for å vise utfordringer i dette bygget:

322 Bjelkelag REI 60 (B 60). For trebjelkelag med brannmotstand REI 60 (B 60) henvises det til løsninger som har spesiell sertifisering eller godkjenning, se pkt. 12:

12 Dokumentasjon av produktegenskaper TEK krever at produktegenskaper som er av betydning for de grunnleggende kravene til byggverk skal være dokumentert før produktet omsettes og brukes. Dokumentasjonen utføres som regel i henhold til produktstandarder eller som tekniske godkjenninger. En oppdatert oversikt over produkter med Teknisk Godkjenning eller Produktsertifikat utarbeidet av SINTEF Byggforsk er gitt på www.sintef.no/byggforsk. Det fins konstruksjoner som er brannprøvd med en spesifikk sammensetning av delprodukter. Prøvde konstruksjoner kan ha dokumenterte brannegenskaper som er bedre enn det som er angitt for tilsvarende konstruksjon i denne anvisningen. Slik prøving og dokumentasjon utføres av SINTEF NBL as og andre utpekte tekniske kontrollorganer.

For brannmotstand for vegger benyttes Byggforskseriens byggedetaljer 520.322 (utgått 2020). Utdrag derfra er kopiert her, for å vise utfordringer i dette bygget:

332 Bærende og branncellebegrensende yttervegg REI 60 (B 60). For slike vegger henvises det til løsninger som har spesiell dokumentasjon, se pkt. 13.

334 Bærende og branncellebegrensende innervegg REI 60 (B 60). For slike vegger henvises det til løsninger som har spesiell dokumentasjon, se pkt. 13.

13 Dokumentasjon av produktegenskaper TEK krever at produktegenskaper som er av betydning for de grunnleggende kravene til byggverk skal være dokumentert før produktet omsettes og brukes. Dokumentasjonen utføres som regel i henhold til produktstandarder eller som tekniske godkjenninger. En oppdatert oversikt over produkter med Teknisk Godkjenning eller Produktsertifikat utarbeidet av SINTEF Byggforsk er gitt på www.sintef.no/byggforsk. Det fins konstruksjoner som er brannprøvd med en spesifikk sammensetning av delprodukter. Prøvde konstruksjoner kan ha dokumenterte brannegenskaper som avviker fra det som er angitt for tilsvarende konstruksjon i denne anvisningen. Slik prøving og dokumentasjon utføres av SINTEF NBL as og andre utpekte tekniske kontrollorganer.

7.1.3 Teknisk vurdering

Følgende er oppsummeringen fra siv.ing brann, Fredrik Fikse, av 23.10.23 (i skravur):

Sender som avtalt over en kort oppsummering fra befaring på Lundenveien 12 i Sandefjord.

Kommentarer nedenfor er ment for å belyse omfanget som kreves for å oppnå kravet satt i den tidligere brannprosjekteringen. Det er ikke gjennomført destruktive undersøkelser i bygget. Før det konkluderes med og igangsettes tiltak må det gjøres en fullstendig tilstandsrapport på brannsikkerheten. Kommentarene nedenfor må derfor anses som foreløpige.

Prosjektert løsning

Bygget er opprinnelig oppført som horisontaldelt tomannsbolig med kjeller og loft. I senere tid har loftet blitt skilt ut som egne boenhet. Bygget vil med dette ha fire tellende etasjer og plasseres i brannklasse 2. Før bruksendringen ville bygget vært plassert i brannklasse 1. Hovedforskjellen mellom brannklasse 1 og 2 i denne sammenheng er krav til brannmotstand på branncellevegger og påfølgende bæresystem øker fra 30 til 60 minutters brannmotstand. Det er også stilt krav til brannalarmanlegg i bygget.

Omfang

For å konkludere med hvilke vegger som må utbedres må det gjøres en nærmere vurdering av hvilke vegger som er å anse som bærende. Antakelig vil flere av innerveggene være å anse som bærende selv og med dette ha behov for utbedring om tidligere prosjektert løsning skal ivaretas, dette selv om de ikke inngår i selve brannskillet. Yttervegger vil normalt også anses som bærende.

Litt om oppbygging av vegger og etasjeskille

SINTEF Byggedetaljblad 520.322 beskriver hvordan brannmotstanden i vegger kan dokumenteres.

Eksempel:

En enkel innvendig bindingsverksvegg med 100 mm stender og 100 mm isolasjon oppnår ikke REI 60 etter byggforskriften dersom det ikke er steinull i vegg. Dette gjelder både for ensidig og tosidig brannmotstand. For å dokumentere at innervegger vil oppnå nødvendig krav må det derfor gjøres beregninger, eventuelt en vurdering opp mot en produktdokumentasjon

Om vi ser på Glava sin dokumentasjon som eksempel oppnås REI 60 med 2 lag gips på hver side av vegg. Denne løsningen krever da at all isolasjonen i vegg er glava.

Yttervegger har tilsvarende problemstilling.

Når det gjelder etasjeskiller er det ytterligere utfordrende. Trolig vil 2 eller 3 lag branngips være tilstrekkelig dersom det gjøres en vurdering eller beregning.

Ytterligere forhold

Noen ytterligere forhold, ikke uttømmende liste.

- Om vi ser på utsiden av bygget er det manglende brannskille i gesims. Brann som oppstår i underliggende etasje vil raskt kunne spre seg til loftsleilighet.
- Det er flere gjennomføringer fra kjeller som ikke er brantstett. Det var heller ingen deteksjon i kjeller.
- Manglende brannskille i etasjeskiller mot kjellet
- Brannalarmanlegget var ikke driftsatt. Dekningsområdet fremsto også manglende.
- Rømningsstige fra loft var ikke skjermet.

Oppsummering

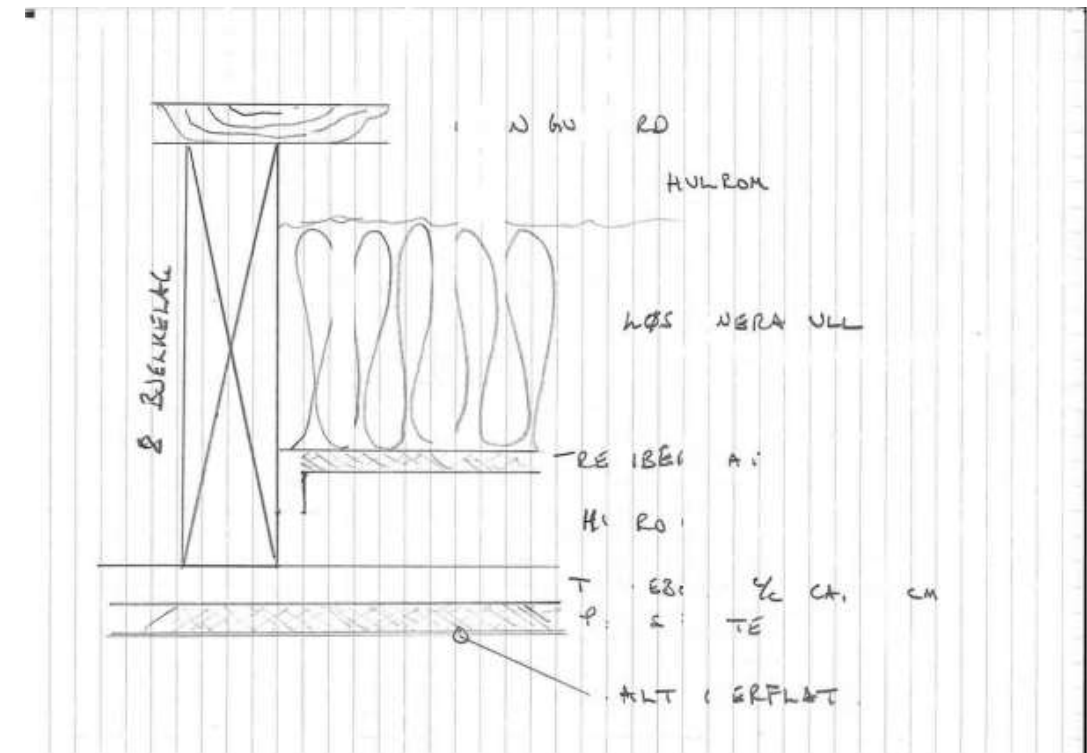
Vi anbefaler at det utarbeides en detaljert brannteknisk tilstandsrapport for bygget, eventuelt omprosjektering. Bygget fremstår, slik vi ser det, med store mangler knyttet til brannskiller, bæreevne og brannvarsling.

Ref. kap. 7.14. Andre forhold:

- Bak luke i baderomsveggen går vann og avløp opp til loftsleiligheten, i det som kan betegnes som en liten sjakt. Sjakten er sannsynligvis ikke i brannklasse EI60, luken er ikke i brannklasse EI60, om det er krav til luken spesifikt.
- Dører i rømningsvei har ikke tilstrekkelig fri bredde.

Vi er usikre på krav for å hindre brannspredning mellom etasjene i denne bygningen, med ytterveggskravet satt til REI60, forholdet må undersøkes mot brannrådgiver. Mest kritisk her antas gesimskasse/takutstikk på yttertak å være, da med størst risiko for boligen i loftsetasjen.

7.1.4 Bilder og tegninger



Skissen viser etasjeskillet mellom 2.etasje og loftsetasjen.

Tegninger foreløpig ikke utarbeidet. Bilde under viser utatt hull i kaldt kneloft i loftseksjonen. Det er ca 15 cm hulrom ned til en fiberplate (lagt som stubbloftsplate) og ca. 10 cm isolasjon fra byggeår 1950, type løs steinullisolasjon – antatt ikke «glassvatt».



Bilde under viser hull tatt ut i tak/himling i soverom i seksjonen i 2.etasje. Viser porøs plate/trefiberplate montert på ca. 20 mm bord lagt med ukjent senteravstand. Hulrom over tilsier at bjelkelaget er 8 tommer/200 mm.



7.1.5 Konklusjon

Brannvesenet eller brannrådgiver må befare alle seksjoner, for å få avdekket om ferdigattester gitt i 2017 ble gitt på riktige premisser, det vil si utbedring/oppgradering etter seksjonering og om utførelsene ble gjort med forankring i en forsvarlig prosjektering.

7.1.6 Utbedring / reparasjonsbeskrivelse

Utbedre skillende konstruksjoner, for REI60. 6 sideflater i seksjonen brannoppgraderes, omkransende vegger, tak/himling og gulv. Vi har medtatt det vi mener er arbeider som kan gjennomføres innenfor en praktisk og

økonomisk forsvarlig ramme. Vi forholder oss ikke til kommunalt fritak fra tekniske krav, ref. betingelser for å imøtekomme søknaden for bruksendringer av kjeller – og loftsetasjen.

Det er ikke vurdert noe for klimaskallet, her i hovedsak yttervegg. Etasjeskillet opp mot loftsetasjen, slik skisse viser det, endres ikke. Hulrommene i dagens oppbygging forutsettes å ikke innvirke negativt i vurderingen av EI60-skillet, etter bygging med beskrivde løsninger.

Av hensyn til rasjonelle arbeider og minimal mengde avfall produsert rives det minst mulig på ytterveggene og i eksisterende himling.

Det er forutsatt ombruk av nye ferdigbehandlede på vegg og i tak, i to av soverommene.

Til grunn for erstatningskravet legges ikke en fullverdig og detaljert prosjektering, utført av rådgivende med nødvendig kompetanse og nødvendige godkjenning for ansvarsrett. Siden dette er eksisterende eldre bygg kan beregninger bli nødvendig for å oppnå dokumentert REI60.

El.installasjoner må fornyes inne i seksjonen, ev. de-/remonteres der delevegger rives og bygges opp som nye.

I taket/himlingen er det beregnet at skjult elektrisk anlegg ikke benyttes i brann- og lydskillet.

I nye delevegger kan skjult elektrisk anlegg benyttes.

I påforingen med akustikkprofil på bærevegger er det beregnet at trekkerør for el.tilførsler kan legges. Med den metoden reduseres omfanget av åpent elektrisk anlegg.

I kalkyleoppsettet viser beskrivelsestekster hva som er tenkt utført og kostnadsvurdert. Oppsettet viser alt aktuelt i denne seksjonen, kravet kan bli større hvis kjøper må ta større andel av utbedringskostnader for at hele bygget skal innfri forskriftskravene.

Valgte løsninger er basert på kravet til REI60/EI60 og luftlydisolasjon 55 db/trinnlydnivå 53 db. Valgte løsninger forutsettes å dekke funksjoner, selv om det i beskrivelsestekster ikke tas med arbeidene ned til minste detaljnivå.

For lyd beregnes etasjeskiller, vegg mot trapperom og bærevegg. Gulv for trinnlyd og tak for luftlydisolasjon. Vegg mot trapperom og bæreveggen for vibrasjonslyd.

For å være sikker på at lydkrav skal dekkes må seksjonen bygges opp innvendig, som «rom i rommet». Selv med den løsningen vil det kreve mye for å unngå lydgjennomgang mellom seksjoner pga flanketransmisjon.

For at det ikke skal gå varmluft opp og inn i bjelkelaget under kalde kneloft i loftsetasjen brukes vindsperre før nedforing med akustikkprofiler. Dette skal hindre varmluft i bjelkelagets hulrom fra å gå ut mot ytterveggen, for der ev. å kondensere pga manglende varmeisolasjon ute ved ytterveggssjikt.

Prinsippet er riving av lettvegger for å bygge nye nedsenkede himlinger uten mange brudd, som tar brann- og lydkravet. Nedsenkede himlinger rives. Baderommet underlegges like arbeider som øvrige rom.

Videre beregnes plating av yttervegger, direkte på eksisterende i rom uten nye ferdigbehandlede panelplater. I to av soverommene rives nyere plater, for å komme inn på samme nivå som ikke fornyede vegger.

På bærevegg brukes, som i taket, akustikkprofil for å hindre lyd via vibrasjon. På denne veggen gjøres det altså unntak fra ytterveggene, fordi lydgjennomgang via yttervegger vurderes ned, som problematisk i praksis.

Det brukes to lag brannhemmende plater, som 15 mm branngips, på alle overflater i seksjonen.

Gulvet bygges opp flytende, på overflaten som ligger under eksisterende flytende gulv. Oppbygging med ett lag branngips eller gulvgips lagt på 12 mm trinnlydsplate. Alle veggplater settes ned mot gipsen på gulvet (oppå) og det benyttes brannfugemasse for å forsegle gliper.

På yttervegger plates vegger før nedsenket himling bygges i mot veggplatene. På bæreveggen går platene i tak inn mot veggen, med spalte, veggplatene monteres opp mot plater i taket.

Kjøkkeninnredning de- og reponteres.

Nye overflater medtas i løsning tilsvarende dagens.

Nytt badrom er beregnet for gulvbelegg av vinyl og badromsplater på vegger. Det benyttes ikke dusjkabinett, men dusjvegger og dusj med vannbelastningen rett på overflatene. Vi mener det er egnet løsning i denne leilighetstypen, og rasjonell og kostnadseffektiv metode i utbedringen. Møbler og vvs-utstyr, utenom dusjkabinettet, de-/remonteres.

For alle vinduer beregnes nye foringer og karmlister. Det er ikke beregnet utskiftninger av vinduer, til brannvinduer, for å hindre brannsmitte i utvendige fasader. Kravmessig er det ikke vurdert behov for brannvinduer, men tiltaket for å hindre brannsmitte via fasaden, fra 2. etasje til yttertak/loftetasje, er ivarettatt med å brannsikre taktutstikk og innvendig side av nedre del av taket.

Det er avsatt en sum for nytt vindu i soverom mot syd, ved rømningsstigen. Vinduet må skiftes til brannvindu, og er da ikke åpningsbart. Rømningsstigen kan ikke stå der den står, når den passerer vinduer uten brannklasse.

Som alternativ til rømningsstigen kan annen rømningsvei fra loftsetasjen vurderes. En mulighet er oppløft i skråplanet i taket, for etablering av balkong. Det er en mulighet da for rømning via takterrassen til seksjonen i 2. etasje.

BRA/P-rom reduseres for areal pga nye oppbygginger, arealreduksjonen erstattes med pris pr. kvm.

Vanndamptrykk er ikke vurdert, for diffusjonstetthet og lufttetthet. Platelag på alle sideflater forutsettes å gi tilstrekkelig lufttetthet. Noe svakheter i diffusjonstettheten forutsettes å ikke gi fuktproblemer i yttervegger.

7.2 Fellesareal utvendig

7.2.1 Beskrivelse

Omtalt annet sted.

7.2.2 Forskriftskrav og byggeskikk

Vi er usikre på hvor fellesareal i sameier defineres, med tilknytning til lover og forskrifter for bygg. Vi mener her definisjon for det bygningsmessige, ikke sameieres rettigheter til bruk av av fellesareal. Sannsynligvis legger eierseksjonsloven til rette for at sameiets vedtekter konkret viser hva som er sameiets og den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

I denne saken vurderer vi fellesareal med bakgrunn av det vi mener er etablert norm for sameier i Norge.

7.2.3 Teknisk vurdering

7.2.4 Bilder og tegninger (viser situasjonen ved hovedinngang)



7.2.5 Konklusjon

Ikke fundamentert byggverk, sig i grunnen gir deformasjoner.

7.2.6 Utbedring / reparasjonsbeskrivelse

Rettes opp, som fundament kan betongheller benyttes, høyder kan justeres etterhvert som sig i grunnen fortsetter.

7.3 Fellesareal innvendig – lyd og brannskiller - trapperom

7.3.1 Beskrivelse

Ikke omtalt i salgsdokumenter, burde vært omtalt som orienterende til interessenter og kjøper. Fellesareal har stor betydning for brannsikkerhet i bygget. Arbeidene utført fra 2016-2018, oppdelt er ikke dokumentert, men det er påvist 2 lag 13 mm standard gips i del av trapperom i 2. etasje.

Felles vaskerom og bodareal i kjelleretasjen må oppgraderes for EI-60 skillet, det er i dag trepanel i tak/himling som antas montert rett på bjelkelaget.

7.3.2 Forskriftskrav og byggeskikk

Viser til henvisninger andre steder i rapporten.

7.3.3 Teknisk vurdering

Trapperommene er ikke dokumentert for korrekt bygging, for å tilfredsstille 60-kravet. Trapperommet er ikke detektert, ref. felles brannvarslingsanlegg.

7.3.4 Bilder og tegninger (bildene viser fra felles vaskerom/bod)



7.3.5 Konklusjon

Fellesrom i kjeller må oppgraderes.

Det er vurdert som nødvendig å montere ett lag 15 mm branngips på vegger, i tak og oppunder trapper, inkludert brannfuger i overganger.

7.3.6 Utbedring / reparasjonsbeskrivelse

Trapperommene og fellesrom i kjeller kalkuleres for seg, under fellesareal innvendig, som erstatningskrav kommer beregnet kostnad og seksjonens andel av det, etter sameiebrøken.

7.4 Leilighetsdør

7.4.1 Beskrivelse

B30-dør, uten lydklasse.

I døren til loftsleilighet, i bunn av trapp i 2.etasje, er det synlig dagslys gjennom utettheter i døren. Dette i seg selv er ikke nødvendigvis en feil, men må ses i sammenheng med trapperommets krav til EI60, som skillende konstruksjon.

7.4.2 Forskriftskrav og byggeskikk

Må sjekkes om EI60-kravet i skillende konstruksjoner også gjelder dørene. 30-klasse kan være tilstrekkelig. Uansett er det krav til lyddør.

7.4.3 Teknisk vurdering

Dører mangler brannrimse i karm, i overstykket. Dørene skal være merket fra fabrikk, det må monteres ny dør til leiligheten.

Døren må også være lydtett.

7.4.4 Bilder og tegninger

7.4.5 Konklusjon

Dør skiftes ut.

7.4.6 Utbedring / reparasjonsbeskrivelse

Ref. kalkyleoppsett.

7.5 Terrasse over boligdel i 1.etasje – takterasse for seksjon i 2.etasje

7.5.1 Beskrivelse

Se annet sted i rapporten, som foreløpig.

7.5.2 Forskriftskrav og byggeskikk

7.5.3 Teknisk vurdering

7.5.4 Bilder og tegninger

7.5.5 Konklusjon

7.5.6 Utbedring / reparasjonsbeskrivelse

Ref. kalkyleoppsett.

7.6 Overflater, gulv, vegg og himling (innertak)

7.6.1 Beskrivelse

Se annet sted i rapporten, som foreløpig.

7.6.2 Forskriftskrav og byggeskikk

7.6.3 Teknisk vurdering

7.6.4 Bilder og tegninger

7.6.5 Konklusjon

I all hovedsak ufagmessig, med belistning og andre detaljarbeider inkludert i det ufagmessige.

7.6.6 Utbedring / reparasjonsbeskrivelse

Utbedringer kommer som følge av brannoppgraderingen, ref. kalkyleoppsett for 7.1.

7.7 Baderom

7.7.1 Beskrivelse

Se annet sted i rapporten, som foreløpig.

7.7.2 Forskriftskrav og byggeskikk

Våtromsnormen legges til grunn for vurderingene.

Badet bygget av fagfolk harmonerer ikke med det enkle undersøkelser avdekker. Det er ikke bygget iht anbefalinger i våtromsnorm hva fall angår, heller ikke hva angår høydeforskjell fra overkant slukrist til tettemembran ved døråpning, som skal være 25 mm. Her er forskjellen det nivået omtrent i water, dvs. at det er usikkert om det er fall på membransjiktet i det hele tatt.

7.7.3 Teknisk vurdering

Dusjkabinettet er trukket frem for å undersøke sluket.

I sluket er maskene i slukmansjett eller annen type «rimse» synlig, noe som indikerer for tynt sjikt med påstrykningsmembran.

Utettheter i mykfug i overgang flis på gulv og flis på vegg antyder noe for stor bevegelse i konstruksjonen, ev. mindre setning i gulvoppbyggingen etter rehabiliteringen av baderommet.

Det ser ikke ut til å være noe som hadde hindret å bygge baderomsgulvet helt riktig, det er ingen begrensninger ved åpningen til rommet, ved at det der allerede er en større oppkant.

7.7.4 Bilder og tegninger

7.7.5 Konklusjon

7.7.6 Utbedring / reparasjonsbeskrivelse

Vises til kalkyleoppsettet, for å se nødvendig omfang av utbedringsarbeidene. Utbedringer i 7.1. blir del av baderomsutbedringen.

7.8 Kjøkkeninnredning

7.8.1 Beskrivelse

Se annet sted i rapporten, del av 7.1.

7.8.2 Forskriftskrav og byggeskikk

7.8.3 Teknisk vurdering

7.8.4 Bilder og tegninger



7.8.5 Konklusjon

De- og remontering.

7.8.6 Utbedring / reparasjonsbeskrivelse

Vises til kalkyleoppsettet, for å se nødvendig omfang av utbedringsarbeidene.

7.9 VVS-installasjoner

7.9.1 Beskrivelse

Fremstår som standard vvs-installasjon, med standard vvs-utstyr. Under befaringer testes vanntrykk og varmtvann, trykket virker ok, men det kommer ikke varmtvann. Sannsynligvis er vv-bereider ikke strømtilkoblet eller påslått, hvis det er løsning med bryter.

Sluk i baderom, under dusjkabinett, er såkalt «rehabsluk», med eventuell vannlås liggende til side for sluket. Vannlåsløsningen er ikke synlig.

Stoppekran omtales ikke. Den er for leiligheten ikke funnet, det kan være felles innvendig stoppekran for alt vann, ved inntaket og videre til fordeling i bygget.

Stoppekran til loftsleiligheten er i leiligheten, det antas det er forhold selger har kjent til, siden luken er lett synlig i vegg ved siden av toalettskålen.

Kjøper av seksjon 4 (loftsetasjen) informerer om lekkasje i tak i seksjonen, ved bad og gang, skaden er utbedret. Vannlekkasje var pga avløpsrør på kott i loftsetasjen, der to rør var skjøvet fra hverandre i en skjøtemuffe e.l..

7.9.2 Konklusjon

Utbedringsbehov gjennom brannoppgraderingen.

7.9.3 Utbedring / reparasjonsbeskrivelse

Vises til kalkyleoppsettet, for å se nødvendig omfang av utbedringsarbeidene.

7.10 El-installasjoner

7.10.1 Beskrivelse

Det vises til rapport fra el-takstmann. Rapporten inneholder mange nærbilder av el.installasjoner, disse er også bra illustrasjoner for det vi hevder viser stort omfang av ufagmessige utførelser i seksjonen, da for det bygningsmessige også.

7.10.2 Forskriftskrav og byggeskikk

Det bemerkes at det ikke eksisterer dokumentasjon for utførte el.arbeider i seksjonen, nyere installasjoner er fra 2006-2008, 2015 og 2016.

7.10.3 Teknisk vurdering

I all hovedsak ny el-installasjon, pga etablerte lyd-/brannskiller, EI60

7.10.4 Bilder og tegninger

7.10.5 Konklusjon

Det er spesielt urovekkende at el.installasjoner fremstår som utført av ufaglærte innenfor elektro, det vil si økt risiko for brann pga el-feil i en boligseksjon uten forskriftsmessige brannskiller og uten de samme forskriftskravene i innfridd i hele bygget.

7.10.6 Utbedring/reparasjonsbeskrivelse

Vises til kalkyleoppsettet, for å se nødvendig omfang av utbedringsarbeider i fellesareal, kostnad for denne seksjonen, fordelt etter sameiebrøken.

Det kan ikke slås helt fast at deler av el.installasjonen, f.eks. varmekabel i baderomsgulv, kan stå igjen for videre bruk. Det krever at elektriker som utfører arbeidene må gå god for dette som udokumentert. Samme gjelder postene 70.10.1 til 7.10.5 i kalkyleoppsettet, med ombruk av installert nyere utstyr og deler.

El-takstmannen Strand estimerer utbedringskostnader til kr. 187 000,- for seksjonen, ekskl. mva. Dette inkluderer rådgivere slik vi ser det, for vurderinger om ikke hele seksjonen i prinsippet bygges som ny. Vi mener alle forhold nå er så godt kjent, for brannoppgradering og el.installasjoner, at det i hovedsak blir nytt el.anlegg. Det forutsettes at dette er mulig, med tanke på fellesareal/felles el.anlegg og blant annet aktuelle nødvendige tilkomster i dette sameiet.

7.11 Ventilasjon leilighet

7.11.1 Beskrivelse

Det er ikke ventiler i soverommene. Det er kun spalteventil i overkarm i stuevindu, for ventileringen av rommet. Det er veggventil i kjøkkenvegg.

7.11.2 Forskriftskrav og byggeskikk

Krav ikke definert.

7.11.3 Teknisk vurdering

Balansert ventilasjon gir best resultat i seksjonen, men det er usikkerhet knyttet til løsningen, i dette sameiet.

7.11.4 Bilder og tegninger

7.11.5 Konklusjon

Vi er ikke enige i at ventilasjon i leiligheten tilfredsstillende nivået for å sette TG 1, slik tilstandsrapporten viser. Det skal være et visst nivå av luftveksling i alle rom.

7.11.6 Utbedring / reparasjonsbeskrivelse

Vi går ikke inn på detaljer, det settes av kr. 10 000,- i kalkylen, for å etablere tilfredsstillende ventilasjon/luftskifte i alle rom.

7.12

7.12.1 Beskrivelse

7.12.2 Forskriftskrav og byggeskikk

7.12.3 Teknisk vurdering

7.12.4 Bilder og tegninger

7.12.5 Konklusjon

7.12.6 Utbedring / reparasjonsbeskrivelse

7.13

7.13.1 Beskrivelse

7.13.2 Forskriftskrav og byggeskikk

7.13.3 Teknisk vurdering

7.13.4 Bilder og tegninger

7.13.5 Konklusjon

7.13.6 Utbedring / reparasjonsbeskrivelse

7.14 Om antall boenheter i Lundeneveien 12, innredning og ulovlig bruk.

7.14.1 Beskrivelse

I 2015 avdekker tilsyn, etter varsel fra NAV, at loft og kjeller er innredet med leiligheter som ikke er omsøkt. I rapporten og i brev av 2.12.2015 vurderes kjelleretasjen som uegnet til annet enn boder, lager etc. Trapperommet spesifiseres til ikke å innfri dagens krav, som egen branncelle.

I kommunens brev av 2.12.15, til tre av seksjonseierne, blir det gjort rede for situasjonen, selger Fredrik Skjeggerud er en av adressatene. Vi antar to seksjoner var eid av en adressatene. Selger Fredrik Skjeggerud ble også varslet om besøk for tilsyn i brev av 8.10.2015

Loftsleiligheten ble omsøkt i 2003, men søknad var mangelfull og den ble etter avtale med eier da stilt i bero. Eiendommen ble seksjonert i 4 seksjoner i 2007.

Kommunen ble oppmerksom på kjellerleiligheten i 2009 og henvendte seg da til eier, brevet ble ikke besvart.

Eier av loftsleiligheten (kjøpt i 2008) får hjelp av en venn i saken, for rollen som ansvarlig søker og prosjekterende for loftsetasjen alene, varslet teknisk etat i kommunen i epost 14.12.2015. Vedkommende

ønsker loftsleiligheten omsøkt utenfor sameiets forpliktelser med branncelle i trapperom. Kommunen svarer dette opp med presiere den største utfordringen til å ligge i oppgraderingen av brannskiller mellom leilighetene, og nødvendigheten av brannprosjektering. Noe senere epost fra kommunen til ansvarlig søker, samme dag, presiserer det strenge kravet, blant annet, til brannskille i boliger med 3 etasjer. Her bruker kommunens saksbehandler 3 etasjer selv om tilsynsrapporter viser 4 etasjer, med kjeller inkludert. I denne kommunikasjonen skriver ansvarlig søker følgende, 15.12.2015: «.....Fredrik som er beboer i 2.etg holder på å pusse opp, så litt gips i himlinga må nok til.» Vi presisere her at Fredrik er selger nå og at det ikke er gips i himlinger, der dette er synlig ved at himlingene antas å være fra byggeår.

19.3.2016 sendes søknad for ettrinnshandling av bruksendring for loftsleiligheten. I søknadens redegjørelse, under tiltak, presiseres brannskillet lagt i himlingen i 2.etg, da denne er under oppussing. Videre at trapperommet blir utført som egen branncelle.

I brev fra kommunen, 25.5.2016, viser kommunen til mangelfull søknad for bruksendring loft, blant annet fravik fra TEK10, for energi, ventilasjon etc.

I denne rapporten må vi forutsette at eier av leiligheten i 2.etasje, selger, kjente til oppgradering av brannskillet, et stykke arbeid som altså ikke er gjort, det vil si at ferdigattest er gitt på falskt grunnlag.

I brannnotat av 3.3.2016 viser rådgivende ingeniør Geir Bettum tydelig hva som kreves for tiltak som gjelder bruksendring av loft til egen boenhet. Krav yttervegger, takkonstruksjoner, etasjeskillere, trapperom og øvrige bærende konstruksjoner REI60. Om kjellerleiligheten sies det ikke noe spesifikt annet enn forutsetning om denne har trapp fra felles trapperom. Kjellerleiligheten har ikke trapp fra felles trapperom, men fra halvplan med inngangsdør i yttervegg. Men trapperommet mellom leilighet i kjeller og leilighet i 1.etasje er felles, og trappens underside er ikke brannsikret til EI60 skille. Dette forholdet må brannrådgiver se nærmere på, vi tror denne situasjonen ikke er lovlig.

I brannnotatet beskrives dører for rømning med fri bredde 0,9 m. Leilighetsdøren og terrassedøren har fri bredde ca. 0,82 m. Dør til leilighet i 1.etasje har fri bredde ca. 0,82 m. Inngangsdøren kan ikke åpnes helt, dvs. at fri bredde i dag er ca. 0,7 m, det vil nå ikke være mulig å få ut en sykebære gjennom inngangsdøren til felles trapperom.

Ny boenhet i loftsetasjen ble godkjent 7.12.2016, med en rekke betingelser og presiseringer av radonforebyggende tiltak, om det ikke kan dokumenteres som unødvendig.

For kjellerdel godkjenner kommunen bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel 9.8.2016, for hele kjelleren foruten vaskerom/sportsbod (felles for alle boenhetene i boligbygget). Betingelser er å følge gjeldende lover og forskrifter, noe som selvsagt inkluderer brannskiller oppgradert til REI60. Det vises i godkjenningen til at vinduer i alle rom tilfredsstillende rømningskravet, noe vi mener ikke er tilfelle.

7.14.2 Forskriftskrav og byggeskikk

Leiligheten vi tar for oss i rapporten har ikke brannskillende konstruksjoner i REI60, forutsatt at tiltak for å oppnå dette er utført i etasje over eller under, noe vi av tilgjengelig dokumentasjon ikke tror er sannsynlig.

7.14.3 Teknisk vurdering

Brannskillende konstruksjoner for leiligheten, og sannsynligvis hele bygningen slik vi ser det, må oppgraderes for å holde REI60.

7.14.4 Bilder og tegninger

7.14.5 Konklusjon

Boligen kan ikke leies ut. Tap av leieinntekter

7.14.6 Utbedring / reparasjonsbeskrivelse – kompensasjon.

Vises til kalkyleoppsettet, for å se nødvendig omfang av utbedringsarbeidene.

7.15 Diverse

7.15.1 Beskrivelse

Innvendige mål reduseres pga brannoppgraderingen, med to lag gips og akustikkprofiler på bærevegg. Redusert innvendig takhøyde blir ikke vurdert.

7.15.2 Forskriftskrav og byggeskikk

7.15.3 Teknisk vurdering

Yttervegger, 32 m x 0,026 = 0,83 m2. Midtvegg og vegg mot trapperom, 22 m x 0,1 = 2,2 m2. Arealreduksjon 3 m2.

7.15.4 Bilder og tegninger

7.15.5 Konklusjon

7.15.6 Utbedring / reparasjonsbeskrivelse

8. BILDER OG TEGNINGER

8.1 Bilder med forklaring

Se tegninger fra kommunens byggesaksarkiv for eiendommen.

Se bildedokumenter, egne filer.

9. UTBEDRING OG KALKULASJON

9.1 Sammenfatning utbedringskostnader – utbedring andre seksjoner

Vises hovedsaklig til kalkyleoppsettet, pkt 6.2 og pkt 7.1.6 for å vise det vesentlige for å utbedre boligen. Det er bestrebet å ikke heve eksisterende kvaliteter i seksjonen, da med tanke på overflatene.

Det er forutsatt at TEK10 må følges, slik det fremkommer i vedtakene for godkjente bruksendringer i 2016.

Det er forutsatt at rådgivende ingeniør Geir Bettums notat av 2016, underlag for detaljprosjektering branniltak, må gjennomføres for at boligseksjonen i 2.etasje er lovlig å bo i.

Vi går ikke inn på bygget som helhet, hva denne reklamasjonsrapporten angår og hva kostnadene for øvrig i bygget kan bli, for å innfri krav. Utbedring av hele bygget ser ikke vi på, selv om vi antar det som en nødvendighet.

Vi er kjent med situasjonen til eier av seksjon 4 – loftsetasjen – men kan for hennes situasjon ikke si hva det har av betydning for seksjon 3, som omtales her.

Vi kan ikke forutse den potensielle konflikten alle seksjonseiere blir berørt av, derfor er kalkyleberegninger utført for seksjon 3.

Vi har ikke vurdert konsekvenser i saken og for bygget, om kjøpsavtale ikke kan heves eller om gitt erstatning avgrenses til kun å oppgradere denne seksjonen.

Vi forutsetter for utbedringskostnadene at kommunen ikke gir fritak for tekniske krav, ref. nevnte vedtak og gitte ferdigattester i 2017, selv om dette bygget nå kanskje blir underlagt et strengere nivå av tilsyn fra kommunens byggesaksavdeling.

I kalkyleoppsettet vurderes sameiebrøk. Det vil si at kostnader for vurderte utbedringer av fellesareal medtas for denne seksjonens andel (sameiebrøk 75/275). Dette betyr at beregnet utbedringskostnad for seksjonen i denne rapporten ikke på noen måte dekker alle nødvendige kostnader, for at hele bygget innfrir forskriftskrav i bygg med boliger over fire etasjer, med brannklasse 2.

Flerbolighuset er på festetomt. Det er ikke vurdert noe for festeavgift, om denne burde vært eller ble vurdert justert når bygget ble endret fra to til fire boliger. Eventuell endring av festeavgift, eller andre kostnader i den sammenheng er ikke medtatt i kalkulasjonsdelen som følger rapporten.

Sum utbedring seksjon 3 – 2.etasje. kr. 1 853 999,- inkl. mva

Brannoppgradering seksjon 2-1.etasje:

Boligen er større enn seksjon 3, men del av utbedring av dekke over tilbygg av 1973 ligger i kostnaden for seksjon 3. Vi anslår kostnad for å utbedre seksjon 2 til ca., kr. 1 900 000, inkl. mva. Dette er uten vindusutskifting, utbedring grunnmur tilbygg, reparasjon terrasse etc.

Brannoppgradering seksjon 1- kjelleretasjen:

Uten å vurdere om det er praktisk mulig vil kostnader for å utbedre brannskille med EI-60 koste anslagsvis kr. 500 000,- inkl. mva. Det er da i hovedsak oppgradering av etasjeskillet, og forbedringer på skillevegger, uten at disse rives i sin helhet. Gulv er ikke vurdert.

Ny brannsentral, eller utbedring av eksisterende, kostnad tatt inn som fellesareal.

10. OPPSUMMERING - KONKLUSJON

Love, regler og forskrifter har utviklet seg til det bedre i Norge over mange år, der hensikten er å sikre at det bygges bra og riktig. Norske systemer kan man si har vært veldig gode siden 1969. TEK97 løfter mange forhold, alt med samme hensikt om «bra og riktig», men også med økt fokus på risiko i bruk – hjemmeulykker og innemiljø – sykdommer og plager relatert til klima inne i våre egne boliger. Krav til produkter brukt i byggverk skjerpes stadig, og med forpliktelser etter EØS-avtalen, og med det følger selvfølgelig kravene til at produkter brukes og monteres riktig. Dette er forhold som alle ligger til grunn for det arbeidet ansvarshavende i et prosjekt gjør. For kjøp av brukte boliger må forbrukere beskyttes av det til enhver tid gjeldende regelverket, uansett om det er byggeår eller andre aktuelle år som trer inn, slik at forbruker skal forvente lovlig og korrekt bygging av den aktuelle boligen. Videre skal forbruker beskyttes av avhendingsloven, slik den nå er endret og slik den skal sikre at kjøpere av bolig alltid skal kjøpe det de hadde grunn til å forvente.

Som byggverk har ikke kjøper av leiligheten vurdert teknisk tilstand utover det som kommer frem og det som er forståelig i salgsdokumentene.

Det er ingen tvil om at mange og større endringer påvirker bygningers tilstand, man kan tro til det bedre, men det er ingen selvfølge. Poenget her er grunnlaget takstingeniør og megler må skaffe seg, for å sette riktig markedsverdi/prisantydning etter sine vurderinger. Profesjonsansvar mener vi må være gjeldende, for prisantydning og dermed boligens kvalitet mener vi megler skal ha det tyngste ansvaret. Med eldre bygg og eventuelle mange endringer og eventuelt mange ombygginger må forhold vurderes mer spesifikt, man kan ikke uten videre tenke slitasje/elde, levetider og tilstandsgrader uten å vite utgangspunktet. Vi mener det vesentlige for profesjonelle aktører for denne leiligheten, som seksjon i sameiet og i dette relativt enkle bygget, må være lovlighet og brannsikkerhet. Bransjen preges tungt av prissetting basert på sammenlignbare salg, områdepris pr. kvm osv, da må den som setter prisen være sikker på objektet virkelig er sammenlignbart med de objekter som plukkes til sammenligningen. Vi mener m2-priser i ett område og sammenlignbare salg brukes for mye i prisvurderinger, på en slik måte at brukte boliger som på mange måter har dårlige kvaliteter prises for høyt, sammenlignet med brukte boliger uten vesentlig slitasje og få feil/mangler. At en megler også er omsorgsforpliktet mener vi er en selvfølge, det ligger også i ordet, selger, interessenter og kjøper er avhengige av meglers rolle.

Det er svært lite i opplevelsen ved salg og overtagelse som gir eier gode inntrykk, dette er informasjon de gir uten oppfordring. De mener også megler ikke har orientert seg godt nok i saken ved å påstå i salgsopp-gaven at leiligheten “er normalt godt vedlikeholdt”.

Vi mener kjøpere (eier) må reklamere på en rekke forhold, der mange har mindre betydning målt i utbedringskostnader, mens det for brannsikkerhet har stor betydning pga liv og helse. Som det bestrebes vist i rapporten mener vi boligen fremmes for salg i for mange positive vendinger, mens det negative får liten plass. Vi hevder kjøpere ikke har fått en bolig med forventet tilstand. Sakens alvor vises i denne rapporten.

Sandefjord, 27.11.2023



Mobil: 974 61 680 | Mail: erik.rui@sfjbb.net

Claims Link AS

V [REDACTED]



Notat vedr. reklamasjon – Lundenveien 12 SNR 3:

| | |
|-----------------------|----------------------------------------|
| Skadested | : Lundenveien 12, 3211 Sandefjord |
| Saksnummer | : E2057171 |
| Selskap/saksbehandler | : Claims Link AS v/ [REDACTED] |
| Kommune/Gnr/Bnr/SNR | : 170/88/3907/3 |
| Befaring dato: | : 25/01/2024 |
| Rapport dato | : 07/03/2024 |
| Bygningstype | : 136 - Andre småhus m/3 boliger el fl |
| Byggeår | : 1950 |

Beskrivelse av oppdraget:

Bakgrunn/mandat:

Eier av denne boligen har fremmet reklamasjon overfor selger v/Claims Link AS. Reklamasjonsrapport utarbeidet av Erik Rui, datert 27/11/2023 danner grunnlag for reklamasjonen.

Oppdragsgiver ønsker en vurdering av samtlige forhold omtalt i kjøpers takstrapport.

Følgende dokumenter er mottatt:

- Salgsoppgave datert: 19/02/2019
- Egenerklæringskjema datert: 22/10/2018
- Tilstandsrapport datert: 09/10/2018
- Div dokumenter.

Det reklamerer på følgende:

Oppdragsgiver ønsker en vurdering av samtlige forhold som fremkommer i rapport utarbeidet av Erik Rui.

1. Brannsikkerhet - lydskiller
2. Fellesareal utvendig
3. Fellesareal innvendig – lyd og brannskiller - trapperom
4. Leilighetsdør
5. Terrasse over boligdel i 1.etasje – takterrasse for seksjon i 2.etasje
6. Overflater, gulv, vegg og himling (innertak)
7. Baderom
8. Kjøkkeninnredning
9. VVS-installasjoner
10. El-installasjoner
11. Ventilasjon leilighet
12. Om antall boenheter i Lundeneveien 12, innredning og ulovlig bruk
13. Diverse.

Denne saken må ses i sammenheng med reklamasjon/rapport for leiligheten i etasjen over.

Bakgrunn for reklamasjonene er at selger av loftet fikk et branntilsyn som utløste krav til brannsikring og rømningsvei:

1. Brannskiller – lydskiller, etasjeskille mangler tilstrekkelig brannsikring:

Jeg viser til brannnotat fra RIB Geir Bettum, datert 03/03/2016. Jeg stiller meg bak de krav og ytelser som fremkommer i dette notatet.

Dette reklamasjonspunktet peker på manglende sikring av etasjeskille, og jeg antar at dette skyldes mangler/avvik som har blitt løftet frem etter kommunalt tilsyn.

Derimot så definerer Bettum også krav til brannmotstand REI60 for yttervegger, takkonstruksjon, etasjeskillere, trapperom og øvrige bærende konstruksjoner.

Under så lister jeg opp de mangler som ble registrert på min befaring, som har betydning for godkjenning av leiligheten i 3 etasje (TEK 10)

Ytter/gavlvegger, knevegger og takkonstruksjon:

Oppfyller ikke krav til REI 60. Kun kledd med ett lag kledning/panel. Må gipses med min. ett lag branngips for å oppfylle REI60. Kan evt. kompenseres ved at det etableres heldekkende slukkeanlegg.

Etasjeskille:

Oppfyller ikke krav til REI 60. Nedsenket himling må rives og bygges opp igjen. Hulrom under etasjeskille fylles med Rockwool og gipses med to lag gips. Kan evt. kompenseres ved at det etableres heldekkende slukkeanlegg men for at lydkrav skal oppfylles må det uansett gjøres tiltak på over og underside.

Yttervegger og bærende innervegger i øvrige etasjer:

Oppfyller ikke krav til REI 60. Må kles med minst ett lag branngips (det legges til grunn at eksisterende yttervegger oppfyller min REI30. Kan evt. kompenseres ved at det etableres heldekkende slukkeanlegg.

Branncellebegrensende vegger i oppgang:

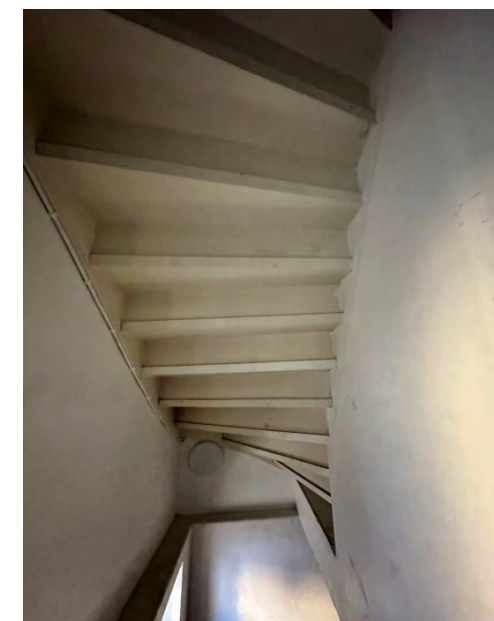
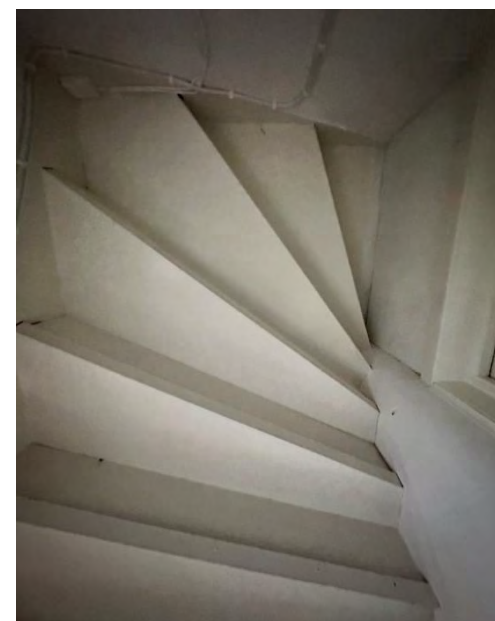
Dører er kun B 30. Det er krav til EI30. Forskjellen er at EI er røyktette dører. De ivaretar også lydkrav på en bedre måte. Krav endres ikke ved etablering av slukkeanlegg.

Underside av trapp:

Det ser ikke ut til at felles trapp er sikret på underside. Dette er en tretrapp, som i utgangspunktet må gipses eller påføres brannhemmende maling for å oppfylle krav i TEK.

Kan evt. kompenseres ved at det etableres heldekkende slukkeanlegg.

Bilder under viser underside av trapp:



Konklusjon/oppsummering:

Når det gjelder leiligheten i 3 etg, så vurderes kostnader for nødvendig utbedring av brannsikring i bygningen som uforholdsmessige sett i sammenheng med verdien på leiligheten.

Ifølge takstmann Erik Rui, så har han vurdert sprinkleranlegg som uegnet for dette sameiet. Dette er jeg ikke enig i. Dersom man hadde installert f.eks vanntåkeanlegg, så ville man kommet svært mye rimeligere ut enn å måtte oppgradere nær alle yttervegger, bærende innervegger, og yttertak. Noe som i praksis innebærer at alle overflater i huset berøres. Å sprinkle vil også være et kompenserende tiltak for manglende rømningsvei fra loft.

Et vanntåkeanlegg kan føres frem med relativ slanke syrefasterør for utenpåliggende montering, som skjult anlegg/rør i rør, evt. en kombinasjon av disse. Dette har vi god erfaring med og har benyttet oss av et slikt system i flere tilsvarende saker.

Det er innhentet pristilbud fra Firesafe for etablering av heldekkende vanntåkeanlegg.

Pumpesentral kan plasseres i fellesareal i kjeller.

Vedr. brannprosjektering/brannkonsept:

Det legges til grunn at det må utarbeides brannkonsept/brannprosjektering, og at tiltaket omsøkes.

Forhold som må utbedres uavhengig av om det ettermonteres sprinkler/vanntåkeanlegg:

- Etasjeskille mellom 2 etg og loft for ivaretagelse av krav til lydisolering. Fra underside rives kledning og bygges opp igjen som nedsenket lydbøylehimling. Fra overside demonteres gulv og bygges opp igjen med trinnydplater.

Downlights avvikles og erstattes med lampepunkter.

- Utbedring av dører i trappeoppgang.

Kostnader til utbedring er beregnet slik:

| Beskrivelse | Enh | Ant | Pris | Sum |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----|---------|----------------|
| Demontering av listverk, riv av 35 m2 parkett, montering av trinnlydplater og ny parkett, montering av lister | t | 60 | 770 | 46200 |
| Materiell parkett | m2 | 35 | 600 | 21000 |
| Materiell trinnlyd | m2 | 35 | 150 | 5250 |
| Listverk | rs | 1 | 5000 | 5000 |
| Riv av himling i 2 etg | t | 32 | 770 | 24640 |
| Etablering av nedsenket lydhimling | m2 | 80 | 2500 | 200000 |
| Avfallssekker | stk | 6 | 2000 | 12000 |
| Malerarbeider | m2 | 80 | 450 | 36000 |
| Demontering av 4 stk dører, montering av nye | t | 32 | 770 | 24640 |
| Materiell dører | stk | 4 | 8000 | 32000 |
| Elarbeider | t | 30 | 850 | 25500 |
| Materiell | rs | 1 | 10000 | 10000 |
| Brannkonsept | rs | 1 | 20000 | 20000 |
| Etablering av heldekkende slukkeanlegg iht pris fra Firesafe | stk | 1,2 | 560 951 | 673141,2 |
| Tilkobling - elektrisk | rs | 1 | 35 000 | 35000 |
| Nødvendige bygningsmessige arbeider/hulltagning | t | 120 | 770 | 92400 |
| Utarbeidelse av brannkonsept | stk | 1 | 25000 | 25000 |
| Uavhengig kontroll av brannkonsept | stk | 1 | 20000 | 20000 |
| Timearbeider søknad og utarbeidelse av nødvendig sluttdokumentasjon | t | 40 | 1570 | 62800 |
| Administrasjon | 10 % | | | 137057 |
| Rigg, drift og uforutsett | 15 % | | | 226144 |
| Mva | 25 % | | | 433443 |
| Kommunale gebyrer | rs | 1 | 20000 | 20000 |
| Sum inkl mva | | | | 2187216 |

Dersom kostnader skal fordeles etter sameiebrøk, tilsvarende dette **kr 596 513** for SNR 3.

2. Fellesarealer utvendig:

De forhold som er påpekt i rapporten til Rui samsvarer med min vurdering av de faktiske forhold.

Sett i sammenheng med min vurdering av etablering av fulldekkende sprinkleranlegg som et fornuftig tiltak, så vil det ikke være behov for utbedring av takutstikk.

Rui har avsatt 60 000 + mva = 75 000 inkl mva for rigg og drift. Jeg vurderer ikke at det er behov for å sette opp stillaser når det kun er snøfangere som skal monteres. Det er tilstrekkelig med lift. Det avsettes derfor 15% i rigg, drift og uforutsett. Og 10% administrasjon.

Ut over dette er kostnader utarbeidet av Rui etter mitt skjønne fornuftige og kan legges til grunn.

| Post | Beskrivelse utførelse | Enh | Mengde | Enhetspris | Sum |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------|------------|--------|
| 7.2.1. | Snøfangere på tak, begge langsider | lm | 25 | 1 750 | 43 750 |
| 7.2.2. | Leie av lift | dag | 2 | 3 500 | 7 000 |
| 7.2.3. | Oppretting/løfting av trapp og platting ved inngangsdør, for at felles inngangsdør kan åpnes helt, for nødvendig bredde til rømning. | t | 3 | 700 | 2 100 |
| 7.2.4. | Enkelt rekkverk på utvendig trapp | t | 4 | 700 | 2 800 |

| | | | | | |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|----|---------|------------------|
| 7.2.5. | Materialkostnad til post 7.2.3. og 7.2.4. Benyttes tykke betongheller som enkelt fundament for søyler etc. | RS | 1 | 2 500 | 2 500 |
| | Administrasjon | 10 % | | | 5 815 |
| | Rigg, drift & uforutsett | 15 % | | | 8 723 |
| | Delsum | | | | 72 688 |
| 7.2.10. | Sameiebrøk seksjon 3, 75/275, andel av kostnad (260 650,- kr/275x200). Forklaring: 200 andeler av kostnaden skal betales av seksjon 1,2 og 4. | stk | -1 | 189 563 | 19 824 |
| | Sum ekskl. mva. | | | | 19 824 |
| | 25 % mva | | | | 4 956 |
| | Sum inkl. mva. | | | | kr 24 780 |

3. Fellesareal innvendig – lyd og brannskiller - trapperom:

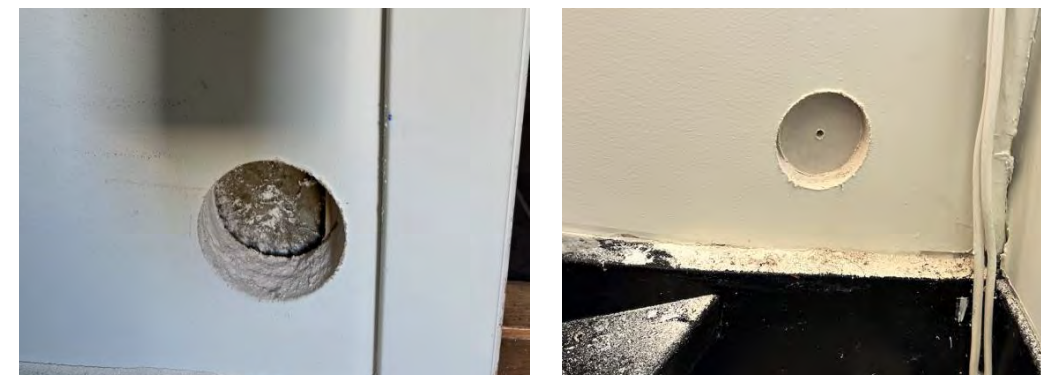
Vedr. felles kjeller/vaskerom:

De forhold som er påpekt i rapporten til Rui samsvarer med min vurdering av de faktiske forhold.

Vedr. vegger i felles trapperom:

Her er det montert dobbel gips. Ikke behov for tiltak. Når det kommer til dører, er det benyttet feil dører dette er vurdert under pkt. 1 i denne rapporten.

Bilder under viser hulltagning i trapperomsvegger:



| Post | Beskrivelse utførelse | Enh | Mengde | Enhetspris | Sum |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|--------|------------|------------------|
| 7.3.2. | 2 lag 15 mm branngips i tak i fellesrom i kjeller og under kjellertrapp, samlet overflate, sparklet og malt | m2 | 25 | 900 | 22 500 |
| 7.3.3. | Omlegging av vvs - og el.installasjoner for gipsarbeidene i taket. Del av elektro inngår i 7.10., påkrevde utbedringer i fellesareal. Pris anslått. | RS | 1 | 25 000 | 25 000 |
| | Administrasjon | 10 % | | | 4 750 |
| | Rigg, drift & uforutsett | 15 % | | | 7 838 |
| 7.3.4. | 117 500,-/275x200 (andelen seksjon 1,2 og 4 må betale) | RS | -1 | 85 454 | 16 388 |
| | Sum ekskl. mva. | | | | 16 388 |
| | 25 % mva | | | | 4 097 |
| | Sum inkl. mva. | | | | kr 20 484 |

4. Leilighetsdør:

Dette forholdet er allerede vurdert under pkt. 1 i denne rapporten.

5. Terrasse over boligdel i 1.etasje – takterrasse for seksjon i 2.etasje:

Jeg har i skrivende stund ikke mottatt dokumentasjon på hva om noe som er feil og hva som evt. skal utbedres. Dette må avklares.

6. Overflater, gulv, vegg og himling (innertak):

Ifølge Rui, så er utførelse i all hovedsak ufagmessig. Forholdet utbedres ifb. med utbedring vurdert under pkt. 1. Forholdet vurderes derfor ikke.

7. Baderom:

Rui legger til grunn Våtromsnormen selv om dette ikke nevnes noe sted i salgsdokumentasjonen at badet er bygget etter denne normen som tross alt er en privat bransjenorm.

Det er gitt opplysninger om at badet er utført av fagfolk og egeninnsats.

I tilstandsrapporten er det gitt opplysninger om at fall på gulv er i strid med forskriftskrav.

Badet er etablert ved byggeår og er ikke en del av de søknadspliktige arbeidene for etablering av bolig i loft og/eller kjeller.

Det dusjes i tillegg i dusjkabinett.

Behov for tiltak vurderes først og fremst å være knyttet til å imøtekomme våtromsnorm.

8. Kjøkkeninnredning:

Ikke behov for tiltak dersom det etableres heldekkende slukkeanlegg. se vurdering under pkt. 1.

9. VVS-installasjoner:

Vedr. manglende varmtvann:

Varmtvannsbereider er plassert i felles kjeller. Støpsel er koblet fra og det er ledig stikk montert i himling direkte over bereder. Stikk er merket med «2 etg». Dersom man kobler til denne igjen vil varmtvann fungere.

Bilder under viser stikk og støpsel:



Vedr. manglende vannlås/sluk:

Dette mener jeg er et Joti M-sluk, lavtbyggende med sideutløp. Her mangler rett og slett vannlåsen som enkelt kan ettermonteres.

Vedr. stoppekran:

Iht. TEK 10 § 15-6, så skal det være tilfredstillende avstengningsmulighet, og stoppekran skal være merket og lett tilgjengelig. Det er ikke krav til at denne skal være plassert inne i leiligheten. Det er stoppekran i kjeller.

Dersom det er ønskelig, er det relativt enkelt å ettermontere stoppekran. Bilde under viser luke med t kobling hvor dette kan ettermonteres:



Kostnader estimeres til 10 000 inkl mva.

10. Elektrisk anlegg:

Jeg er selv ikke elektrofagkyndig og har derfor ikke ettergått de mangler som er beskrevet/påpekt i rapport fra Per Iver Strand. Det legges til grunn at dette er tilstrekkelig dokumentert.

De påpekte forhold er gjennomgått og vurdert av AB Elektro AS v/Frode Larsen, som har utarbeidet pristilbud som er vedlagt.

Pristilbud omfatter komplett gjennomgang og utbedring av de feil som er påpekt i rapporten til Per Iver Strand.

I kalkylene under har jeg strukturert prisene etter leiligheter/fellesareal:

| Beskrivelse leilighet 2 etg | Antall | Beløp (ekskl. mva) | Mva (25%) | Beløp (inkl. mva) |
|-------------------------------------------|--------|--------------------|-----------|-------------------|
| Utforingsringer på div punkter Sov1(2etg) | 4 | 3 160,00 | 790,00 | 3 950,00 |
| Etablere jording stikk Stue (2etg) | 1 | 1 200,00 | 300,00 | 1 500,00 |
| Påveggskappe på dimmer stue (2etg) | 1 | 890,00 | 222,50 | 1 112,50 |
| Påveggskappe stikk sov 2 og 3 (2etg) | 2 | 1 780,00 | 445,00 | 2 225,00 |
| Feste kabler kjøkken | 1 | 1 100,00 | 275,00 | 1 375,00 |
| Sum (NOK) | | 8 130,00 | 2 032,50 | 10 162,50 |

| Beskrivelse fellesanlegg | Antall | Beløp (ekskl. mva) | Mva (25%) | Beløp (inkl. mva) |
|-------------------------------------------------------------------|--------|--------------------|-----------|-------------------|
| Sjekk av jordingsanlegg | 1 | 2 200,00 | 550,00 | 2 750,00 |
| Utjevningforbindelse jording | 1 | 1 500,00 | 375,00 | 1 875,00 |
| Eventuelle jordspyd ved for dårlig jording | 1 | 25 000,00 | 6250,00 | 31 250,00 |
| Løsne alt i kjellertak for gipsing og remontering | 1 | 9 000,00 | 2250,00 | 11 250,00 |
| Feste løse kabler vaskerom og montering koblingsbokser | 1 | 4 500,00 | 1125,00 | 5 625,00 |
| Total gjennomgang av el. anlegg og dokumentere dette (hele huset) | 1 | 35 000,00 | 8750,00 | 43 750,00 |
| Sjekk av el. inntak | 1 | 5 000,00 | 1250,00 | 6 250,00 |
| Montering av jordskinner i sikringsskapene | 41 | 6 000,00 | 1500,00 | 7 500,00 |
| Sum (NOK) | | 88 200,00 | 22 050,00 | 110 250,00 |

Legges sameiebrøk til grunn for fordeling av kostnader tilsvarende dette **kr 80 182** for SNR 3

12. Ventilasjon i leilighet:

Denne leiligheten er etablert på 50 tallet. Byggeforskrift av 1949 var således gjeldende. Det var ikke krav til veggventiler. Det er helle ringen ting som tyder på at rommene ikke er tilstrekkelig ventilert.



Solholm AS
Org.no 924 599 936
E-post: olav@solholm.no

Ventilasjonens tilstand er vurdert ut ifra funksjon slik den er etablert etter de krav som vargjeldende på tidspunkt og fungerer som tiltenkt. Jeg vurderer det derfor som riktig at den er vurdert til TG1 i tilstandsrapporten.

Dersom det er ønskelig å montere inn flere ventiler er det selvfølgelig en mulighet. Kostnader beregnet av Rui for dette arbeidet er etter mitt skjønn fornuftig og kan legges til grunn.

13. Om antall boenheter i Lundeneveien 12, innredning og ulovlig bruk:

Jeg har ikke vært inne i seksjonen i kjeller/1 etg, og har ikke vurdert lovlighet og/eller brannmotstand i denne enheten.

Reklamasjonspunktet synes i all hovedsak å dreise seg om manglende brannmotstand (REI60). Som tidligere vurdert vil også dette kompenseres ved at det etableres heldekkende slukkeanlegg.

14. Diverse:

Her er det beregnet et verditap som følge av arealtap.

Arealavviket forklares med at innvendige mål reduseres pga brannoppgraderingen, med to lag gips og akustikkprofiler på bærevegg. Det er beregnet at arealavvik på 3 m2 som følge av dette.

Delevegger skal ikke medtas ved beregning av areal. Det er i såfall dobbelgips på leilighetens yttervegger som skal vurderes. Dette utgjør 3 cm. Husets omkrets er ca 40m noe som utgjør et arealtap på 1,2 m2.

Legger man til grunn kvadratmeterpris på 32895 tilsvarer dette et verditap på **kr 39 474**.

Dersom man etablerer heldekkende slukkeanlegg, så vil det uansett ikke være behov for fore på vegger.

Oslo 07/03/2024

Olav Solholm
Tømrer & murer



[Redacted]
3211 Sandefjord

15.08.2024

| | | | |
|-------------------------------------------|------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Seksjon/avdeling Enhet byggesak | Deres referanse | Vår referanse 23/34030- 11 | Saksbehandler Tine Elisabeth Berg Strandenæs 33416409 Tine.Elisabeth.Berg.Strandenes@sandefjord.kommune.no |
|-------------------------------------------|------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Gbnr 170/88 - Lundeneveien 12 - Tilsynssak - Brannsikkerhet - Tilsynsrapport

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Referanse: 23/34030 | Tilsyn utført: 06.08.2024 |
| Sted: Lundeneveien 12 | Gbnr.: 170/88 |
| Tiltak: Innredning loftetasje | |
| Deltakere fra kommunen: Tine Elisabeth Berg Strandenæs, rådgiver og Silje Karlson, rådgiver – begge fra enhet byggesak. Ivar Gade, branningeniør – fra enhet forebyggende brann. | |
| Eksterne deltakere: [Redacted] [Redacted] | |

Kommunens tilsynsplik

Kommunen har etter plan- og bygningsloven kap. 25, jf. SAK10 kap.15, plikt til å føre tilsyn i byggesaker. Dette for å bidra til bedre bygg ved hensiktsmessig dokumentert kontroll, og for å forebygge feil i byggeprosessen.

Bygningsmyndigheten viser til at vi kan føre tilsyn med eksisterende byggverk og arealer etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 25-4. Tilsyn kan bare føres hvis det er grunn til å tro at det foreligger bruk eller forhold som er i strid med plan- og bygningsloven, og som kan føre til fare eller vesentlig ulempe for person, eiendom eller miljø.

Bakgrunnen for tilsynet

Første gang bygningsmyndigheten igangsatte tilsyn i bygningen var i 2009.

Bygningsmyndigheten ble høsten 2023 på nytt gjort oppmerksom på at det på eiendommen gbnr. 170/88, Lundeneveien 12, kan være avvik ved bygningen som gjelder brannsikkerhet.

| | | | | |
|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Postadresse Postboks 2025 3202 Sandefjord | Besøksadresse Sandefjordsveien 3 | Sentralbord 33 41 60 00 | Organisasjonsnummer 916882807 Kontonummer 2480.15.29352 | Hjemmeside www.sandefjord.kommune.no E-post postmottak@sandefjord.kommune.no |
|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Byggningsmyndigheten mottok nye bekymringsmeldinger fra eiere av byggets loftsetasje og 2. etasje i e-post datert 26.04.2024.

I brev datert 30.04.2024, ba byggningsmyndigheten Sameiet Lundeneveien 12 om en redegjørelse vedrørende brannsikkerheten til boligen på eiendommen gbnr. 170/88, Lundeneveien 12. Vi ba om dokumentasjon vedrørende eventuelle mangler som bygningen har vedrørende brannsikkerhet. Frist for innsending av dokumentasjon eventuelt bekreftelse på at dokumentasjon allerede var innsendt til byggningsmyndigheten, ble satt til den 10.05.2024.

Byggningsmyndigheten mottok e-post datert 26.04.2024 fra eier av byggets 2. etasje, [REDAKERT]. Vedlagt e-posten var notat om brannsikkerhet vedrørende Lundeneveien 12, datert 12.09.2023, befaringsrapport etter bekymringsmelding innkommet 14. september 2023 utarbeidet av saksbehandler ved Sandefjord brann og redning, tredjepartsvurdering av elektrisk anlegg datert 17.10.2023 og tilsynsrapport datert 02.10.2023 utarbeidet av feier i Sandefjord kommune, samt eiernes vurderinger og spørsmål i saken, jf. notat datert 26.04.2024.

I innsending mottatt 06.05.2024 var det vedlagt et notat til tilsynsmyndigheten, revidert den 05.05.2024.

Byggningsmyndigheten mottok på det stedlige tilsynet kopi av byggteknisk reklamasjonsrapport datert 27.11.2023 utarbeidet av Essentia takst på bestilling av eiere av 2. etasje, [REDAKERT], og kopi av notat vedrørende reklamasjon – Lundeneveien 12 seksjon 3, datert 07.03.2024 utarbeidet av Solholm AS på bestilling av selskapet Claims link AS ved saksbehandler [REDAKERT]

Byggningsmyndigheten mottok i tillegg kopi av notat vedr. reklamasjon – Lundeneveien 12 seksjon 3, datert 19.04.2024 utarbeidet av Solholm AS på vegne av Claims link AS mv. Byggningsmyndigheten fikk oversendt dokumentet i e-post datert 05.08.2024 av advokat [REDAKERT] i Claims link.

Fokusområde for tilsynet

Å undersøke om utførelsen er i samsvar med prosjekteringen herunder brannprosjekteringen, som ble lagt til grunn da det ble gitt vedtak om tillatelse til ny boenhet i loftsetasjen, datert 07.12.2016.

Å undersøke om bygningen har heldekkende brannalarmanlegg, jf. vedtak om tillatelse til ny boenhet i loftsetasjen, datert 07.12.2016.

Plangrunnlag

Eiendommen gbnr. 170/88, Lundeneveien 12, er omfattet av reguleringsplan for området Skiringssalveien, Dronningensgate, Landstadsgate og Sandefjordsveien (kvartalet 46-58), vedtatt den 21.06.1979. Bygningen er beliggende i et område som er avsatt til boliger.

Bakgrunnsopplysninger

Boligen ble opprinnelig oppført som en tomannsbolig og ferdigstilt i 1951.

Tilbygg i 1. etasje med flatt tak til terrasse med adkomst fra 2. etasje, ble godkjent av kommunen den 19.11.1973. Terrasse i 1. etasje ble godkjent i 2010.

Det ble gitt tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i hele kjelleren, foruten vaskerom/sportsbod, i vedtak datert 09.08.2016. Det ble gitt ferdigattest for tiltaket den 08.11.2016.

Det ble gitt tillatelse til oppføring av ny boenhet i loftsetasjen i vedtak datert 07.12.2016. Det ble gitt ferdigattest for tiltaket den 06.06.2017.

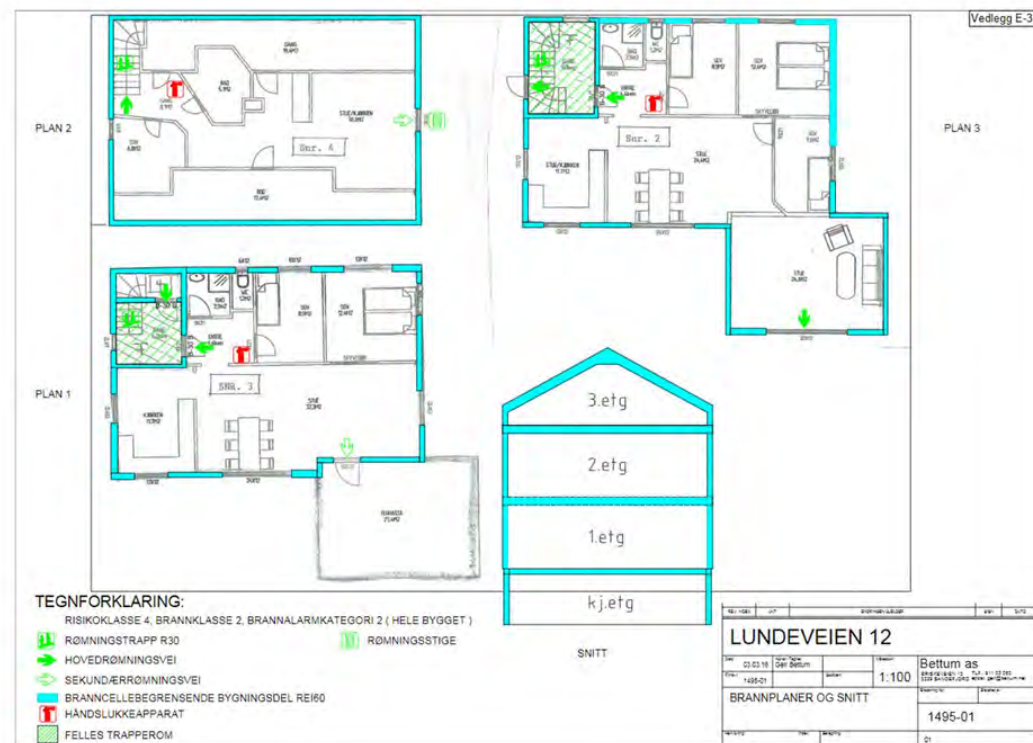
Bygningen er seksjonert og inneholder per dags dato til sammen tre seksjoner.

Utførelse av brannprosjektering – brannmotstand til bygningsdeler

Da det ble gitt tillatelse til ny boenhet i loftsetasjen, fikk bygningen ny plassering i brannklasse 2. Dette da det gjelder en boligbygning i risikoklasse 4 med 3/4 etasjer. I henhold til tabellen tatt inn i veiledning til tidligere byggteknisk forskrift (TEK10) § 11-3, skal bygningen da plasseres i brannklasse 2.

Gjeldende brannklasse er derfor brannklasse 2. En bygnings brannklasse skal legges til grunn for prosjektering og utførelse for å sikre byggverkets bæreevne mv. ved brann.

I saksbehandlingen er det lagt til grunn prosjektering som vist til i brannnotat og brannplan utarbeidet av Geir Bettum, datert 03.03.2016. Det er vist til at yttervegger, takkonstruksjon, etasjeskillere, trapperom og øvrig bærende konstruksjoner skal ha brannmotstand REI60. Dette er igjen illustrert av Bettum ved at det skal gjelde bygningsdeler uthevet i brannplan og snitt som innsendt i byggesaken, jf. bilde 1:



Bilde 1 viser brannplaner og snitt for Lundeveien 12 utarbeidet av Bettum as, datert 03.03.2016. Denne prosjekteringen ble lagt til grunn i saksbehandlingen, jf. vedtak om ny boenhet i loftsetasjen datert 07.12.2016.

I bygningsmyndighetens vedtak datert 07.12.2016, er det lagt til grunn at trapperommet, etasjeskille og vindu i soverom vil bli oppgradert. Det ble tillegg vist til at hele bygningen skal ha brannalarmanlegg.

Utførelse av brannalarmanlegg

Det var en forutsetning i brannnotat utført av Bettum, at brannalarmanlegg skulle prosjekteres for hele bygget.

Observasjoner

Tilsynet gjaldt bygningen som helhet. Dette da prosjekteringen angår bygget i sin helhet, jf. bilde 1.

Etasjeskiller

Det var utført undersøkelser ved såkalt hulltaking i leiligheten i 2. etasje, i forbindelse med av ulike firmaer som eiere har benyttet.

Ut fra det bygningsmyndigheten observerte via hulltakingen (som allerede var utført), var det kun treverk og porøse plater i etasjeskillet mellom 2. etasje opp mot loftsetasjen, jf. bilde 2.



Bilde 2 viser hulltaking i soverom i 2. etasje.

Det fremgikk at etasjeskillet inneholdt isolasjon, som trolig stammer fra byggeår.

I 1. etasje var det ikke utført noen former for hulltaking. Det var derfor ikke mulig å observere om det var utført tiltak knyttet til etasjeskillet mellom 1. og 2. etasje.

Yttervegg

Observasjon av yttervegg fra takterrasse i 2. etasje, viste at den ikke var tilstrekkelig brannsikret.

Gesims

Ved å undersøke bodareal i loftsetasjen, var det mulig å konstatere at det ikke er utført branncellebegrensende tiltak i bygningens gesims. Bodarealet viste tredekke med innblåst isolasjon, jf. bilde 3.



Bilde 3 viser bodareal i loftsetasje, med kun tredekke.

Trapperom

Trapp som går fra 1. etasje til 2. etasje hadde en bakside av treverk, som trolig stammer fra byggeår.



Bilde 4 viser undersiden av trapp fra 1. etasje til 2. etasje.

I trapperom fra 1. etasje til 2. etasje var det utført hulltaking i vegg. Det viste to lag med gipsplater i vegg i tillegg til steinull. Det var også utført tiltak ved å legge gips på baksiden av trapp fra 2. etasje til loftsetasje.

Det ble observert at det ikke var gjort branncellebegrensede tiltak i boden i kjeller.

Brannalarmanlegg

Det ble observert at bygningen ikke har et heldekkende brannalarmanlegg kategori 2, da det ikke var installert brann-detektor i kjelleretasjen, herunder rom godkjent til varig opphold i kjeller. Det ble observert at det ikke er tilstrekkelig antall brann-detektorer i de enkelte leilighetene. Det ble observert at brannalarmanlegget var ute av drift, dette gjaldt for hele bygningen.

Øvrige forhold

Dører mot trapperom er prosjektert som B30.

Det ble observert gips på pipe i et av soverommene i 2. etasje.

Størrelse åpning vindu i stue i loftsetasjen fylte ikke vilkår for å være rømningsvindu. Stige med ryggbøyle fra loftsetasjen, var ikke tilstrekkelig festet.

Bygningsmyndighetens vurderinger

Bygningsmyndighetens vurdering er at tiltaket ikke er utført i tråd med den prosjekteringen herunder brannprosjekteringen, som bygningsmyndigheten fikk tilsendt og som ble lagt til grunn i saksbehandlingen, da det ble gitt tillatelse til ny boenhet i loftsetasjen, jf. vedtak datert 07.12.2016.

Vi observerte at det er delvis utført tiltak i trapperommet i tråd med brannprosjekteringen, jf. over. Det er vist til i brannprosjekteringen at trapperommet skal utgjøre en egen branncelle.

For øvrige deler av bygningen er det ikke utført tiltak i tråd med den aktuelle brannprosjekteringen, jf. brannplaner og snitt for Lundeneveien 12 utarbeidet av Bettum as, datert 03.03.2016.

Konklusjon

Det stedlige tilsynet avdekket avvik ved at tiltaket ikke er utført i tråd med prosjekteringen, jf. vedtak om tillatelse til ny boenhet i loftsetasjen datert 07.12.2016.

Bygningsmyndigheten anser at loftsetasjen har alvorlige mangler fordi det i forbindelse med tilsyn er avdekket avvik knyttet til brannsikkerhet og rømning. På den bakgrunn vurderer bygningsmyndigheten at det ikke er forsvarlig at leiligheten blir brukt til beboelse. Leiligheten var ikke tatt i bruk til beboelse da vi var på det stedlige tilsynet den 06.08.2024.

Videre saksgang

Siden det er avdekket ulovlige forhold (avvik), skal overtredelsen følges videre av bygningsmyndigheten etter plan- og bygningslovens kapittel 32. Videre saksgang vil være et forhåndsvarsel om pålegg om retting av avvik og ileggelse av tvangsmulkt, jf. pbl. § 32-3 og § 32-5, jf. § 32-2.

Et eventuelt forhåndsvarsel vil bli rettet til sameiet.

Det vil være 3 aktuelle alternativer for å få forholdet i orden:

1. Enten kan bygget rettes i tråd med den godkjente tillatelsen fra 07.12.2016 og utføre den branntekniske prosjekteringen.
2. Eller det kan sendes inn en ny søknad med en alternativ ny brannprosjektering av tiltaket hvis det finnes andre løsninger som kan være akseptable etter TEK17
3. Til slutt kan loftsetasjen bli tilbakeført til tidligere godkjent bruk, som er loft/oppbevaringsrom.

Da vil forholdene bli brakt i lovlige former etter plan- og bygningslovens bestemmelser, herunder bestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

Til orientering

Tilsynsrapporten er ikke et enkeltvedtak og kan følgelig heller ikke påklages, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 2 første ledd bokstav b, jf. fvl. § 28. Vi ber om at eventuelle merknader til tilsynsrapporten sendes oss innen 2 uker fra brevets dato.

Mulighet for å omsøke ulovlige tiltak

I henhold til god forvaltningsskikk, så vil det være anledning til å søke om tillatelse i ettertid for ulovlig utførte tiltak slik som nevnt over. Dette innebærer på ingen måte en forhåndsgodkjenning av tiltaket. Endelig frist for søknad om tillatelse vil fastsettes i eget brev.

Behov for veiledning

Ved spørsmål eller behov for veiledning i denne saken, ta gjerne kontakt med saksbehandler på direkte telefonnummer 33 41 64 09.

Saksreferanse

Ved all henvendelse i denne saken, vennligst referer til saksnr. 23/34030 eller gbnr. 170/88, Lundeneveien 12.

Med hilsen

Mette-Marit Juel Gulliksen
enhetsleder byggesak

Tine Elisabeth Berg Strandenæs
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Mottakere

Sameiet Lundeneveien 12 c/o

Askeladden 15
Askeladden 15

3042
3042

Drammen
DRAMMEN

Claims Link AS

V [REDACTED]



Notat vedr. reklamasjon – Lundenveien 12 SNR 3:

Skadested : Lundenveien 12, 3211 Sandefjord
Saksnummer : E2057171
Selskap/saksbehandler : Claims Link AS v/ [REDACTED]
Kommune/Gnr/Bnr/SNR : 170/88/3907/3
Befaring dato: : 25/01/2024
Rapport dato : 19/04/2024
Bygningstype : 136 - Andre småhus m/3 boliger el fl
Byggeår : 1950

Beskrivelse av oppdraget:

Bakgrunn/mandat:

Eier av denne boligen har fremmet reklamasjon overfor selger v/Claims Link AS. Reklamasjonsrapport utarbeidet av Erik Rui, datert 27/11/2023 danner grunnlag for reklamasjonen.

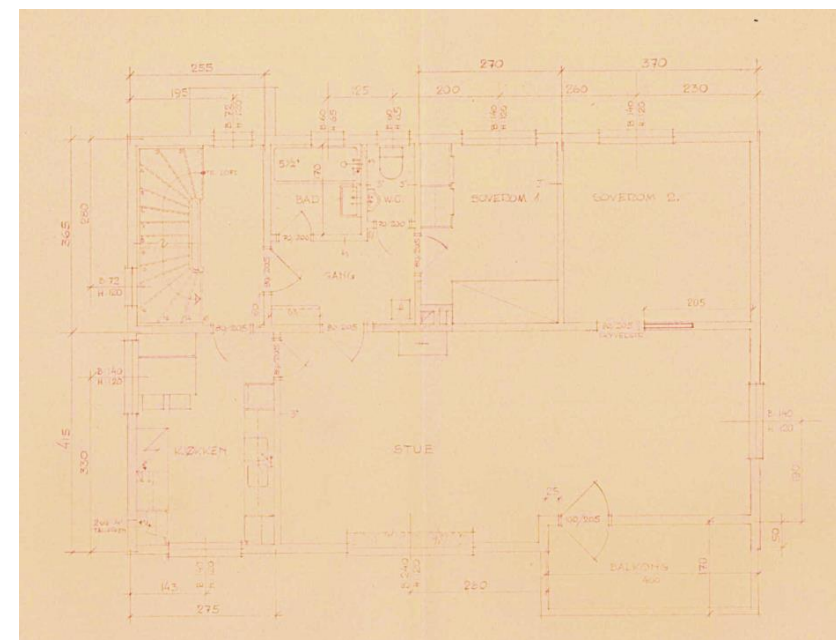
Jeg har tidligere utarbeidet rapport, datert 07/03/2024 hvor jeg har vurdert de ulike reklamasjonspunkter som fremkommer i rapporten til Rui. Rapporten var i all hovedsak strukturert med kostnadsvurdering iht. eierbrøk ettersom det var slik reklamasjonen var strukturert.

Oppdragsgiver ønsker en ny vurdering av følgende punkter:

- 1) Er leiligheten som omfattes av seksjon nr 3 godkjent?
- 2) Berøres seksjon 3 av nyere byggesaker i bygget? Utløser byggesakene nyere tekniske krav til seksjon 3?
- 3) Kan kommunen gi pålegg om at seksjon 3 oppgraderes til et høyere sikkerhetsnivå enn det som var krevet på søknadstidspunktet?
- 4) El-anlegg.
- 5) Er det avvik på seksjon 3 som krever utbedring og eventuelle nødvendige utbedringer og kostnader
- 6) Er leiligheten som omfattes av seksjon nr 3 godkjent?

1) Er leiligheten som omfattes av seksjon nr 3 godkjent?

Leiligheten i 2 etg ble godkjent ifb. med oppføring av bygget i 1950. under viser godkjent tegning av 2 etg fra byggeår:



Utklipp under viser dagens planløsning og er hentet fra prospekt:



Med unntak av at det er etablert et ekstra soverom i stuen, så har ikke planløsningen endret seg siden byggeår. Det bemerkes at det å etablere et ekstra soverom i stue er unntatt søknadsplikt.

Leiligheten er således lovlig etablert, og det er ikke foretatt søknadspliktige endringer.

I 2015 ble det førte teknisk etat i Sandefjord kommune tilsyn med eiendommen etter at det ble oppdaget at det var etablert leiligheter i kjeller og på loft.

Av tilsynsrapport, datert 09/11/2015, så konkluderer også kommunen med at leilighetene i 1 og 2 etg. er lovlig etablert:

Første og andre etasje

Disse leilighetene er godkjent fra tidligere.

Konklusjon:

Boenheten som omfattes av seksjon nr 3 i Lundenveien 12, som er beliggende i 2 etg er lovlig etablert.

2) Berøres seksjon 3 av nyere byggesaker i bygget? Utløser byggesakene nyere tekniske krav til seksjon 3?

Tekniske krav ved tiltak i bestående byggverk:

[Plan- og bygningsloven § 31-2](#) regulerer de materielle kravene som stilles ved bruksendring tiltak i bestående byggverk. Bestemmelsen må sees i sammenheng med [pbl § 20-1](#), som regulerer hvilke tiltak som er underlagt søknadsplikt. Ved bruksendring av loftet kan det bare stilles krav til de deler av loftet som bruksendringen berører samt rømningsveier fra loftet.

Utgangspunktet etter [plan- og bygningsloven § 31-2](#) er at lovens materiale, herunder tekniske krav, gjelder for de deler av byggverket som det aktuelle tiltaket omfatter så langt kravene er "relevante"

Jeg viser i denne forbindelse til departementets uttalelse i [sak 10/2102 \(regjeringen.no\)](#).

Om alle tekniske krav skal oppfylles og om dette skal skje i sin helhet, er imidlertid ikke løst direkte i loven. I forarbeidene til loven presiseres det at det bare er «relevante krav» som gjelder og som må oppfylles.

Forutsetningen om at de tekniske kravene må være "relevante" innebærer at oppfyllelsen av de aktuelle tekniske kravene må ha en påviselig effekt i forhold til formålet med regelen.

Utgangspunktet er at kravene i TEK gjelder for «tiltak» som nevnt i plan og bygningsloven § 20-1, og det kan bare stilles krav til selve tiltaket, det vil si i den aktuelle saken, de deler av bygningen som brukes (kjeller og loft), samt rømningsveier fra loft.

Det kan, etter dette, ikke stilles krav til oppgradering av de øvrige deler av bygningen som tiltaket ikke omfatter.

Oppgradering av brannmotstand for bærende og sekundærbærende bygningsdeler som en følge av at bygningens brannklasse endres, vil kun være gjeldende for loftet og kjeller.

Bygningsdeler som må oppgraderes, vil være etasjeskiller mellom 2 etg og loft, etasjeskille over kjeller, yttertak og rømningsveier fra loft.

Vedr brannklasse og bærende bygningsdeler brannmotstand:

Som en følge av at kjeller og loft brukes, så medfører dette at bygningens brannklasse endres fra 1 til 2, noe som innebærer at berørte bærekonstruksjonene må oppgraderes til en brannmotstand på REI60.

På grunn av at bygningen nå har endret antall etasjer som benyttes til beboelse på grunn av at man har tatt i bruk loft og kjeller til rom for varig opphold, så endres også bygningens forutsetning for sikkerhet og rømming ved en evt. brann.

Iht. TEK 17 §11-3, så skal byggverk, eller ulike deler av et byggverk, plasseres i brannklasse ut fra den konsekvens en evt brann kan innebære for skade på liv, helse samfunnsmessige interesser og miljøet iht. tabellen til høyre:

| Brannklasse | Konsekvens |
|-------------|-------------|
| 1 | Liten |
| 2 | Middels |
| 3 | Stor |
| 4 | Særlig stor |

Tabellen under viser hvilke kriterier som ligger til grunn for hvilken brannklasse en bygning skal plasseres i:

| Risikoklasse | Antall etasjer | | | |
|--------------|----------------|-------|--------|---------------|
| | 1 | 2 | 3 og 4 | 5 eller flere |
| 1 | - | BKL 1 | BKL 2 | BKL 2 |
| 2 | BKL 1 | BKL 1 | BKL 2 | BKL 3 |

Brannklassene skal legges til grunn for prosjekteringen og utførelsen for å sikre byggverkets bæreevne mv. ved brann.

Iht. TEK 17, §11-4, så øker kravet til brannmotstand på bærende bygningsdeler når en bygning plasseres i brannklasse 2 som følge av at bygningen får en ekstra tellende etasje.

Krav til brannmotstand kan man lese i tabellen under:

| Bygningsdel | Brannklasse | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| | 1 | 2 |
| Bærende hovedsystem | R 30 [B 30] | R 60 [B 60] |
| Sekundære, bærende bygningsdeler, etasjeskillere og takkonstruksjoner som ikke er del av hovedbæresystem eller stabiliserende | R 30 [B 30] | R 60 [B 60] |
| Trappeløp | - | R 30 [B 30] |

Av dette kan man lese at krav til brannmotstand på bærende hovedsystem og sekundære, bærende bygningsdeler, etasjeskillere og takkonstruksjoner som ikke er en del av hovedbæresystem eller stabiliserende endres fra R30 til R60.

Hovedformålet med kravet om brannmotstand til bærende bygningsdeler er å sikre tilstrekkelig bæreevne og stabilitet til å motstå en forventet brannpåkjenning slik at byggverket ikke styrter sammen under brann, i tiden som er nødvendig til for rømming, redning og slokking.

Tekniske krav ved bruksendring av kjeller og loft i 2015:

Kjeller og loft som ble godkjent bruksendret i 2015, samt rømningsveier, forutsettes prosjektert og utført i samsvar [TEK 10](#). Relevante krav ved bruksendring av kjeller og loft reguleres av [pbl § 31-2](#).

Ved bruksendring av kjeller og loftet kan det ikke stilles krav til andre deler av bygningen enn de deler som berøres av bruksendringen, samt rømningsveier fra loftet jf. forarbeidene til plan og bygningsloven, jamfør også tolkningsuttalelse fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet (Kommunal- og distrikts departementet) datert 29.09.2011.

Konklusjon/oppsummering:

Seksjon 3 berøres av tiltaket på loft ved at:

- Brann/lydskilte mellom 2 etg og loft må oppgraderes. Dette medfører at himling må rives, etasjeskilte gipses på underside. Deretter reetableres himling.
- Brannskille/vegg mot og dører fra leilighet ut rømningsvei/trappeoppgang oppgraderes. Dette kan i all hovedsak gjøres fra trapperomside.
- Vindu som vender mot rømningsstige fra loft må skiftes ut til vindu med brannmotstand.
- Felles brannvarslingsanlegg.

Tiltak på kjeller og loft utløser ut over dette ingen nye tekniske krav for SNR 3.

Krav til oppgradering av brannmotstand på nevnte bygningsdeler og brannvarslingsanlegg utløses av tiltaket som gjelder bruksendring av loft.

Hvem som har ansvaret for at dette gjennomføres i tråd med tillatelse og forskriftskrav er naturlig nok tiltakshaver og deretter de som er engasjert til å gjennomføre jobben innenfor det ansvarsområdet som arbeidet deres omfatter.

I forbindelse med søknad om ferdigattest, så sender ansvarlig søker inn skjema hvor vedkomne erklærer at tiltaket tilfredstiller kravene til ferdigattest, samt oppdatert gjennomføringsplan som viser at alle foretakene har fullført sine arbeider innenfor deres ansvarsområder:

I forkant av dette skal ansvarlig søker ha samlet inn samsvarserklæringer fra de respektive foretakene hvor disse erklærer at deres arbeider innenfor ansvarsområder er i tråd med TEK.

3) Kan kommunen gi pålegg om at seksjon 3 oppgraderes til et høyere sikkerhetsnivå enn det som var krevet på søknadstidspunktet?

Hjemmel iht. Plan og bygningslov:

Kommunen har ikke anledning til å pålegge at seksjon nummer 3 oppgraderes til et høyere sikkerhetsnivå ut over krav som var gjeldende ved oppføring av bygget i 1950.

Plan- og bygningsloven § 31-3 andre ledd gir kommunen, som bygningsmyndighet, hjemmel til å gi pålegg om sikring og istandsetting av byggverk som utgjør fare for brukerne og/eller for omgivelsen. Kommunen kan ikke, med henvisning til plan- og bygningsloven § 31-3 andre ledd pålegge eier å oppgradere bygning som brukes i samsvar med gitt tillatelse, til et høyere sikkerhetsnivå enn det som var krevet på søknadstidspunktet.

Dersom kommunen blir gjort oppmerksom på at krav angitt i forskrift og tiltak ikke er oppfylt for tiltaket som gjaldt etablering av leilighet på loft, kan kommunen velge å føre tilsyn, gi pålegg om retting og i ytterste konsekvens trekke ferdigattesten for loftsleiligheten. Dette vil i såfall innebære at loftsleiligheten ikke lenger kan benyttes til beboelse.

Dersom ferdigattesten for loftsleiligheten trekkes, så har dette ingen konsekvens for lovliggheit eller bruk av leiligheten i 2 etg.

4) El-anlegg:

Under pkt. 6 i min forrige rapport, så er det medtatt kostnader til elektriske arbeider – de/remontering. I kalkyle under har jeg isolert disse kostnadene:

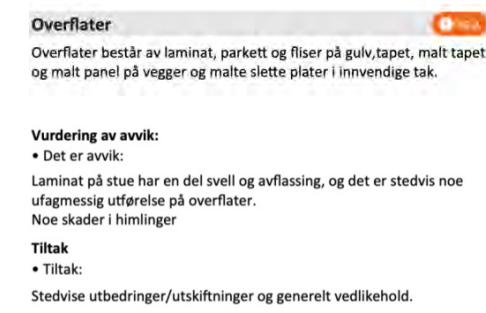
| Beskrivelse | Enh | Ant | Pris | Sum |
|---------------------------|------|-----|-------|-----------------|
| Elarbeider | t | 30 | 850 | 25500 |
| Materiell | rs | 1 | 10000 | 10000 |
| Administrasjon | 10 % | | | 3550 |
| Rigg, drift og uforutsett | 15 % | | | 5857,5 |
| Mva | 25 % | | | 11226,88 |
| Sum inkl mva | | | | 56134,38 |

5) Er det avvik på seksjon 3 som krever utbedring og eventuelle nødvendige utbedringer og kostnader?

Vedr. terrasse: Det er reklamert på dekke over terrasse (som er leiligheten i 1 etg. sitt tak). Jeg har i skrivende stund ikke mottatt dokumentasjon på hva om noe som er feil og hva som evt. skal utbedres. Dette må avklares.

Vedr. overflater:

Ifølge Rui, så er utførelse av overflater i all hovedsak ufagmessig. Forholdet er synlig, og det er gitt TG 2 i stilstandsrapporten:



Overflater

Overflater består av laminat, parkett og fliser på gulv, tapet, malt tapet og malt panel på vegger og malte slette plater i innvendige tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Laminat på stue har en del svell og avflassing, og det er stedvis noe ufagmessig utførelse på overflater. Noe skader i himlinger

Tiltak

- Tiltak: Stedvis utbedringer/utskiftninger og generelt vedlikehold.

Vedr. bad: Rui legger til grunn Våtromsnormen selv om dette ikke nevnes noe sted i salgsdokumentasjonen at badet er bygget etter denne normen som tross alt er en privat bransjenorm.

Det er gitt opplysninger om at badet er utført av fagfolk og egeninnsats.

I tilstandsrapporten er det gitt opplysninger om at fall på gulv er i strid med forskriftskrav.

Badet er etablert ved byggeår, og er ikke en del av de søknadspiktige arbeidene for etablering av bolig i loft og/eller kjeller.

Det er i salgsdokumentasjonen gitt opplysninger om at badet er totalrenovert i 2016/207 noe som i seg selv ikke utløser søknadspikt.

Det dusjes i tillegg i dusjkabinett.

Behov for tiltak vurderes først og fremst å være knyttet til å imøtekomme våtromsnorm.

Vedr. manglende vannlås og stoppekran:

Utbedres som beskrevet i min forrige rapport - Kostnader estimeres til 10 000 inkl mva.

Oslo 19/04/2024



Olav Solholm

Tømrer & murer

Notat om brannsikkerhet – Lundeneveien 12 i Sandefjord.

Sandefjord, 12.9.23, Essentia takst AS/Erik Rui

Innledning:

Notatet er utarbeidet i sammenheng med arbeidet med mulig reklamasjon kjøper av seksjonen i 2.etasje vil fremme til selger. Vårt mandat i den sammenheng er vurderinger som bygningsfagkyndig.

Underveis i arbeidet ble brannsikkerhet i bygningen vurdert, av mange årsaker. I den forbindelse tok kjøper av seksjonen i 2.etasje kontakt med eier av seksjonen på loftet, for felles interesse i problemstillinger og noen enkle felles undersøkelser.

Vi har vurdert det som praktisk å utarbeide dette notatet, på vegne av nevnte seksjonseiere.

Brannsikkerhet i sammenheng med risiko i bruk av boliger i flerbolighus må tas på alvor, og håndteres raskest mulig. Vi har informert eiere av boligseksjonene at de på et tidspunkt bør kontakte lokalt brannvesen for eventuelle nye tilsyn og eller rådgivende ingeniør brann, RIBr. Dette for å undersøke alle forhold nærmere og for å få dette notatets vurderinger sjekket av spesialister på fagfeltet brannteknikk. Her legges det til at mye av historikken for bygningen, de siste ca. åtte årene, er godt kjent av Sandefjord kommune-byggesak og lokalt brannvesen.

Notat:

Boligseksjoner i alle fire plan, i ombygget opprinnelig tomannsbolig.

Seksjoner i kjeller og i 1.etasje er eid av [REDACTED]. Begge boligene er leid ut. [REDACTED] bor ikke i noen av boligene, men [REDACTED] har adresse der.

Seksjon i 2.etasje ble nylig kjøpt av [REDACTED]. Disse er rekvirent av det opprinnelige arbeidet i reklamasjonssaken.

Seksjon på loftet ble kjøpt av [REDACTED] omkring april 2022.

Ulovlige innredde og brukte boliger i kjelleretasje og loftsetasje, kjent helt tilbake til 2003 for loftsetasjen og dokumentert kjennskap til kjeller utleid som bolig i 2009.

Tilsyn fra byggesak kommunen og lokalt brannvesen i 2015 krevde søknader om bruksendring. Det går her ikke inn på detaljer for hva som har skjedd eller kan ha skjedd i perioden 2003 til 2015, men i 2018 skriver kommunen i et brev til [REDACTED] om mulige mangler i ht. forskriften, for trapperom og kjeller.

Bruksendring ble godkjent, på vilkår om byggverket oppgradert i ht. forskriftskrav og brannteknisk prosjektering.

Ferdigattest gitt for både kjeller og loftsetasjen. Kommunen presiserer i attestene at ferdigattester ikke dokumenter byggearbeider utført etter forskriftskravene.

I kommunens byggesaksarkiv ligger det dokumentasjon som viser at ferdigattest sannsynligvis ble gitt på feil grunnlag. Bygningen er ikke oppgradert med vertikale eller horisontale skillende konstruksjoner i EI60. Det er heller ikke tilfredsstillende løsninger for brannsmitte i fasader, f.eks. fra vinduer i 2.etasje og til takutstikket utenfor kalde lagerrom til seksjonen på loftet.

Som vedlegg til dette notatet ligger et utdrag av dokumenter fra kommunens byggesaksarkiv. Disse viser at vilkår for gitte godkjenninger for bruksendring av kjeller og loft ser ut til ikke å være fulgt. Vi mener ferdigattester er gitt på feil grunnlag, vi mener brannsikkerheten i bygningen ikke er ivaretatt.

Resultat etter enkle undersøkelser i bygget, i perioden august-september 2023:

- I tak i fellesrom i kjeller, vaskerom/rom for vv-bereder til tre seksjoner/lagerrom er det trepanel.
- Tretrapp fra 1. til 2.etasje har synlig utildekket underside.
- Leilighetsdører, B-30, i felles trapperom ser ut til å ha feil type karm i overstykket, uten innfreset ubrennbart materiale.
- Det er ikke to lag gips i trapperommet.
- [REDACTED] sier i telefonsamtale i uke 36-23 at det ble brukt gipsplate i tak i kjellerseksjonen.
- Det er ikke gipsplater i himlingen i seksjonen i 1.etasje. Raskt innblikk i stuen, fra gang, tilsier 60x120 cm takplater, spon eller trefiber. Alle rom ikke inspisert.
- Det er ikke gipsplater i himlingen i seksjonen i 2.etasje, det er brukt trefiberplater på nedlekting, det er hulrom på ca. 5 cm, se skisse i vedlegg. Typen isolasjon er ikke kjent, trolig er den fra byggeår. I noen nyoppussede rom er det nedsenkede himlinger, antagelig nedsenket for installasjon av innfelte downlightsarmaturer.
- Det er ikke gipsplater på yttervegger i seksjonen i 2.etasje.
- Det er ikke brannsikring av gesimskasse, som hinder for brannsmitte utvendig og til kalde loftsrom/kott utenfor knevegger i seksjonen på loftet.
- Det er ikke benyttet soil-/ eller MA-rør, for avløp fra seksjonen i loftsetasje, som går gjennom baderom i seksjonen i 2.etasje. Forholdet ikke kjent for andre skiller mellom boligseksjoner.
- Sentralt brannvarslingsanlegg er avslått. Det er ikke kjent hvor mange røykvarslere som er installert i hver enkelt seksjon. Det er ikke kjent om det er slukkeutstyr i hver enkelt seksjon.

Lydisolasjon mellom seksjonene vurderes ikke i dette notatet.

Foreløpig vurdering av utbedringer:

Sannsynligvis kreves 2 lag 13 mm gips i himlinger på underside av alle etasjeskiller og det samme på yttervegger i 1.,2. og loftsetasjen, for å innfri EI60-kravet. Det kan brukes branngips.

Det antas nødvendig å montere ekstra lag med gipsplater i felles trapperom (fra 1. til loftsetasjen).

Alle gjennomføringer må brannsikres, ved godkjente rørtyper, tetting av hulrom etc.

Takutstikket må brannsikres.

Heldekkende brannvarsling må alltid være i drift, og uten feil.

Leilighetsdørene må skiftes eller utbedres.

Vedlegg:

Utdrag av dokumenter fra kommunens byggesaksarkiv.

Skisse som viser etasjeskille, slik det er kjent fra å åpne mellom kalde kott i loftsetasjen og et av soverommene i 2.etasje.

Utdrag fra byggdetaljblad 700.601- utgangspunkt for brannprosjektering: 13 Brannsikkerhet

Ved rehabilitering og oppgradering må man ivareta brann sikkerheten. I henhold til forskrift om brannforebygging skal eieren av bygningen sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i bygningen slik at det minst tilsvarende nivået som framkommer av de samlede kravene i byggeforskrift 1985 eller senere byggeregler.

18 Etablering av ny boenhet

Ved utbygging av loft til leiligheter eller utbygging av kjeller som del av leilighet i 1. etasje må man forholde seg til en rekke lover og forskrifter, blant annet krav til brann sikkerhet og rømning. Se Byggforvaltning 700.613 og 727.113.

I notatet går vi ikke inn på detaljer for forskriftskrav etc., men utdragene her viser hvor tydelige anvisningene er i detaljblader fra SINTEF Byggforsk.

Utdrag fra byggedetaljblad 520.321 – anvisning for aktuelle oppbygginger i Lundeneveien 12, for skillende konstruksjoner i EI60:

51 Etasjeskillere med himlingsplater festet direkte til bjelkene

Figur 51 a viser prinsipiell oppbygging av etasjeskillere av heltrebjelker med himlingsplater festet direkte til bjelkene. Tabell 51 a viser brannmotstand for etasjeskillere av heltrebjelker avhengig av type himlingsplate, isolasjonstype og dimensjon på bjelkene. Forutsetninger for verdiene er angitt i pkt. 4. Isolasjonen må plasseres nederst i hulrommet. Ståltråd eller ståltrådnett for fastholding av isolasjonen er nødvendig der dimensjonerende momentkapasitet ikke er oppgitt som (Full). Se pkt. 461.

Bilde vises ikke.

Fig. 51 a

Prinsipiell oppbygging av etasjeskillere av heltrebjelker med himlingsplate festet direkte til bjelkene.

Brannmotstand avhenger av materialer og dimensjoner Se tabell 51 a.

Tabell 51 a

Brannmotstand for etasjeskillere av heltrebjelker med himlingsplate festet direkte til bjelkene

| Bjelke mm × mm | Himlingsplate | Isolasjon mm | Undergulv | Brannmotstand (Dimensjonerende momentkapasitet ved brann ¹⁾ kNm per bjelke) | | | | | |
|----------------------|----------------------------|-----------------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------|------------------|------------------|-----------------|
| | | | | Glassull | | | Steinull | | |
| | | | | 15 min | 30 min | 60 min | 15 min | 30 min | 60 min |
| 48 × 173 | Trebasert himlingsplate | 150 | Spon 22 | REI 15 (2,0) | 0 (0) | 0 (0) | REI 15 (2,5) | REI 30 (1,5) | 0 (0) |
| 48 × 198 | Trebasert himlingsplate | 150 | Spon 22 | REI 15 (2,0) | 0 (0) | 0 (0) | REI 15 (3,5) | REI 30 (2,5) | REI 60 (1,0) |
| 48 × 173 | Gips 13 | 150 | Spon 22 | REI 15 (Full) | 0 (0) | 0 (0) | REI 15 (Full) | REI 30 (2,0) | 0 (0) |
| 48 × 173 | 2 × Gips 13 | 150 | Spon 22 | REI 15 (Full) | REI 30 (Full) | 0 (0) | REI 15 (Full) | REI 30 (Full) | 0 (0) |
| 48 × 173 | Gips 15 + Gips 13 | 150 | Spon 22 | REI 15 (Full) | REI 30 (Full) | 0 (0) | REI 15 (Full) | REI 30 (Full) | REI 60 (1,0) |

| | | | | | | | | | |
|-------------|----------------------|-----|---------|------------------|------------------|-----------------|------------------|------------------|-----------------|
| 48 × 198 | Gips 15 + Gips 13 | 150 | Spon 22 | REI 15 (Full) | REI 30 (Full) | 0 (0) | REI 15 (Full) | REI 30 (Full) | REI 60 (2,0) |
| 48 × 198 | 2 × Gips 15 | 150 | Spon 22 | REI 15 (Full) | REI 30 (Full) | REI 60 (2,5) | REI 15 (Full) | REI 30 (Full) | REI 60 (3,0) |

¹⁾ Der momentkapasiteten ved brann er oppgitt som (Full), vil det ikke oppstå forkulling av bæresystemet fordi platekledningen beskytter bakenforliggende konstruksjon i hele brannmotstandstiden. Se pkt. 422.

| | |
|-------------------|---------------------|
| Kommunens saksnr. | Prosjektnr. 1617 |
|-------------------|---------------------|



Samsvarserklæring

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 23-1, SAK10 kapittel 12
Samsvarserklæringen skal sendes til ansvarlig søker.

| Erklæringen gjelder | | | | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------|
| Eiendom/ byggested | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. | Bygningsnr. | Bolignr. |
| | 170 | 88 | | 4 | | |
| | Adresse | | | Postnr. | Poststed | |
| | Lundenveien 12 | | | 3211 | SANDEFJORD | |
| Kommune SANDEFJORD | | | | | | |
| Foretak | | | | | | |
| Foretakets navn Tyri Bygg AS | | | | Organisasjonsnr. 915988512 | | |
| Ansvarsrett erklært dato | 13.11.2016 | Arbeidet innen ansvars- området er avsluttet | | <input checked="" type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nei | |
| Ansvarsområde | | | | | | |
| Hentet fra erklæring om ansvarsrett | Funksjon (PRO, UTF) UTF | | | | | |
| | Beskrivelse av ansvarsområde Utførelse av branniltak med vegger og himlinger i trapperom 1. - 2. etg. Montering av utvendig brannstige. | | | | | |
| Ansvarlig for prosjektering: | | | | | | |
| Det er ikke avdekket gjenstående arbeider innenfor ansvarsområdet som er til hinder for å gi: | | | | | | |
| <input type="checkbox"/> Rammetillatelse | <input type="checkbox"/> Igangsettingstillatelse/ ett-trinns tillatelse | <input type="checkbox"/> Midlertidig brukstillatelse | <input type="checkbox"/> Ferdiggattest | | | |
| Ansvarlig for utførelse: | | | | | | |
| <input type="checkbox"/> Midlertidig brukstillatelse – Gjenstående arbeider for denne delen av tiltaket frem mot ferdiggattest | | | | | | |
| Angi gjenstående arbeider av mindre vesentlig betydning, innenfor den delen av tiltaket det søkes midlertidig brukstillatelse for | | | | | | |
| Angi resterende deler av tiltaket hvor det her ikke søkes om midlertidig brukstillatelse | | | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ferdiggattest – Det er ikke avdekket feil eller mangler som hindrer ferdiggattest | | | | | | |
| Bekreftelser | | | | | | |
| Vi bekrefter at kvalitetssikring er utført og dokumentert i henhold til erklæring om ansvarsrett og foretakets kvalitetssikring. | | | | | | |
| <input type="checkbox"/> Vi bekrefter at prosjektering er i samsvar med ytelser i TEK10 og preaksepterte ytelser (VTEK) eller ved analyse som viser at forskriftens (TEK10) funksjonkrav er oppfylt | | | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vi bekrefter at utførelse er i samsvar med produksjonsunderlag. | | | | | | |
| Erklæring og underskrift | | | | | | |
| Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap 32, og at det kan medføre reaksjoner dersom det er gitt uriktige opplysninger. | | | | | | |
| Dato | Foretakets underskrift | | | Gjentas med blokkbokstaver | | |
| 14.03.2017 | Tyri Bygg AS Stig Guttormsen 3090 Hof 915 988 512 MVA tyribygg.no | | | STIG GUTTORMSEN | | |



Solholm AS
Org.no 924 599 936
E-post: olav@solholm.no

Claims Link AS

V/kirsten.gjermstad@claimslink.no



Notat vedr. reklamasjon – Lundenveien 12 SNR 4:

| | |
|-----------------------|----------------------------------------|
| Skadested | : Lundenveien 12, 3211 Sandefjord |
| Saksnummer | : E2057362 |
| Selskap/saksbehandler | : Claims Link AS v/Kirsten Gjermstad |
| Kommune/Gnr/Bnr/SNR | : 170/88/3907/4 |
| Befaring dato: | : 25/01/2024 |
| Rapport dato | : 26/02/2024 |
| Bygningstype | : 136 - Andre småhus m/3 boliger el fl |
| Byggeår | : 1950 |

Beskrivelse av oppdraget:

Bakgrunn/mandat:

Eier av denne boligen har fremmet reklamasjon overfor selger v/Claims Link AS.

Oppdragsgiver ønsker en vurdering av de ulike reklamasjonspunkter.

Mottatte dokumenter:

- Salgsoppgave datert: 19/02/2019
- Egenerklæringskjema datert: 22/10/2018
- Tilstandsrapport datert: 09/10/2018
- Div dokumenter, herunder branntegninger, byggesak, reklamasjonsrapport, el- rapport,

Det reklameres på følgende:

1. Elektrisk anlegg, herunder brannalarmanlegg
2. Skjeggkre, omfang og tidspunkt for oppdagelse
3. Stoppekran for vann – påstås å være den samme for begge leiligheter.
4. Feieluke, litt uklart hva det reklameres på her, kjøper mener den ikke var synlig på visning, men var plassert bak et kjøleskap.
5. Brannvarslingssystem virker ikke, det anføres at dette innebærer at leiligheten er ulovlig å bruke.
6. Etasjeskille mangler tilstrekkelig brannsikring
7. Rømningsvei fra loft

Denne saken må ses i sammenheng med befarings på leiligheten i etasjen under.

Bakgrunn for reklamasjonene er at selger av loftet fikk et branntilsyn som utløste krav til brannsikring og rømningsvei:

1. Elektrisk anlegg:

Jeg er selv ikke elektrofagkyndig og har derfor ikke ettergått de mangler som er beskrevet/påpekt i rapport fra Per Iver Strand. Det legges til grunn at dette er tilstrekkelig dokumentert.

De påpekte forhold er gjennomgått og vurdert av AB Elektro AS v/Frode Larsen, som har utarbeidet pristilbud som er vedlagt.

Pristilbud omfatter komplet gjennomgang og utbedring av de feil som er påpekt i rapporten til Per Iver Strand.

I kalkylene under har jeg strukturert prisene etter leiligheter/fellesareal:

| Beskrivelse fellesanlegg | Antall | Beløp (ekskl. mva) | Mva (25%) | Beløp (inkl. mva) |
|-------------------------------------------------------------------|--------|--------------------|-----------|-------------------|
| Sjekk av jordingsanlegg | 1 | 2 200,00 | 550,00 | 2 750,00 |
| Utjevningsforbindelse jording | 1 | 1 500,00 | 375,00 | 1 875,00 |
| Eventuelle jordspyd ved for dårlig jording | 1 | 25 000,00 | 6250,00 | 31 250,00 |
| Løsne alt i kjellertak for gipsing og remontering | 1 | 9 000,00 | 2250,00 | 11 250,00 |
| Feste løse kabler vaskerom og montering koblingsbokser | 1 | 4 500,00 | 1125,00 | 5 625,00 |
| Total gjennomgang av el. anlegg og dokumentere dette (hele huset) | 1 | 35 000,00 | 8750,00 | 43 750,00 |
| Sjekk av el. inntak | 1 | 5 000,00 | 1250,00 | 6 250,00 |
| Montering av jordskinner i sikringskapene | 41 | 6 000,00 | 1500,00 | 7 500,00 |
| Sum (NOK) | | 88 200,00 | 22 050,00 | 110 250,00 |

| Beskrivelse leilighet loft | Antall | Beløp (ekskl. mva) | Mva (25%) | Beløp (inkl. mva) |
|------------------------------------------|--------|--------------------|-----------|-------------------|
| Bytte 13A til 10A automater (loft) | 2 | 2 200,00 | 550,00 | 2 750,00 |
| Nytt stikk med jord for kjøleskap (loft) | 1 | 1 200,00 | 300,00 | 1 500,00 |
| Feste av kabler i knebod (loft) | 1 | 2 500,00 | 625,00 | 3 125,00 |
| Feste av kabler i og utenfor bad (loft) | 1 | 2 000,00 | 500,00 | 2 500,00 |
| Ny varmemefolie Stue/kjøkken 35m2 (loft) | 1 | 35 000,00 | 8750,00 | 43 750,00 |
| Sum (NOK) | | 42 900,00 | 10 725,00 | 53 625,00 |

Legges sameiebrøk til grunn for fordeling av kostnader tilsvarende dette **kr 20 045** for SNR 4 (50/275)

2. Skjeggkre, omfang og tidspunkt for oppdagelse:

Jeg registrerte på min befarings ingen skjeggkre. Eier var ikke til stede under befaringsen. Jeg har heller ikke mottatt dokumentasjon vedr. dette forholdet.

3. Stoppekran for vann – påstås å være den samme for begge leiligheter:

Stoppekran for vann tilførsel er etablert i leilighet under. Dette er en lite hensiktsmessig plassering ettersom man er avhengig av at nabo er hjemme dersom man trenger tilgang. Dersom det oppstår akutt behov for å stenge kran, ved en lekkasje, så vil man måtte stenge vannet til hele gården dersom nabo ikke er hjemme.

Dersom brukerne av leiligheten under ikke er orientert om plassering/funksjon vil de kunne stenge av vannet for leiligheten over ved feiltagelse.

Iht. TEK 10 § 15-6, så skal det være tilfredstillende avstengningsmulighet, og stoppekran skal være merket og lett tilgjengelig.

Forholdet utbedres ved ettermontering av automatisk stengeventil. Hendel på stoppekran i etasjen under demonteres slik at den ikke avstenges ved feiltagelse.

Kostnader til ettermontering er beregnet til **kr 20 000 inkl mva.**

4. Feieluke

Litt uklart hva det reklameres på her. Kjøper mener den ikke var synlig på visning, men var plassert bak et kjøleskap.

I tilstandsrapporten som forelå ved salg, så er det gitt følgende opplysninger om pipe:

| Piper og ildsteder - Leilighet | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale. | |
| Piper, plassbygde ildsteder m.v. | |
| Beskrivelse: | Malt pipe som ikke er tilknyttet ildsted. Det settes ingen TG. |

Jeg antar at reklamasjonen knytter seg til at opplysningene indikerer at pipe ikke er i bruk mens det vil være behov for feiing/vedlikehold. Feieluke var skjult så det var ikke mulig å oppdage dette.

Jeg er usikker på hvilken konsekvens dette har.

Dersom man legger til grunn 1/3 av skjulte kostnader for rehabilitering av pipe, som den er mode til bli, så innebærer dette en merkostnad på 20 000 for denne enheten.

5. Brannvarslingssystem virker ikke, leiligheten er ulovlig å bruke:

Jeg har ingen kompetanse til å vurdere brannvarslingsanlegg, men vil anta at et slikt anlegg vil kunne utbedres. Basert på erfaringstall fra tilsvarende prosjekter vil et nytt anlegg prosjektert og utført av godkjente foretak koste omkring 120 000 inkl mva for hele huset.

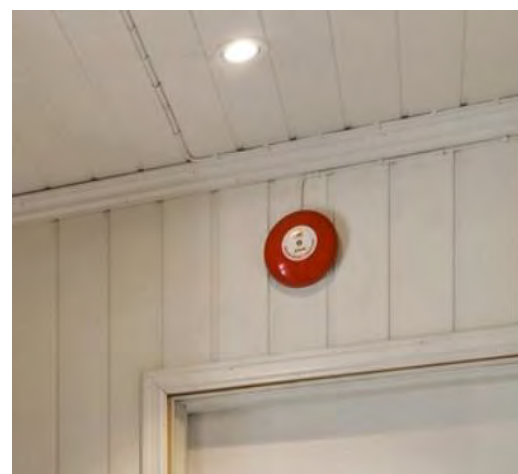
Forholdet er uavklart, og det må innhentes bistand fra leverandør som er ELTEK/Honeywell som er leverandør av anlegget som er montert. Dette er en leverandør som jeg er godt kjent med, så det vil være rart hvis det ikke er mulig å utbedre/tilpasse anlegget for en mindre kostnad

Lenke under er til produktet på leverandørens hjemmesider:

<https://www.hls-eltek.no/sentraler/bsx-100-sentral-8-sloyfer-article2459-1232.html>

Bilde under viser tavle:

Bilde under viser alarmklokke:



Bilde under viser kablet varsler/detektor i leilighet i 3 etg:



6. Etasjeskille mangler tilstrekkelig brannsikring:

Jeg viser til brannnotat fra RIB Geir Bettum, datert 03/03/2016. Jeg stiller meg bak de krav og ytelser som fremkommer i dette notatet.

Dette reklamasjonspunktet peker på manglende sikring av etasjeskille, og jeg antar at dette skyldes mangler/avvik som har blitt løftet frem etter kommunalt tilsyn.

Derimot så definerer Bettum også krav til brannmotstand REI60 for yttervegger, takkonstruksjon, etasjeskillere, trapperom og øvrige bærende konstruksjoner.

Under så lister jeg opp de mangler som ble registrert på min befaring, som har betydning for godkjenning av leiligheten i 3 etasje (TEK 10)

Ytter/gavlvegger, knevegger og takkonstruksjon:

Oppfyller ikke krav til REI 60. Kun kledd med ett lag kledning/panel. Må gipses med min. ett lag branngips.

Etasjeskille:

Oppfyller ikke krav til REI 60. Nedsenket himling må rives og bygges opp igjen. Hulrom under etasjeskille fylles med Rockwool og gipses med to lag gips.

Yttervegger og bærende innervegger i øvrige etasjer:

Oppfyller ikke krav til REI 60. Må kles med minst ett lag branngips (det legges til grunn at eksisterende yttervegger oppfyller min REI30).

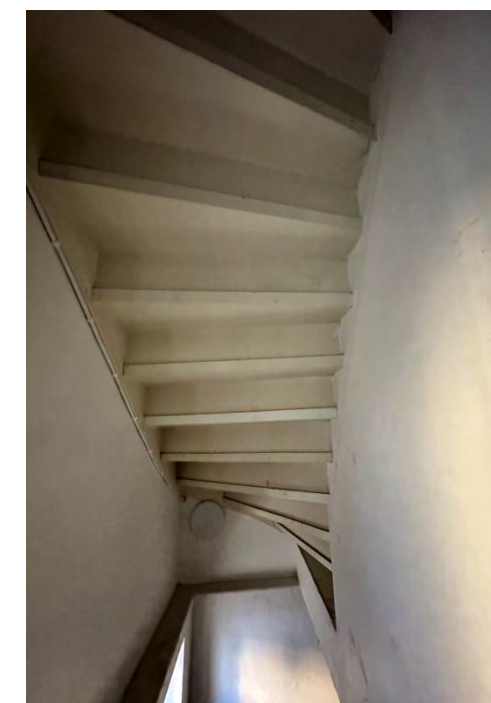
Branncellebegrensende vegger i oppgang:

Dører er kun B 30. Det er krav til EI30. Forskjellen er at EI er røyktette dører. De ivaretar også lydkrav på en bedre måte.

Underside av trapp:

Det ser ikke ut til at felles trapp er sikret på underside. Dette er en tretrapp, som i utgangspunktet må gipses eller påføres brannhemmende maling for å oppfylle krav i TEK.

Bilder under viser underside av trapp:



Konklusjon/oppsummering:

Når det gjelder leiligheten i 3 etg, så vurderes kostnader for nødvendig utbedring av brannsikring i bygningen som uforholdsmessige sett i sammenheng med verdien på leiligheten.

Ifølge takstmann Erik Rui, så har han vurdert sprinkleranlegg som uegnet for dette sameiet. Dette er jeg ikke enig i. Dersom man hadde installert f.eks vanntåkeanlegg, så ville man kommet svært mye rimeligere ut enn å måtte oppgradere nær alle yttervegger, bærende innervegger, og yttertak. Noe som i praksis innebærer at alle overflater i huset berøres. Å sprinkle vil også være et kompensierende tiltak for manglende rømningsvei fra loft.

Et vanntåkeanlegg kan føres frem med relativ slanke syrefasterør for utenpåliggende montering, som skjult anlegg/rør i rør, evt. en kombinasjon av disse. Dette har vi god erfaring med og har benyttet oss av et slikt system i flere tilsvarende saker.

Det er innhentet pristilbud fra Firesafe for etablering av heldekkende vanntåkeanlegg.

Vedr. brannprosjektering/brannkonsept:

Merk: Det legges til grunn at det må utarbeides brannkonsept/brannprosjektering

Forhold som må utbedres uavhengig av om det ettermonteres sprinkler/vanntåkeanlegg:

- Etasjeskille mellom 2 etg og loft for ivaretagelse av krav til lydisolering.
Fra underside rives kledning og bygges opp igjen som nedsenket lydbøylehimling.
Fra overside demonteres gulv og bygges opp igjen med trinnlydplater.
Downlights avvikles og erstattes med lampepunkter.
- Utbedring av dører i trappeoppgang.

Kostnader til utbedring er beregnet slik:

| Beskrivelse | Enh | Ant | Pris | Sum |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----|---------|----------------|
| Demontering av listverk, riv av 35 m2 parkett, montering av trinnlydplater og ny parkett, montering av lister | t | 60 | 770 | 46200 |
| Materiell parkett | m2 | 35 | 600 | 21000 |
| Materiell trinnlyd | m2 | 35 | 150 | 5250 |
| Listverk | rs | 1 | 5000 | 5000 |
| Riv av himling i 2 etg | t | 32 | 770 | 24640 |
| Etablering av nedsenket lydhimling | m2 | 80 | 2500 | 200000 |
| Avfallssekker | stk | 6 | 2000 | 12000 |
| Malararbeider | m2 | 80 | 450 | 36000 |
| Demontering av 4 stk dører, montering av nye | t | 32 | 770 | 24640 |
| Materiell dører | stk | 4 | 8000 | 32000 |
| Elarbeider | t | 30 | 850 | 25500 |
| Materiell | rs | 1 | 10000 | 10000 |
| Brannkonsept | rs | 1 | 20000 | 20000 |
| Etablering av heldekkende slukkeanlegg iht pris fra Firesafe | stk | 1,2 | 560 951 | 673141,2 |
| Tilkobling - elektrisk | rs | 1 | 35 000 | 35000 |
| Nødvendige bygningsmessige arbeider/hulltagning | t | 120 | 770 | 92400 |
| Utarbeidelse av brannkonsept | stk | 1 | 25000 | 25000 |
| Uavhengig kontroll av brannkonsept | stk | 1 | 20000 | 20000 |
| Timearbeider søknad og utarbeidelse av nødvendig sluttdokumentasjon | t | 40 | 1570 | 62800 |
| Administrasjon | 10 % | | | 137057 |
| Rigg, drift og uforutsett | 15 % | | | 226144 |
| Mva | 25 % | | | 433443 |
| Kommunale gebyrer | rs | 1 | 20000 | 20000 |
| Sum inkl mva | | | | 2187216 |

Dersom kostnader skal fordeles etter sameiebrøk, tilsvarer dette **kr 397 676** for SNR 4 (50/275).

7. Rømningsvei fra loft:

Det er etablert brannstige med ryggboyle som man kan klatre ned fra vindu i gavlvegg mot syd.

Vinduet oppfyller krav til rømningsvindu. Det er krav til at stige må plasseres minst to meter fra underliggende vinduer eller skjermet mot flammer/strålevarme.

Jeg viser i denne forbindelse til [TEK 17, § 11-13](#).

Som man kan se på bilde under, så er vinduer i etasjen under nærmere enn 2 meter:



Disse vinduene må skiftes ut til vinduer med brannmotstand, evt så må det etableres flammeskjerm.

Dersom huset fullsprinkles vil det ikke være behov for rømningsstige. Kostnader til etablering av heldekkende sprinkleranlegg er vurdert under pkt. 6.

Oslo 29/02/2024



Olav Solholm
Tømrer & murmester

BYGGTEKNISK REKLAMASJONSRAPPORT

Skadested: Lundeneveien 12

Gnr. Bnr – objekttype: 170/88, snr. 4
(loftsetasjen)

Kjøper/eier objekt:
[REDACTED]

Rapportansvarlig:
Takstmann: Erik Rui
Epost: erik.rui@sfjbb.net

Dato for rapport: 26.11.2023

| | |
|------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1. INNHOLD | |
| 2. OPPDRAGET-MANDAT | 3 |
| 3. FREMLAGTE OG INNHENDEDE DOKUMENTER | 7 |
| 4. KORT OM LEILIGHETEN-SEKSJON 4 | 7 |
| 5. SKADE OG HENDESEFORLØP | 9 |
| 6. OM VURDERINGEN AV TILSTAND, UTBEDRINGER OG KOSTNADER | 9 |
| 6.1 Tilstandsvurderingen | 9 |
| 6.2 Utbedringskalkyler | 10 |
| 6.3 Vurdering mot salgsinformasjon og meglers deltagelse | 12 |
| 7. PÅVISTE FEIL OG MANGLER | 17 |
| 7.1 Brannsikkerhet - lydskiller | 17 |
| 7.2 Fellesareal utvendig | 23 |
| 7.3 Fellesareal innvendig – lyd og brannskiller - trapperom | 24 |
| 7.4 Leilighetsdør | 25 |
| 7.5 | 25 |
| 7.6 Overflater, gulv, vegg og himling (innertak) | 25 |
| 7.7 Baderom | 25 |
| 7.8 Kjøkkeninnredning | 26 |
| 7.9 VVS-installasjoner | 26 |
| 7.10 El-installasjoner | 27 |
| 7.11 Ventilasjon leilighet | 27 |
| 7.12 | 28 |
| 7.13 | 28 |
| 7.14 Om antall boenheter i Lundeneveien 12, innredning og ulovlig bruk | 28 |
| 7.15 Diverse | 29 |
| 8. BILDER OG TEGNINGER | 30 |
| 8.1 Bilder med forklaring | 30 |
| 9. UTBEDRING OG KALKULASJON | 30 |
| 9.1 Sammenfatning utbedringskostnader – utbedring andre seksjoner | 30 |
| 10. OPPSUMMERING - KONKLUSJON | 31 |

2. OPPDRAGET-MANDAT

Innledning

Oppdraget er rekvirert uke 46-23 av [REDAKERT], som kjøpte leiligheten som brukt i 2022.

Oppdraget omfatter gjennomgang av objektets tilstand, sett i sammenheng med salgsoppgaven og kjøpers nylig avdekkede svakheter, feil, mangler, altså forhold som ikke var forventet. Alt i denne rapporten er som følge av annet oppdrag i flerbolighuset, for kjøpere av seksjon 3 i 2. etasje.

Etter befaringer og nærmere undersøkelser, blant annet i kommunens byggesaksarkiv, defineres mandatet til oppmerksomhet med feil og mangler ved brannsikkerheten i leiligheten og i bygningen som flerbolighus. Rapporten tar for seg det vi mener har relevans for kjøper av leiligheten og den tar spesielt for seg det vi mener er graverende avvik for brannsikkerhet i bygget.

Kjøper omtales som eier i rapporten.

Jeg kom i kontakt med eier i september 2023, da pga ønsket tilgang til loftsetasjen for undersøkelser i regi av kjøpere av seksjonen i 2. etasje.

Detaljer

Utarbeide denne rapporten. Til grunn for dette legger vi våre her fagkyndige vurderinger, også vurdert mot salgsdokumentasjon gjort tilgjengelig for oss. Det juridiske i saken tar vi ikke stilling til.

På senere tidspunkt, sørg for at reklamasjonen blir komplett, basert på det som har vært mulig å undersøke, uten å lete etter skjulte og helt innebygde feil/mangler og følgelig da uten mange tunge fysiske inngrep i de fleste bygningsdeler. Det er heller ikke lett spesifikt etter feil/mangler der man kan anta bygningsdeler er påvirket av de mange endringene i flerboligbygget, herunder utbedring, reparasjoner, ombygging og oppussing i bygningen og spesifikt der leiligheten ikke naturlig inngår i del av fellesareal. Rekvirent er kjent med at vi også kan stille opp med fysiske inngrep, for å avdekke svakheter vi her går langt i å anta, spesielt gjelder dette brannsikkerhet i bygget, så langt det lar seg undersøke uten tilsyn av lokalt brannvesen og tilgang til andre seksjoner. Og inngrepene kan gjelde vanntettet sjikt i baderommet. Ellers:

- Vurdere salgsoppgaven, som grunnlag for nødvendige behov av vurdering tilstand.
- Tilstandsvurdering, våre vurderinger slik vi vurderer den mot kjøpers forutsetninger til å forstå hva hun kunne forvente.
- Vurdere løsninger og utførelser som eventuelt fører leiligheten til det nivå den skulle hatt i forhold til den standard som kan leses ut salgsoppgaven/komplett dokumentasjon fra salget.

Utarbeide reklamasjonsrapport, med relevante vedlegg:

- Regneark for krav om erstatning. Regnearket inkluderer alle kalkyler for bygningsmessige arbeider og kompensasjon pga hevdet verdireduksjon, men ikke andre kostnader kjøper får i sammenheng med reklamasjonen.
- Bildedokumentasjon, fra befaringene, som inkluderer dokumentasjon ved eventuelle enkle fysiske inngrep. Bildedokumentene er ikke vesentlig del av rapporten, da erstatningskravet gjelder utbedring for krav til sikkerhet ved brann.

Premisser

Jeg utfører oppdraget som takstmann, uten å være tilsluttet takstforbund. Utdannelse som takstingeniør i systemet til NITO Takst, som nå er slått sammen med Norges takstforbundet, til forbundet Norsk Takst. Egen utdanning inkluderte sertifisering i DNV GL (nå DNV), en utdanningsmodul i takstforbundet, ved tidspunkt for sertifisering nødvendig for å levere boligsalgsrapporter. Utdannelse og erfaring utover dette er fagbrev som tømrer, teknisk fagskole (husbyggeteknikk), entreprenørgodkjenning, egen entreprenørvirksomhet i to perioder (byggentreprenør), ansatt prosjektleder i to mellomstore entreprenørvirksomheter, innleid prosjektleder hos to mellomstore entreprenørvirksomheter (næringsbygg-boligbygg)-gjennom egen virksomhet. Egen takstvirksomhet gjennom ca. 11 år er binæring, er ellers ansatt i full stilling som prosjektleder (bygg/anlegg/vedlikehold) i det offentlige, de siste omkring 12 årene. I egen virksomhet gjennomføres også håndverkertjenester for takseringskunder, når det er egnet og ønsket. Samlet bransjeerfaring ca. 42 år.

Kjøper har deltatt med informasjon og ved undersøkelser, og deltatt i utarbeidelse av dokumenter som følger reklamasjonsrapporten, men ansvar for alle byggfaglige vurderinger ligger hos meg.

Mine vurderinger tar først og fremst stilling til byggefeil, da avvik eller svikt:

- som normalt sett ikke ville blitt akseptert av byggeier/tiltakshaver, ved vanlige kjøp av håndverkertjenester eller kjøp av nøkkelferdig bygg
- som ikke aksepteres av bygningsmyndighetene; dvs. avvik fra lover og forskrifter
- som ikke aksepteres av kjøper av leiligheten, når denne ikke var gjort kjent med feil eller ikke selv hadde grunnlag for å vurdere i sammenheng med visning og annet før budgivning
- som eiere nå, om det ikke utbedres, må informere om ved salg senere, med det da som kan føre til betydelig økonomisk tap

Videre vurderes byggskader, enten de skyldes mangelfull bygging, mangelfullt vedlikehold eller overbelastning/feil bruk. Byggskader defineres som negative avvik som fremkommer gjennom redusert funksjonalitet/yteevne, med forskjellige følger dette har. Enkle, til dels allment kjente, eksempler:

- Råteskader (som vises ved bygget flere steder, dog i fellesareal)
- For lite isolasjon, feil montert isolasjon (som er aktuelt i bygget, men ikke betydelig)
- Manglende, ev. feil montert, vindtetting (utvendig).
- Manglende, eller feil montert, dampspærre (innvendig).
- Alle forhold, samlet, som fører til høyere forbruk av energi til oppvarming, og generelt dårligere innklima.
- Spesielt dårlig innklima, eksempel problemer med oppvarming eller overoppheting.
- Mangler ved sikkerhet i bruk, som feil ved og/eller manglende rekkverk, inne og ute.
- Brannsikkerhet

Skader som skyldes mangelfull bygging vurderes ikke spesifikt for årsakssammenheng, som prosessforårsakende byggskader. Enkelt forklart er dette prosjekteringsunntattelse/forenklet prosjektering, feil i prosjekteringsmaterialet, feil utførelser og materialfeil. Prosessforårsakende byggskader kan skyldes at aktører ikke har fulgt byggeforskriftene, normert, standardisert eller anerkjent metode eller konkrete spesifikasjoner. Som hovedregel er dette tilgjengelig i Byggforsks byggdetaljer og/eller tilgjengelig hos produktleverandører, ved veiledninger, montasjeanvisninger etc. For denne leiligheten gjelder krav stilt for brannsikkerhet, stilt av kommunen når seksjon i kjeller og seksjon på loft ble omsøkt og behandlet for bruksendringer i perioden 2015-2017. Bygningen og leiligheten er bygget om mange ganger, alle detaljer for dette er ikke kjent men heller ikke nødvendig å komme inn på for å forstå det som vektlegges i reklamasjonen. Det som er kjent omtales i rapporten.

Aktører med ansvarsrett er selvsagt viktige i denne sammenhengen, de skal påse at alle aktører bygger riktig. Det foreligger ferdigattester for arbeider på bygget fra nyere tid, men attestene bekrefter aldri byggets eller de omsøkte arbeidenes tekniske kvalitet. Ferdigattester viser kun at kommunal saksbehandling er avsluttet, basert på dokumentasjon fra alle med ansvarsretter tilknyttet hvert enkelt omsøkt arbeid.

Levetidsbetraktninger utføres ikke i rapporten, normal slitasje og bruksslitasje vurderes ikke, så fremt ikke slitasje er som følge av byggefeil. Inne i leiligheten er hovedtyngde av feil som følge av utførelser som ikke er fagmessig utført, vi hevder dette gjennomgående i boligen. Levetidsbetraktninger tar utgangspunkt i at produkter brukt i byggearbeidene er godkjent for bruk og at løsninger og utførelser er riktige, fra dag én i en ferdigbygget bygning. Med andre ord er det lite relevant å snakke om levetid, dersom byggefeil/produkt brukt feil fører til produkters svekkelse og med det redusert levetid. Takstingeniørens bruk av levetidsbetraktninger vurderes der disse brukes som årsak til satte tilstandsgrader.

Alle vurderinger er basert på gjeldende lov-/regelverk, forskrifter, normer etc. gjeldende på tidspunkt for utførelse eller tidspunkt for byggesøknad. Slik ser det ut til at leiligheten også markedsføres. Til grunn for vurderingene:

- Bygget slik det står, august-oktober 2023.
- Salgsprospekt m/tilstandsrapport
- Plan- og bygningsloven (PBL)
- Byggteknisk forskrift, TEK 10 for bruksendring av to seksjoner i bygget, formelt omsøkt 2016/2017
- Veileder til teknisk forskrift, TEK 10 for bruksendring av to seksjoner i bygget, formelt omsøkt 2016/2017
- Byggdetaljblader, SINTEF – Byggforskserien
- Notat fra rådgivende ingeniør Geir Bettum (2016, for søker av bruksendring loftsetasje)
- Epost-notat av siv.ing brann Fredrik Fikse (inntatt under 7.1.3)
- Lokal bransjenorm – byggeskikk flerbolighus og leiligheter
- Objektets byggesaksmappe, fra kommunens arkiv, blant annet brannrådgivers notat av 2016, utarbeidet for ansvarlig søker, søknad om bruksendring
- Undersøkelser i bygget, inkludert enkle fysiske inngrep i bygningsdeler
- Faglig støtte av eksperter i enkelte av håndverksfagene

For hvert påpekte punkt er det ikke uttømmende vist til spesifikke paragrafer i plan- og bygningslov og teknisk forskrift, eller enkelvis punkt i Byggforsk's relevante byggdetaljblader. For dette vises det til skjønsmessige vurderinger, basert på forventninger salgsdokumenter gir og det vi hevder kjøpere hadde grunn til å forvente. Det er vurdert som for tidkrevende, og unødvendig, fordi gjentagelser ville vært for hyppige, og fordi mange paragrafer og punkt hadde berørt mange beslektede feil og mangler. Feil og mangler er til dels også helt åpenbare, og de går igjen i leiligheten, selv om mange svakheter, feil og mangler ikke er veldig alvorlige. I tillegg er billedokumenter m/tekstforklaringer, og egne håndtegnede detaljtegninger, tydelige, for anvisning av feil og mangler.

Leiligheten er vurdert som enhver annen bygning, i tråd med hvordan den legges frem for salg og hvordan kjøper hadde grunnlag for å oppfatte bygningen. Fellesareal vurderes pga manglende brannskillekonstruksjon.

Alt ved bygget er ikke undersøkt, og dermed eventuelt bare enklere vurdert, som del av de omtalte bygningsdelene. Vi har vært innom seksjonen i 1.etasje, i gangarealet, for å se på platetype etc. i tak/himlinger. Rekvirent er orientert om dette, og følgelig klar over at det kan være feil undersøkelser ikke har avdekket, og at de feilene da ikke inngår i reklamasjonen og dekkes i eventuell erstatning i dette kravet. Å skaffe seg fullstendig kontroll for alt som her er bygget ville vært for tidkrevende, og tilnærmet umulig uten en større gruppe fagkyndige.

Eiere av seksjonen i andre etasje er involvert i saken, ved at de ble kontaktet for ønskede felles undersøkelser, spesielt av etasjeskillet mellom 2. etasje og loftsetasjen. De kjøpte sin seksjonen i 2023 og er underveis nå godt kjent med feil og mangler ved brannsikkerheten i bygget. Loftsetasjen ble ulovlig innredet omkring 2000 og antageligvis bebodd fra samme tid.

For brannsikkerhetsvurderingene er sivilingeniør brann, Fredrik Fikse (Real Byggteknikk AS) hentet inn for en befaring, vurdering og notat med oppsummering. Hans oppsummering som ekspert ble vurdert som nødvendig for å underbygge våre påstander og dermed de nødvendige oppgraderingene for å sette leiligheten i den stand det er absolutte krav til, når kommunen godkjente seksjonen på loftet i 2016 (ferdigattest 6.6. 2017).

Lokalt brann- og feiervesen har vært på befaringer, etter bekymringsmedlinger sendt av eiere av seksjon 3 og 4. Branninspektørs rapport går ikke inn på detaljer med ulovlighetsoppføring etc., de har begrenset ansvar i situasjoner som dette. Feier har definert skorstein/pipe som uegnet for bruk, ildsted registrert i seksjon 3, 2.etasje, feieluke registrert i seksjonen på loft. I og med at forskriftskrav (TEK10) skulle følges ved gitte vedtak for godkjente bruksendringer (kjeller og loft) i 2016 antar vi at eksisterende pipe uansett ikke lovlig kan brukes. En ting er da skorsteins/pipes beskaffenhet for montering og bruk av ildsteder, mens det er for brann- og lydskiller utfordringer for å innfri krav hadde vært størst. Helt ny installasjon, med flere pipeløp og eller flere piper er urealistisk og usannsynlig i dette flerboligbygget. Det er upraktisk, det er dyre løsninger, det er vurdert at boligtype og forventet bruk ikke egner seg for vedfyring.

I vurderingene legges også det faktum til grunn at seksjonen i kjelleretasje ble ulovlig innredet, uten at årstall for dette er kjent. Kommunen ble oppmerksom på denne leiligheten i 2009 og kommunen uttaler i 2015 at lite tyder på at leilighet i kjeller vil bli godkjent, blant annet fordi takhøyden var for liten. Forholdene med to ikke godkjente seksjoner (seksjonert i 4 seksjoner i 2007) ble avdekket i 2015, alle eiere i bygget ble da varslet om tilsyn. Eiere var:

Seksjon 1 og 2, kjeller og 1.etasje: [redacted] hadde da adresse annet sted i Sandefjord og har nå adresse i Lundeneveien 12, men [redacted] bor ikke på adressen)

Seksjon 3, 2. etasje: [redacted] (eier 2013 – 2023) – solgte seksjonen til rapportens rekvirenter

Seksjon 4, loftsetasjen: [redacted] (eier 2012 – 2018) [redacted] 2019 – 2022)

Seksjonen i kjeller ble omsøkt for bruksendring og godkjent i 2016, på betingelse av at gjeldende lover og forskrifter blir fulgt. Ferdigattest gitt 8.11.2016.

Rapporten tar uansett utgangspunkt i boligseksjoner i alle byggets fire etasjer når rekvirent kjøpte seksjonen i 2.etasje.

Rekvirent er forberedt på eventuelle nye undersøkelser, om det er nødvendig for å underbygge påklagede punkt bedre.

Elektroinstallasjoner er vurdert av el-takstmann. Det foreligger rapporter for seksjonene i 2. etasje og i loftsetasjen, disse rapportene tar også for seg fellesareal som var tilgjengelige.

Alt inntatt i premisser her viser også begrensninger i rapporten. Undersøkelsesnivå er del av dette. Forhold kan være oversett, selv om vi overordnet har forholdt oss til feil, mangler og avvik for brannsikkerhet i bygget. Bygget som helhet er ikke vurdert, selv om det for brannsikkerhet nevnes forhold som berører alle seksjonene og hver seksjon da er avhengig av de andre seksjonenes nivå for brannsikkerhet. Byggverks kvalitet og funksjon avhenger generelt av mengder sammensatte bygningsdeler og stor mengde komponenter etc. for det tekniske anlegget. For byggverk er det også slik at de aldri er bedre enn det svakeste leddet, brannsikkerhet kan for slike

svake ledd bli dramatisk påvirket. Det er selvfølgelig slik at byggverk som er godt ivaretatt, ved regelmessig ettersyn og vedlikehold, alltid står seg bedre enn de byggverkene som ikke følges opp og vedlikeholdes. I flerbolighus, uansett antall boligseksjoner, er forvaltningen samfunnmessig viktigere enn i bygg med få eller en boligdel.

3. FREMLAGTE OG INNHENDEDE DOKUMENTER

Følgende dokumenter er fremlagt:

1. Salgsoppgave
2. Diverse fra kommunens byggesaksarkiv

4. KORT OM LEILIGHETEN-seksjon 4



Fasade fra hageside, vest.

Leiligheten ligger øverst, under skråtaket, her vises takvindu i stuen.

Seksjon 4, loftsleiligheten, har dette takvinduet, og ett vindu i hver gavlvegg. I forbindelse med godkjenningen, og ferdigattest, kommer det frem at det må være snøfanger over seksjon 3 terrasse, bildet viser at det kravet ikke er innfridd. Relevant da snøfanger må betraktes som fellesareal.

Bygningstype: Flerbolighus

Byggeår: 1950 (det foreligger tegninger, godkjenninger etc. for den opprinnelig bygde tomannsboligen)

-

Bruttoareal (BRA):

Grunnmur type:

- Betong og mur i opprinnelig bygg, med kjeller. Tilbygg, grunn fundamentering, betong/mur, detaljer ukjent.
- Trebygning, etasjeskiller av tre

Fasader: Trekledning

Taktekking: Takstein

Standard:

Trehusbebyggelse, med utgangspunkt i kjente byggeprinsipp ved byggeår 1950, så langt det har latt seg undersøke uten betydelig inngrep i konstruksjoner. Teknisk oppbygging av seksjoner i hele kjelleretasjen kan ikke vurderes uten tilgang for befaringer, ev. med inspektører fra lokalt brannvesen.



Fasade fra adkomstsiden, øst.

Leiligheten i loftsetasje, under skråtaket. Her vises felles inngangsdør, til tre av seksjonene. Bildet viser også her manglende snøfangere og små vinduer i kjellerseksjonen, dvs vinduer som ikke innfrir mål for rømning, slik det kommer frem i dokumentasjon for godkjenning av seksjonen som boligdel.

5. SKADE OG HENDELSEFORLØP

- Skader her er å betrakte som feil og mangler kjøper (eier) ble klar over lenge etter overtagelse. Utover dette er feil ved brannsikring vesentlig, forhold kjøper er kjent med etter undersøkelser og vurderinger den siste tiden.
- Hendelsesforløp i forbindelse med brannsikringen er betydelig avvik fra forskriftskravene fra godkjenninger om bruksendringer i 2016, særskilt da brannskiller uten REI/EI 60. Skadene og hendelsesforløp skal være gjort brukbart rede for i rapporten, selv om alle hendelsesforløp ikke kan påvises.

6. OM VURDERINGEN AV TILSTAND, UTBEDRINGER OG KOSTNADER

6.1 Tilstandsvurderingen

- Tilstandsvurderingen er basert på samtaler og befaringer i august-oktober 2023, samtaler før, under og etter befaring i boligen, samt da befaring med enkle visuelle undersøkelser, lavt undersøkelsesnivå, men med enkelte fysiske inngrep.
- Referansenivået for bygningsdeler er i utgangspunktet fra den tiden det er kjent at de forskjellige deler ble bygget.
- Bilder er orienterende. Sakens alvor med avvik for brannsikring gjør billedokumentasjon mindre relevante, fordi arbeidene med å oppgradere til REI/EI60-skiller blir omfattende.
- Alt bygd i seksjonen, uansett byggeår, er udokumentert for utførelsesdetaljer.
- Alt er ikke vurdert i rapporten, da alvoret i manglende brannsikring vektlegges og må dominere vårt arbeid.

Registreringer under befaringer og konklusjon eiendommens tilstand, etter vurderinger før oppstart rapportskrivning:

Det umiddelbare inntrykket ved å besøke eiendommen er det åpenbare forfallet av bygningen. Spesielt utvendig for det bygningsmessige, og den lurvete asfalterte gårdsplassen. Hagen gir like dårlig inntrykk, ustelt og preget av rot under terrasser i 1.etasje og rot ute i plenarealene. Vedlikeholdsetterlepet vurderes som særdeles stort.

På alle sider av huset faller terrenget tydelig inn mot grunnmurene, forhold av stor betydning for overvann og oppfukning av byggverket.

Tilbygg i 1.etasje, som leilighetens terrasse ligger oppå, har betydelige setningsriss i ringmuren. Rissene sitter lengst fra grunnmur til delen fra byggeår og det har utvilsomt vært setninger, slike setninger stopper her sannsynligvis ikke opp fordi grunnforholdene sannsynligvis er i endring, blant annet på grunn av den massive trafikken i nærliggende Sandefjordsveien og rystelser i grunnen.

Trapp opp til repo foran inngangsdøren er uten rekkverk/håndløpere, til tross for høyde over 50 cm. I takverket til takoverbygg over inngangsdør er det hakket ut i en bjelke, for at dørbildet skal kunne åpnes. Allikevel går dørbildet oppi bjelken, slik at døren bare åpnes omkring 70 grader. Åpen dør innfrir ikke krav til fri bredde for rømning.

På taket er det lett synlig at skorstein over tak ikke kan nås, for feiing, akkurat som manglende snøfangere vises, på begge sider av taket.

Kjøper informerer om inngangsdører, til trapperom i 1.etasje og til kjelleretasjen, alltid stående ulåst. Dette viser hvor tilfeldig alt ved eiendommen er, uten tanke om å åpne dører selvfølgelig er en brannrisiko i seg selv,

med umiddelbart nærhet til lett antenkelige lagrede gjenstander etc. i det som skal være felles lagerrom i underetasjen.

I leiligheten er det feieluke i skorsteinen, tildekket av kjøleskap, i kjelleretasjen er det ikke tilgang til skorstein, og dermed ikke sotluken, det antas at sotluken er installert. Både feieluke og sotluke burde vært nevnt i salgsprospektet ved at leilighetens tilkomst til lukene etter all sannsynlighet er tema i dette dårlig styrt sameiet.

I kjellers fellesrom for vv-beredere og felles bod er det trepanel i himlingen, og i trapperom fra halvplan ved inngangsdør til kjeller og til kjelleren er trappens underside ikke kledd inn med gipsplater, eller på annen måte forsøkt oppgradert til EI60.

Innenfor luke i badet er det en stoppekran, med hendel. Kranen viser seg å være stoppekran for vann til seksjonen på loftet.

Eiendommen og seksjonens tilstand er gjennomgående dårlig, preget av ufagmessig løsning, mangelfullt og dårlig vedlikehold. Denne vurderingen er uavhengig av bygningens brannsikring. Bygningens opprinnelighet, for konstruksjonsprinsipp etc. ser ut til å stå seg meget bra, om det ses bort ifra helningsavvikene på gulv. Innvendig kan dog ikke annet enn del av kjeller, trapperom og takstobjektet vurderes, men alle symptomer og alt synlig fra utside og i fellesareal underbygger vår vurdering av tilstanden.

6.2 Utbedringskalkyler

Brannsikring i seksjonen legges til grunn for kalkulasjon av utbedringene. Utbedring for forskriftsmessig brannsikring (TEK10) går inn i bygget fra 2016, ved vedtak for godkjente bruksendringer da.

Feil og mangler i forbindelse med brannsikring er omfattende. I denne reklamasjonen velges utbedringer uten løsninger prosjektert av branningeniør eller andre med spesialkompetanse. Det samme gjelder lydskiller. Vi har vurdert våre valgte løsninger som tilstrekkelige for å få frem riktig kostnad for å innfri forskriftskrav. For lyd har vi valgt løsninger som sannsynligvis ikke innfrir krav, men som i dette eldre flerboligbygget tenkes tilfredsstillende for eiere/beboere.

For utbedringer er det i beskrivelse og kalkyloppsett tatt med omfang og løsninger som skal føre bygningen til den tilstanden den skal være i, gjeldende og aktuelle forskriftskrav og forventninger ved kjøp. Forutsetningen for at hele bygningen/alle seksjonene skal bli godkjent er at alle seksjoner utbedres, erstatningskravet som følger denne seksjonen dekker ikke det.

Det er for noen poster endret bygd løsning, dette er betydelige forbedringer brann- og lydteknisk, men ikke fordyrende pga kvalitet utover eksisterende.

Utbedringer i seksjonen og seksjonens del av fellesareal er vurdert som det som er helt nødvendig for å utføre det seksjonseiere skulle utført i 2016, det er ikke tatt med annet som ved så store utbedringer, som vi mener ellers hadde blitt utført. Yttertak med takteking er eksempel på dette. Pipeutbedring kan være annet eksempel, men vi ser det som mer naturlig at pipe i dette bygget heller hadde blitt revet. Nevnte bygningsdeler, som fellesareal i uorganisert og sameie uten styring, kompliserer saken. Det tas med alt på innvendig side av konstruksjoner, krav TEK10.

For pipe forventes det ikke enighet med andre seksjonseiere om piperehabilitering eller riving, det tas derfor med bygging av lyd-/brannvegg omkring pipen. Det forutsettes da pipe som ikke kan brukes. Fordeler med revet pipe er mange i seksjon 4, for gjenoppbygging etter etablerte EI60-brannskiller. Disse fordelene tas ikke med i kalkyler for utbedringer, men det må bemerkes at det kanskje ikke hadde vært fordyrende om pipen hadde vært revet over tak og ned til etasjeskillet, og der sperret med gjenstøping.

Utbedringer er basert på forslag til løsninger som byggmestere/entreprenører nå våger å levere, og stå inne for i forhold til reklamasjon, garanti etc. Det er i disse utbedringene ikke anledning til å utfordre leverandørers profesjonsansvar. Til grunn for de endelige løsningene må det foreligge en detaljprosjektering for brannsikkerhet og lydisolasjon, basert på det som kommer frem i notatet som forelå i 2016.

Deler av utbedringsarbeidene kan eier ikke forvente å få utført på annen måte enn som regningsarbeid, dvs. at det hele tiden ligger en økonomisk risiko rundt saken som en reklamasjon. Markedet styrer prisene, kalkylene i rapporten kan være feil vurdert for kostnadsnivå.

For forskriftskravene er valgte løsninger basert på det faktum at det ene kravet avhenger av det andre, dvs. at mange krav virker sammen for innfridd totalkrav. I seksjonen er krav til lyd- og brannskille vurdert, ikke TEK10 krav for varmeisolasjon eller annet for seksjonens klimaskjold. Der vi tar inn gipsplater montert direkte på eksisterende veggkledning er det forutsatt at kommunen hadde gitt fritak for lydkravet, slik lydgjennomgang her vil påvirkes av at det ikke benyttes akustikkprofiler eller lydbøyer/lekter.

Alt bygd i seksjonen, uansett byggeår, er udokumentert. For nye løsninger må alt dokumenteres, ev. med forutsetninger og forbehold, for at utførende våger å stå ansvarlig for de utførte arbeidene. Dette forholdet gjelder kun i denne seksjonen, om ikke utførende samtidig tar alt for brannsikkerheten i alle seksjonene.

Vurdere byggets totale kostnad, fordelt på brøk. I sammenheng med denne reklamasjonen er det vurdert som riktig å se på sameierne ansvar, her da sameierne som eide seksjoner ved salg av seksjon 4 (loft) i 2019 og 2022 og seksjon 3 (2.etasje) i 2023. Vi forutsetter at disse eierne kjente til det vesentlige ved omsøkte bruksendringer i 2016 og at de ved det også måtte kjenne til, eller da ha blitt informert om, av ansvarlig søker, forskriftskrav som lå til grunn for kommunens godkjenninger. Vår forutsetning her er basert på brev etc. til tidligere huseiere, som ligger i kommunens byggesaksarkiv.

Krav til seksjonen i kjeller omfatter i tillegg til lyd-/brannkrav krav til varmeisolasjon, innneklima etc. Det er mulig at det ved søknad om bruksendring er slik at kommunen kunne gitt dispensasjoner/fritak, men antatt som umulig for brannsikkerhet og rømningsveier. Siden det ikke er søkt om dispensasjoner skulle seksjonen vært bygget opp akkurat slik alle aktuelle TEK10-krav tilsa i 2016.

Det er brukt som utgangspunkt oppgraderinger for brannklasse 2, men med så korrekte byggeløsninger som det ved dette brukte og mye ombygde bygget er mulig å få det. Alt er ikke uttømmende vurdert, i hovedsak forutsettes det at oppgraderinger faktisk er mulig.

Følgende er også lagt til grunn for utbedringskalkylene:

- Visuell kontroll uten særlig åpning av konstruksjoner.
- Visuell kontroll, med åpning av bygningsdeler noen steder.
- Kostnader er basert på anslått pris, basert på vurdering av medgått tid og materiell (angitt med enhet, enhetspris og mengde), samt rundsum (RS) basert på erfaringstall eller markedspriser for denne type arbeid per i dag og innhentede anslag fra fagvirksomheter (angitt forløpende i teknisk vurdering og utbedringsbeskrivelse) Kalkulasjon er bestrebet utført praktisk for reklamasjonsrapporten.
- Alle kostnader er inkludert planlegging, prosjektering og rigg/drift. Fremkommer i punkt for punkt.
- Kalkylen er under forutsetning om at ytterligere skader ikke blir avdekket.
- Det forutsettes at ikke noen av arbeidene er søknadspålagt og/eller ulovlig å utføre. Til grunn her legges det faktum at alle seksjonene er omsøkt og godkjent, men at betingelser for vedtaket ved å imøtekomme søknader ikke er innfridd. Det er forskriftskrav for brann- og lydskiller (TEK 10) dette gjelder.
- Det er brukt enhetspriser basert på at håndverker for hvert fag jobber sammenhengende og uforstyrret med utbedringene.
- Det presiseres at kostnadsanslag er foreløpige og basert på de beskrevne undersøkelser, og for en rekke av forholdene kun kan fastsettes endelig ved innhenting av tilbud.

- Kostnader for byggt teknisk tilstandsvurdering og dokumentasjon av reklamasjonskrav er ikke medtatt.
- Alle beløp er oppgitt inklusive 25 % mva. I detaljkalkylene legges mva til på sluttsum, den enkelte enhetspris er oppgitt ekskl. mva.

6.3 Vurdering mot salgsinformasjon og meglers deltagelse

6.3.1 Salgsoppgave og visning, generelle vurderinger (i skravur, gjengitte formulering fra oppgaven):

Ypperlig førstegangskjøp eller utleieobjekt.

Slik presenteres boligen i salgsoppgavens innledende tekst. Vi mener denne tidlige inntatte formuleringen mer eller mindre garanterer for boligens kvalitet, kvalitet i de fleste henseende. Fra forbrukers ståsted mener vi denne salgsfremmende formuleringen minimaliserer forståelse av risiko ved kjøp.

Byggeår

1950 / modernisert 2000

Vi mener dette beskriver loftsseksjonen bygget i 1950, og følgelig modernisert i 2000. Vi mener megler her må ta inn de faktiske forholdene, noe megler for dette objektet må skaffe til veie. Det faktiske er loftsseksjonen ulovlig innredet omkring 2000, omsøkt for bruksendring i 2016 og med det dårlig definert for byggeår.

Megler burde om byggeår skrevet, «bygget bygget i 1950, med kaldt loft til disp. for eiere av boliger i opprinnelig tomannsbolig, innredet som egen bolig omkring 2000».

Forretningsfører

██████████ eide og bodde i seksjonen i 2. etasje når ██████████ var selger. Det er ikke kjent hva «forretningsfører» innebærer i dette sameie, men ██████████ var også eier og beboer av seksjonen i 2015-2017, i perioden da ulovligheter i kjeller- og loftsseksjon ble avdekket og også da det må forventes at alle seksjonseiere kjente til nødvendige krav og vilkår for at to ekstra seksjoner i bygget kunne godkjennes.

Eldre mursteinspipe. Ildsted er ikke montert i leiligheten.

Pipen er ikke eldre enn byggets byggeår. Ildsted er ikke viktig å kommentere. Feieluken, delvis skjult av kjøleskap, er vesentlig å kommentere, av mange grunner.

Etasjeskiller i tre, ukjent utførelse og noe skjevheter.

Med stor sikkerhet vet takstingeniør og megler hvordan etasjeskiller ved slike 1950-bygg er bygget, i tillegg til det man ser ved befaringer, fotprøver o.l.

Loftsleilighet i flermannsbolig fra 1950 som er oppført i tradisjonelt bindingsverk over malt grunnmur. Yttervegger i trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende og stående bordkledning.

Vi mener det her kommer frem at det var mer enn to boliger i bygget, ved byggeår 1950. Oppføringsmåte er formulert tvetydig, er det loftsleiligheten som er oppført i tradisjonelt bindingsverk eller er det hele bygget. Og menes det at yttervegger i trekonstruksjoner er av ukjent utførelse i loftsleiligheten eller i hele bygget.

Leilighetsdør med brannklassifisering, antatt fra begynnelsen av 2000-tallet.

Betryggende for interessenter og kjøper, men døren i seg selv har lett synlige mangler. Denne døren omtales, forstått som en brannskillende del i bygget, uten at brannskiller forøvrig omtales.

Byggegrunn antatt av leirholdige masser. Nyere drenering med synlig grunnmursplast.

Dårlig og uklar beskrivelse av byggegrunnen. At grunnen på nivå for fundamentering er bærekraftig er det viktigste. Dreneringen omtales som at kjelleren er tørr, ved forbrukers forståelse av hva «nyere drenering» innebærer. Og hva menes med «Nyere drenering med synlig grunnmursplast.». Dette er kun en liten del av hva drenering av bygninger egentlig er.

VVS anlegg i leiligheten virker å være fra begynnelsen av 2000-tallet, noe kan være litt eldre.

Hvis leiligheten ble bygget i 2000, hva av vvs-anlegget skal forbruker forstå som eldre.

Vannrør i kobber med plastkappe. Stoppekran på kott ved bereder.

Det er stoppekran på rørstrekket gjennom 2. etasje også, med tilgang fra inspeksjonsluke i vegg i badet i seksjon i 2. etasje.

Avløpsrør av plast i leiligheten.

Kan det være avløpsrør av plast i en firemannsbolig, hvis avløpene ikke får i brannsikker sjakt gjennom alle etasjene?

Avløpsrørene er enkelt synlige i kneloftet utenfor badet, i uisolert rom. Hvorfor kommenteres ikke fravær av isolasjon på rørene, for frostsikring.

Automatsikringer og el-opplegg virker å være lagt i fbm etableringen av leiligheten, antatt på begynnelsen av 2000-tallet.

El-installasjon fra ca. 2000 mener vi på generelt grunnlag må forstås som god kvalitet.

Brannslukker og røykvarsler er montert.

I prinsippet omtales altså brannsikkerhet, men det fremstår som standard formulert. Røykvarsler tilsier sannsynligvis, for forbruker, slike «man har hjemme». Her mener vi felles brannvarslingsanlegg, med sentral i trapperom i 1. etasje, må registreres og omtales. Det er mer enn en grunn til utvidet omtale. Brannsentralen er lett synlig, montert ved hovedinngangsdør til tre av seksjonene. Brannsentralen og type detektor i leiligheten tilsier felles brannvarslingsanlegg, som igjen gir selgers sakkyndige grunnlag for å vurdere brannsikkerheten i bygget, enten på eget initiativ eller ved å snakke med selger om saken.

Bygningen er oppført etter forskrifter på byggetidspunktet, og det må påregnes et avvik iht. dagens forskrift.

Bygningen er etter all sannsynlighet bygget etter forskrifter i 1950, som tomannsbolig med kjeller for vaskerom og lagerrom og loftet som uisolert «tørkeloft». Vi mener avviket det vises til må gjelde det opprinnelige bygget. Om avviket skal forstås av forbruker til å gjelde seksjonen på loft mener vi det for forskrifter på byggetidspunkt må referes til året seksjonen ble innredet og tatt i bruk (ca. 2000) eller til tiden ved søknad om bruksendring (2016-2017).

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra byggeår og fra 2016/2017, og det foreligger ferdigattest for loftsleiligheten. Det foreligger også dokumenter som viser at det som ligger til grunn for gitt ferdigattest ikke ble bygget, kun delvis ble dette utbedret etter tilsyn i 2018 (trapperom). Hvilke tegninger salgsoppgaven viser til burde vært omtalt, hvis det skal ha verdi som opplysning til forbruker.

Følgende fasadeendringer er utført, og stemmer ikke med godkjente byggetegninger, og er ikke omsøkt. Fasade mot øst, ved inngangsparti, hvor to små vinduer, i første og andre etasje, er blendet, og gavelvegg mot nord hvor lite vindu i møne, i 3. etasje, er gjort større og flyttet noe.

Dette er å forstå som en konkret og presis beskrivelse av deler av det som har skjedd ved bygget. Vi mener det ikke er mulig for forbruker å forstå hvorfor dette er omtalt som det er, når viktigere forhold ved bygget ikke nevnes.

Det presiseres at rapporten er en forenklet utgave som gjelder denne seksjonen. Utvendige fasader etc. er sameiets felles ansvar, men er sett over litt forenklet og vurdert ut ifra alder.

Forbruker kan ikke forstå hva som menes med «forenklet utgave som gjelder denne seksjonen». Helt frem til denne formuleringen omtales mye som er å forstå som gjeldende for hele bygget.

Som det fremkommer av tilstandsrapporten har boligen fått noen TG 2 og TG 3 bemerkninger.

TG 2 på blandt annet:.....

Så følger salgsoppgaven opp med kommentarer om tilstandsgrader om deler av bygget som er fellesareal, uten at brannsikkerhet og rømning kommenteres.

Taktekking er mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt.

Takstmann har vurdert dette til et avvik som ikke krever umiddelbare tiltak, og har derfor ikke vurdert kostnadsestimat for utbedring.

Taket er vurdert.

Det nevnes ikke eventuelt manglende stigeledd etc. for feiling av pipe, fra tak, andre feiemuligheter nevnes heller ikke, selv om feiemulighet er tilstede via feieluken i loftsseksjonen, dog da med nødvendig tilkomst der for alle seksjonseiere.

Snøfangere nevnes ikke, selv om krav til dette har vært ganske tydelige gjennom mange år.

Brannstige er montert.

Rømningsvei via brannstige på fasade i syd er ikke lovlig, fordi vinduer som passerer forbi etasjene nedover ikke er brannvinduer. Gitt informasjon er villedende, det vil forstås som fordelaktig hva brannsikkerhet og rømning angår.

Eiendommen har vært utleid, og selger har ikke opplysninger om alle kostnader knyttet til faste utgifter:

Strømutgifter

Strømforbuket oppgis til ca. 1800 kwh pr. år.

Innboforsikring ca. kr. 1 200,- pr. år pr seksjon.

Er innboforsikring mulig å tegne, felles for sameie?

Bygningsforsikring totalt ca 14 000,- pr år, utgjør ca. kr 3 000,- pr.år for Snr 4.

Vi antar bygget ikke hadde latt seg forsikre om forsikringselskapet var kjent med feil og mangler ved brannsikkerheten i bygget. Vi kjenner ikke til om bygningsforsikringens vilkår forutsetter noe for brannsikkerhet, brannvarslingsanlegg etc.

Det betales ikke felleskostnader. Hver seksjonseier betaler egne faste kostnader.

Strømforbruk i fellesareal nevnes ikke. Det er ikke kjent hvilken seksjon som har kurser lys etc. i fellesareal tilkoblet sitt abonnement.

Vi forstår salgsoppgaven som meget mangelfull, ved at sameiet ikke underlegges egen spesifikk omtale. Vi mener profesjonelle aktører på selgersiden må ha sett mange symptomer på betydelige svakheter og koblet dette mot hvordan sameiet fungerte på tidspunkt for salg.

6.3.2 Tilstandsrapporten.

Vi er ikke kjent med hvilken instruks Norsk Takst sine takstingeniører nå skal utføre tilstandsrapporter som denne etter. Vi er kjent med avhendingslovens innsjerping 1.1.2022, og forskriften til loven, for tryggere bolighandel. Vi er ikke kjent med hva som skal være praksis, etter nevnte forskrift, i såkalte forenklete rapporter, for seksjoner i borettslag og eller sameier, der tidligere praksis var at fellesareal kunne bli nevnt, men ikke vurdert detaljert og uten satte tilstandsgrader. Men om avhendingsloven skal gi tryggere bolighandel mener vi i denne saken at tilstandsrapporten må ta med seg fellesareal, slik takstmannen også har gjort, selv om salgsdokumentene omtaler rapporten som «en forenklet utgave». Men deretter, noe som må være forvirrende for lesere av rapporten med tanke på hva noen kan kjenne til om forenklet utgave, listes utdrag av rapporten opp for en lang rekke bygningsdeler som er typiske fellesareal.

s.3 av 17:

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen - BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN):

bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)

Takstingeniøren presiserer på side 5 at rapporten er en forenklet utgave som gjelder denne seksjonen.

Vi mener det er umulig for forbruker å forstå dette med «forenklet utgave». Stor andel av åpenbare fellesareal omtales og vurderes for satt tilstandsgrad.

Vi mener forenklet utgave ikke kan utelate bygningens lovlighet, ref. påvirkning helse, miljø og sikkerhet. Skal rapporten utelate dette må det komme særdeles tydelige frem. I salgsoppgaven kommer det også frem at «det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger», noe forbruker vil forstå som betryggende.

I dette notatet går vi ikke inn på hver enkel omtalte bygningsdel.

Standard tekst i skjematurl kopierte, satt i kursiv, for tilstandsrapporten (side 13 og 14 av 17)- våre kommentarer tas her inn i fet type:

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.

Takstingeniører er bygningsfagkyndige, vi mener de må være kjent med brannceller og andre forhold for brannsikring og rømning i flerbolighus. For det sakkyndige i dette er det ikke forskjell fra leilighetsomtale fra salget i 2019 og salget i 2022.

Her mener vi takstingeniørene ikke skal overse aktuelle årstall for seksjonen på loft, det kommer frem en antagelse om «leiligheten etablert/pusset opp på begynnelsen av 2000-tallet».

Med krav om søknad for bruksendring følger forskriftskrav ved etablering/oppbygging, der bygningsfagkyndige blant annet er kjent med brannsikkerhet og brannskiller. I tillegg er det krav til lydskiller mellom boliger.

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.

For seksjonen på loftet forutsettes det at takstingeniøren forsto at den var innredet i nyere tid, ut i fra det som var og er synlig og det som var opprinnelig standard i bygg som dette, med byggeår 1950. Forholdet mener vi var likt ved salget i 2019 og salget i 2022. Det er i saken kjent at seksjonen ble bygget omkring 2000, vi kan ikke forstå annet enn at selgersiden også må være kjent med søkeprosessen fra 2015-2017.

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.

Selger i 2019 visste om ulovlig innredet og brukt boligseksjon på loftet allerede i 2015. Selger da mener vi var godt informert om hele saken og betingelsene kommunen listet opp for gitt vedtak for å imøtekomme søknad om ny boenhet i loftsetasjen (vedtak i 2016). Dokumenter i kommunens byggesaksarkiv for eiendommen viser at ansvarlig søker for bruksendring, søknad 2016, var en god venn av eier som bodde ulovlig. Det kommer også frem at det for gitt vedtak betinges å følge forskriftskrav, som blant annet er brannskiller i EI60, noe det foreligger et notat for, fra rådgivende ingeniør. Notatet er underlaget for brannteknisk detaljprosjektering. Hvis ikke detaljprosjektering foreligger må krav oppgitt i notatet følges, som minimum. Notatet plasserer bygget i risikoklasse 4 og brannklasse 2, forenklet tilsier det blant annet yttervegger, takkonstruksjon, etasjeskillere, trapperom og øvrige bærende konstruksjoner i klasse REI60. Brannceller og sjakter i EI60. Notat fra 2016 understøttes selvfølgelig av notat siv.ing. brann Fredrik Fikse utarbeidet 23.10.23, etter en befarng i 2. etasje og loftsetasjen.

Den bygningsfagkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller:

Den bygningsfagkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningsfagkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk viderefaglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfagkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder.

Vi mener takstingeniørene (2019 og 2022) må ha sett tydelige feil og mangler ved branncelleinndelingen og annet brannteknisk. En rekke tegninger og dokumenter for eiendommens byggesak er tilgjengelige, det tilgjengelige er lite tidkrevende å gjennomgå og vurdere av selgersiden.

Tegningsgrunnlag:

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

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggeteknisk forskrift? Ja Nei

Her svarer takstingeniøren Nei. Vi mener svaret er Ja, og at det tydelig kommer frem av bygningens tilstand, selv om kun én seksjon ble undersøkt innvendig.

Vi forutsetter at takstingeniøren kjenner til brannklasse i bygning når det er boligseksjoner i fire etasjer, i alle etasjene i bygget. Vi vet fra andre beskrivelser i rapporten at kneloftene er inspisert, og at det i disse loftene og eller i yttertaket ikke er brannskillende tiltak. Vi vet at rømningsstige er kommentert og at takstingeniøren må ha sett denne passere nært vinduer, gjennom alle etasjer under loftsetasjen. Vi vet at avløpsrør i plast er synlige der de går ned i etasjen under, og at det ikke er synlige branntettinger ved gjennomføringene i etasjeskille.

Vi hevder det er mange synlige tegn på avvik i branncelleinndelingen. TEK 10 er gjeldende.

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

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

Her svarer takstingeniøren Nei. Vi mener svaret er Ja, med den forutsetningen at takstingeniøren skal stille spørsmål ved vinduene rømningsstigen fra loftsseksjonen passerer.

6.3.3 Vurdering av selgers egenerklæring

Fra selgers egenerklæring:

Selger oppgir kjøp av bolig i 2019 og beboelse i 2 år og 9 mnd.

Daglig leder i eiendomsselskapet som kjøpte boligen oppgis som den som lesere av egenerklæringen må forstå som vedkommende som bodde i leiligheten. Dette er også sannsynlig da det i erklæringen ikke nevnes noe om boligen som utleid, og selger har også signert erklæringen.

Selger svarer Nei på 27 av 28 spørsmål og gir ingen tilleggskommentarer. Slik bygningen ser ut høsten 2023 er det noe overraskende at selger svarer så kategorisk Nei.

Fra tilstandsrapport bolig (av 9.10.2018) som lå ved salgsoppgaven av 2019, når selger kjøpte boligen:

Leiligheten er tilknyttet varmtvannsbereider i kjeller. Felles stoppekran i kjeller. Vannrør i kobber og avløp i plast. Offentlig nett ifølge tidligere salgsoppgave.

Det er forskjellig informasjon i rapport av 2018 og rapport av 2022, for vv-bereider. Har selger sørget for ny bereider i loftet?

I tilstandsrapporten kommer det frem på side 9 at eier har opplyst om kontakt med tømrer for å undersøke/utbedre bygningsmessig forhold. Dette viser at takstingeniør har intervjuet selger, og vi påstår selger hadde mer kunnskap om leiligheten og bygget enn det å svare Nei på 27 av 28 spørsmål skulle tilsi.

7. PÅVISTE FEIL OG MANGLER

7.1 Brannsikkerhet - lydskiller

7.1.1 Beskrivelse

Vi har ikke kompetanse som brannrådgiver, men vurderer i rapporten under salgsdokumentasjon og tilstandsrapporten forhold vi kjenner til via gjennomgang av dokumenter for eiendommen, tilgjengelig i kommunens byggesaksarkiv.

Her vektlegger vi byggets skillende konstruksjoner til ikke å holde for brannmotstand i 60 minutter. Vi har ikke grunnlag for å vurdere forholdene i alle seksjonene, og tar utgangspunkt i det som er synlig under befaringene.

Lydsillekravet følger krav om TEK10, når boligseksjon i alle etasjer ble godkjent. Der man kunne vurdert sprinkleranlegg i bygget, for brannsikringstiltak og bygningsmessige utfordringer for å nå 60-kravet, vil allikevel stor del av det som bygges være helt nødvendig for akseptable eller godkjent lydsille. Dette sier Byggforsk om saken:

11 Brannmotstand og lydisolasjon. På steder med krav til brannmotstand er det vanligvis også krav til lydisolasjon. Velg derfor konstruksjoner som tilfredsstiller begge kravene. Tilfredsstillende brannmotstand og lydisolasjon forutsetter tette konstruksjoner og gode tilslutningsdetaljer. Se Byggetaljer 520.325

Sprinkleranlegg er uansett vurdert som uegnet i dette sameiet. Slike anlegg forutsetter regelmessig ettersyn og kontroll og de er svært sårbare ved uvøren og uforsiktig bruk av fellesareal og boliger.

I kapittel 7.14 tar vi også for oss temaet brannsikkerhet, i sammenheng med ulovlighetsoppføringer og senere søknader og godkjenninger. Vi kommer også der inn på at kommunens vilkår for godkjenning og ferdigattest ikke innfris.

Siden bruksendingsøknader i 2016 ble godkjent på nå helt aktuelle vilkår tas det ikke med kostnader for ny søknad og byggesaksbehandling, en søknad og behandling. Denne rapporten forutsetter alt søknadspliktig ivarettatt, det er mangler ved byggets oppgradering i 2016 som her omtales og tas inn som reklamasjon.

Tilsyn av feier 2.10.2023 viser fire avvik, godkjennes ikke i bruk til oppvarming.

7.1.2 Forskriftskrav og byggeskikk, henvisning

Alle bygninger må til enhver tid tilfredsstille gjeldende krav i brann- og eksplosjonsvernloven og forskrift om brannforebygging. Også i pbl fins krav som gjelder for alle eksisterende bygninger. Hvis det generelle kravet ikke kan tilfredsstilles, se pkt. 13.

Pkt. 13. Bygninger fra før 1985, bygd etter byggeforskriften av 1969 eller tidligere forskrifter, skal uten ugrunnet opphold oppgraderes til sikkerhetsnivået som framgår av gjeldende TEK så langt dette kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.

For brannsikkerhet og lydisolering mellom boliger legges TEK10 til grunn. Siden dette er eldre bygning og seksjon i sameie er det forutsatt valg av løsninger i beskrivelsen som lar seg gjennomføre i praksis og dermed kan kalkuleres. Det kan ikke garanteres at det som tas inn i denne rapporten og i kalkulasjoner innfrir forskriftskrav. For dette kreves en komplett detaljprosjektering, forestått av den virksomheten som må stå ansvarlig for utførte arbeider.

Div. henvisninger:

720.302 - anvisningen omhandler lovverk som gjelder brannvern i alle eksisterende bygninger.

For lydisolasjon benyttes Byggforskseriens byggetaljer 520.325, 522.511 (utgått versjon 2017-2) og byggforvaltningsblad 722.512. Detaljbladene benyttes for å hente ut byggeløsninger, her vurdert som egnet og preakseptert, og noe modifisert for dette spesifikke bygget.

For brannmotstand for etasjeskillere benyttes Byggforskseriens byggetaljer 520.321 (utgått 2020). Utdrag derfra er kopiert her, for å vise utfordringer i dette bygget:

322 Bjelkelag REI 60 (B 60). For trebjelkelag med brannmotstand REI 60 (B 60) henvises det til løsninger som har spesiell sertifisering eller godkjenning, se pkt. 12:

12 Dokumentasjon av produktenskaper TEK krever at produktenskaper som er av betydning for de grunnleggende kravene til byggverk skal være dokumentert før produktet omsettes og brukes. Dokumentasjonen utføres som regel i henhold til produktstandarder eller som tekniske godkjenninger. En oppdatert oversikt over produkter med Teknisk Godkjenning eller Produktsertifikat utarbeidet av SINTEF Byggforsk er gitt på www.sintef.no/byggforsk. Det fins konstruksjoner som er brannprøvd med en spesifikk sammensetning av delprodukter. Prøvede konstruksjoner kan ha dokumenterte brannegenskaper som er bedre enn det som er angitt for tilsvarende konstruksjon i denne anvisningen. Slik prøving og dokumentasjon utføres av SINTEF NBL as og andre utpekte tekniske kontrollorganer.

For brannmotstand for vegger benyttes Byggforskseriens byggetaljer 520.322 (utgått 2020). Utdrag derfra er kopiert her, for å vise utfordringer i dette bygget:

332 Bærende og branncellebegrensende yttervegg REI 60 (B 60). For slike vegger henvises det til løsninger som har spesiell dokumentasjon, se pkt. 13.

334 Bærende og branncellebegrensende innervegg REI 60 (B 60). For slike vegger henvises det til løsninger som har spesiell dokumentasjon, se pkt. 13.

13 Dokumentasjon av produktenskaper TEK krever at produktenskaper som er av betydning for de grunnleggende kravene til byggverk skal være dokumentert før produktet omsettes og brukes. Dokumentasjonen utføres som regel i henhold til produktstandarder eller som tekniske godkjenninger. En oppdatert oversikt over produkter med Teknisk Godkjenning eller Produktsertifikat utarbeidet av SINTEF Byggforsk er gitt på www.sintef.no/byggforsk. Det fins konstruksjoner som er brannprøvd med en spesifikk sammensetning av delprodukter. Prøvede konstruksjoner kan ha dokumenterte brannegenskaper som avviker fra det som er angitt for tilsvarende konstruksjon i denne anvisningen. Slik prøving og dokumentasjon utføres av SINTEF NBL as og andre utpekte tekniske kontrollorganer.

7.1.3 Teknisk vurdering

Følgende er oppsummeringen fra siv.ing brann, Fredrik Fikse, av 23.10.23 (i skravur):

Sender som avtalt over en kort oppsummering fra befaring på Lundeneveien 12 i Sandefjord.

Kommentarer nedenfor er ment for å belyse omfanget som kreves for å oppnå kravet satt i den tidligere brannprosjekteringen. Det er ikke gjennomført destruktive undersøkelser i bygget. Før det konkluderes med og igangsettes tiltak må det gjøres en fullstendig tilstandsrapport på brannsikkerheten. Kommentarene nedenfor må derfor anses som foreløpige.

Prosjektert løsning

Bygget er opprinnelig oppført som horisontaldelt tomannsbolig med kjeller og loft. I senere tid har loftet blitt skilt ut som egne boenhet. Bygget vil med dette ha fire tellende etasjer og plasseres i brannklasse 2. Før bruksendringen ville bygget vært plassert i brannklasse 1. Hovedforskjellen mellom brannklasse 1 og 2 i denne sammenheng er krav til brannmotstand på branncellevegger og påfølgende bæresystem øker fra 30 til 60 minutters brannmotstand. Det er også stilt krav til brannalarmanlegg i bygget.

Omfang

For å konkludere med hvilke vegger som må utbedres må det gjøres en nærmere vurdering av hvilke vegger som er å anse som bærende. Antakelig vil flere av innerveggene være å anse som bærende selv og med dette ha behov for utbedring om tidligere prosjektert løsning skal ivarettas, dette selv om de ikke inngår i selve brannskillet. Yttervegger vil normalt også anses som bærende.

Litt om oppbygging av vegger og etasjeskille

SINTEF Byggedetaljblad 520.322 beskriver hvordan brannmotstanden i vegger kan dokumenteres.

Eksempel:

En enkel innvendig bindingsverksvegg med 100 mm stender og 100 mm isolasjon oppnår ikke REI 60 etter byggforskriften dersom det ikke er steinull i veggen. Dette gjelder både for ensidig og tosidig brannmotstand. For å dokumentere at innervegger vil oppnå nødvendig krav må det derfor gjøres beregninger, eventuelt en vurdering opp mot en produktdokumentasjon

Om vi ser på Glava sin dokumentasjon som eksempel oppnås REI 60 med 2 lag gips på hver side av vegg. Denne løsningen krever da at all isolasjonen i veggen er glava.

Yttervegger har tilsvarende problemstilling.

Når det gjelder etasjeskiller er det ytterligere utfordrende. Trolig vil 2 eller 3 lag branngips være tilstrekkelig dersom det gjøres en vurdering eller beregning.

Ytterligere forhold

Noen ytterligere forhold, ikke uttømmende liste.

- Om vi ser på utsiden av bygget er det manglende brannskille i gesims. Brann som oppstår i underliggende etasje vil raskt kunne spre seg til loftsleilighet.
- Det er flere gjennomføringer fra kjeller som ikke er branntettet. Det var heller ingen deteksjon i kjeller.
- Manglende brannskille i etasjeskiller mot kjellet
- Brannalarmanlegget var ikke driftsatt. Dekningsområdet fremsto også manglende.
- Rømningsstige fra loft var ikke skjermet.

Oppsummering

Vi anbefaler at det utarbeides en detaljert brannteknisk tilstandsrapport for bygget, eventuelt omprosjektering. Bygget fremstår, slik vi ser det, med store mangler knyttet til brannskiller, bæreevne og brannvarsling.

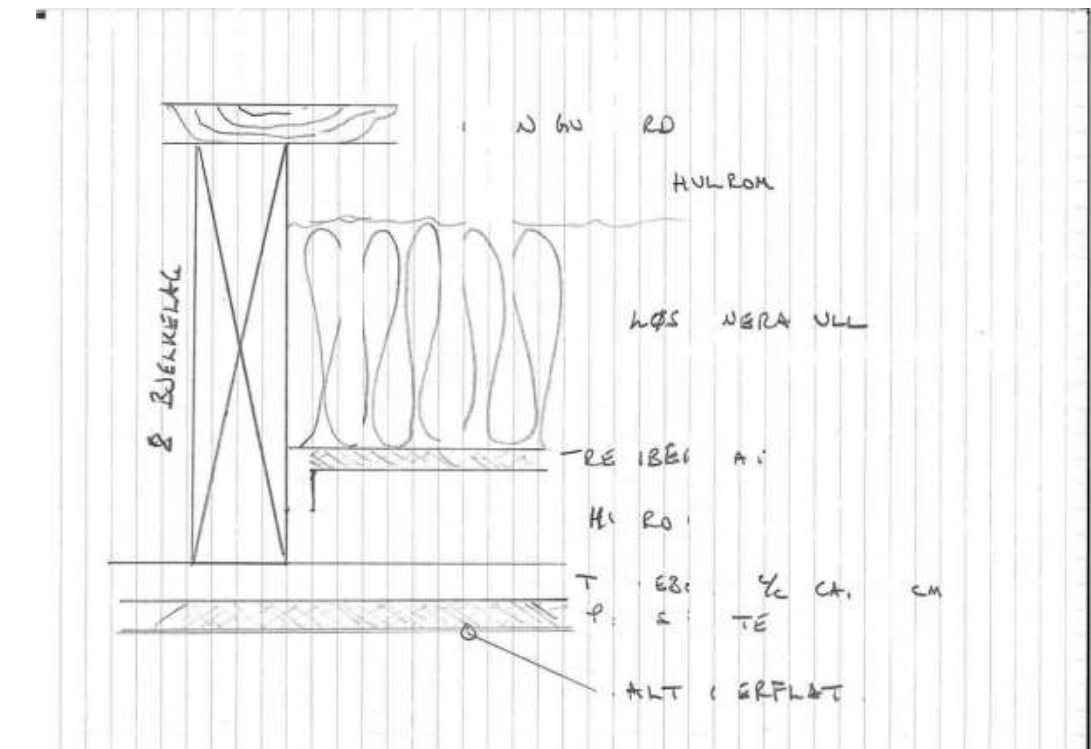
Ref. kap. 7.14. Andre forhold:

- Bak luke i baderomsveggen går vann og avløp opp til loftsleiligheten, i det som kan betegnes som en liten sjakt. Sjakten er sannsynligvis ikke i brannklasse EI60, luken er ikke i brannklasse EI60, om det er krav til luken spesifikt.
- Dører i rømningsvei har ikke tilstrekkelig fri bredde.

Vi er usikre på krav for å hindre brannspredning mellom etasjene i denne bygningen, med ytterveggskravet satt til REI60, forholdet må undersøkes mot brannrådgiver. Mest kritisk her antas gesimskasse/takutstikk på yttertak å være, da med størst risiko for boligen i loftsetasjen.

7.1.4 Bilder og tegninger

Fra detaljprosjekteringsgrunnlaget, som forelå ved søknad om bruksendring av loft i 2016:



Skissen viser etasjeskillet mellom 2.etasje og loftsetasjen.

Tegninger foreløpig ikke utarbeidet. Bilde under viser utatt hull i kaldt kneloft i loftseksjonen. Det er ca 15 cm hulrom ned til en fiberplate (lagt som stubbloftsplate) og ca. 10 cm isolasjon fra byggeår 1950, type løs steinullisolasjon – antatt ikke «glassvatt».



Bilde under viser hull tatt ut i tak/himling i soverom i seksjonen i 2.etasje. Viser porøs plate/trefiberplate montert på ca. 20 mm bord lagt med ukjent senteravstand. Hulrom over tilsier at bjelkelaget er 8 tommer/200 mm.



7.1.5 Konklusjon

Brannvesenet eller brannrådgiver må bære alle seksjoner, for å få avdekket om ferdigattester gitt i 2017 ble gitt på riktige premisser, det vil si utbedring/oppgradering etter seksjonering og om utførelsen ble gjort med forankring i en forsvarlig prosjektering.

7.1.6 Utbedring / reparasjonsbeskrivelse

Utbedre skillende konstruksjoner, for REI60. 5 sideflater i seksjonen brannoppgraderes, omkransende gavlvegger, skråtak/himling (2 skråflater) og gulv. Vi har medtatt det vi mener er arbeider som kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme. Vi forholder oss ikke til kommunalt fritak fra tekniske krav, ref. betingelser for å imøtekomme søknaden for bruksendringer av kjeller – og loftsetasjen.

Som tillegg for informasjon som angår beskrivelse for utbedringer vises det til bilder i salgsdokumentasjonen.

Det er ikke vurdert noe for klimaskillet i yttervegg/gavlvegger. Etasjeskillet ned mot etasjen under, slik skisse viser det, endres ikke. Hulrommene i dagens oppbygging forutsettes å ikke innvirke negativt i vurderingen av EI60-skillet, etter bygging med beskrivde løsninger.

Av hensyn til rasjonelle arbeider og minimal mengde avfall produsert rives det minst mulig på ytterveggene og i eksisterende himling. Knevegger demonteres og monteres, uten brannklasse. Brannskille oppover ivaretas av skråflaten, oppgradert helt ned til takfot i det som i dag er uisolerte kott.

Kneveggene må bygges opp igjen, da de er del av takets konstruksjonsstyrke, der de binder sammen skrå sperr og bjelkelaget i etasjeskillet ned mot 2.etasje. Løsningen vil ikke gi tilstrekkelig konstruksjonsstyrke til å ivareta dagens krav eller TEK10-krav. Kneveggen konstrueres mellom brannskillet i skråflaten og lyd-/brannskille ned mot etasjeskillet, sviller innfestes med lange treskruer gjennom skillekonstruksjonen for innfesting i den opprinnelige konstruktive trekonstruksjonen. Det er vurdert som akseptabel løsning selv om det går på bekostning av lydskilletets kvalitet.

Panel i eksisterende overflater rives for ombruk i nødvendig omfang, men i takene er det ikke hensiktsmessig å remontere trepanelet.

Til grunn for erstatningskravet legges ikke en fullverdig og detaljert prosjektering, utført av rådgivende med nødvendig kompetanse og nødvendige godkjenning for ansvarsrett. Siden dette er eksisterende eldre bygg kan beregninger bli nødvendig for å oppnå dokumentert REI60.

El.installasjoner må fornyes inne i seksjonen, ev. de-/remonteres der delevegger rives og bygges opp som nye.

I taket/himlingen er det beregnet at skjult elektrisk anlegg ikke benyttes i brann- og lydsillet.

I nye delevegger kan skjult elektrisk anlegg benyttes.

I kalkyleoppsettet viser beskrivelsestekster hva som er tenkt utført og kostnadsvurdert. Oppsettet viser alt aktuelt i denne seksjonen, kravet kan bli større hvis eier må ta større andel av utbedringskostnader for at hele bygget skal innfri forskriftskravene.

Valgte løsninger er basert på kravet til REI60/EI60 og luftlydisolasjon 55 db/trinnlydnivå 53 db. Valgte løsninger forutsettes å dekke funksjoner, selv om det i beskrivelsestekster ikke tas med arbeidene ned til minste detaljnivå.

For lyd beregnes etasjeskillet/gulv. Gulv for trinnlyd og tak for luftlydisolasjon. Vegg mot felles trapperom for vibrasjonslyd.

For å være sikker på at lydkrav tilnærmet kan dekkes må seksjonen bygges opp innvendig, som prinsipp som «rom i rommet». Dette er ikke hensiktsmessig her pga de lave høyden. Selv med den løsningen vil det kreve mye for å unngå lydgjennomgang mellom seksjoner pga flanketransmisjon, her vurdert som akseptabelt.

Baderommet underlegges like arbeider som øvrige rom, følger våtromsnormen for oppbygging etter etablerte lyd-/brannskiller.

Videre beregnes plating av yttervegger/gavlvegger, direkte på eksisterende plater.

Det brukes to lag brannhemmende plater, som 15 mm branngips, på alle overflater i seksjonen.

Gulvet bygges opp flytende, på overflaten som ligger under eksisterende flytende gulv. Oppbygging med ett lag branngips eller gulvgips lagt på 12 mm trinnlydsplate. Alle nye veggplater settes ned mot gipsen på gulvet (oppå) og det benyttes brannfugemasse for å forsegle gliper. I overgangen skråtak og gulv vil det pga risiko for feil med utførelsen bygges en lav brannvegg, ca. 30 cm høy.

Kjøkkeninnredning de- og monteres. Under 7.9. i kalkulasjonsdelen foreslås løsninger til forbedring med tanke på vannsikkerhet i seksjonen og sameiet.

Nye overflater medtas ikke nødvendigvis i løsning tilsvarende dagens. Det er unødvendig og fordyrende.

Nytt badrom er beregnet for gulvbelegg av vinyl og baderomsplater på vegger. Gulvet bygges større enn arealet for badrommet, for å sikre vannrette løsninger ute i kottet der vann og avløp kommer opp i etasjen. Det åpnes i bjelkelaget for to nye sluk, det ene sluket for dusj i rommet, det andre sluket ute i kottet som del av vannsikringen og for at byggehøyde på gulv ikke skal bli for høy, med tanke på anbefalte fall.

Det benyttes ikke dusjkabinett, men dusjvegger og dusj med vannbelastningen rett på overflatene. Vi mener det er egnet løsning i denne leilighetstypen, og rasjonell og kostnadseffektiv metode i utbedringen. Møbler og vvs-utstyr, utenom dusjkabinettet, de-/remonteres.

For alle vinduer beregnes nye foringer og karmlister. Det er ikke beregnet utskiftinger av vinduer, til brannvinduer, for å hindre brannsmitte i utvendige fasader. Kravmessig er det ikke vurdert behov for brannvinduer, men tiltaket for å hindre brannsmitte via fasaden, fra 2. etasje til yttertak/loftsetasje, er ivarettatt med å brannsikre taktutstikk og innvendig side av nedre del av taket.

Som alternativ til rømningsstigen kan annen rømningsvei fra loftsetasjen vurderes. En mulighet er oppløft i skråplanet i taket, for etablering av balkong. Det er en mulighet da for rømning via takterrassen til seksjonen i 2.etasje. Vi mener den løsningen er akseptabel når bygget ellers oppgraderes som det må, for å være godkjent.

BRA/P-rom reduseres for areal pga nye oppbygginger, arealreduksjonen erstattes med pris pr. kvm.

Vanndamptrykk er ikke vurdert, for diffusjonstetthet og lufttetthet. Platelag på alle sideflater forutsettes å gi tilstrekkelig lufttetthet. Noe svakheter i diffusjonstettheten forutsettes å ikke gi fuktproblemer i yttervegger.

7.2 Fellesareal utvendig

7.2.1 Beskrivelse

Omtalt annet sted.

7.2.2 Forskriftskrav og byggeskikk

Vi er usikre på hvor fellesareal i sameier defineres, med tilknytning til lover og forskrifter for bygg. Vi mener her definisjon for det bygningsmessige, ikke sameieres rettigheter til bruk av av fellesareal. Sannsynligvis legger eierseksjonsloven til rette for at sameiets vedtekter konkret viser hva som er sameiets og den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

I denne saken vurderer vi fellesareal med bakgrunn av det vi mener er etablert norm for sameier i Norge.

7.2.3 Teknisk vurdering

7.2.4 Bilder og tegninger (viser situasjonen ved hovedinngang)



7.2.5 Konklusjon

Ikke fundamentert byggverk, sig i grunnen gir deformasjoner.

7.2.6 Utbedring / reparasjonsbeskrivelse

Rettes opp, som fundament kan betongheller benyttes, høyder kan justeres etterhvert som sig i grunnen fortsetter.

7.3 Fellesareal innvendig – lyd og brannskiller - trapperom

7.3.1 Beskrivelse

Ikke omtalt i salgsdokumenter, burde vært omtalt som orienterende til interessenter og kjøper. Fellesareal har stor betydning for brannsikkerhet i bygget. Arbeidene utført fra 2016-2018, oppdelt er ikke dokumentert, men det er påvist 2 lag 13 mm standard gips i del av trapperom i 2.etasje.

Felles vaskerom og bodareal i kjelleretasjen må oppgraderes for EI-60 skillet, det er i dag trepanel i tak/himling som antas montert rett på bjelkelaget.

7.3.2 Forskriftskrav og byggeskikk

Viser til henvisninger andre steder i rapporten.

7.3.3 Teknisk vurdering

Trapperommene er ikke dokumentert for korrekt bygging, for å tilfredsstille 60-kravet. Trapperommet er ikke detektert, ref. felles brannvarslingsanlegg.

7.3.4 Bilder og tegninger (bildene viser fra felles vaskerom/bod)



7.3.5 Konklusjon

Fellesrom i kjeller må oppgraderes.

Det er vurdert som nødvendig å montere ett lag 15 mm branngips på vegger, i tak og oppunder trapper, inkludert brannfuger i overganger.

7.3.6 Utbedring / reparasjonsbeskrivelse

Trapperommene og fellesrom i kjeller kalkuleres for seg, under fellesareal innvendig, som erstatningskrav kommer beregnet kostnad og seksjonens andel av det, etter sameiebrøken.

7.4 Leilighetsdør

7.4.1 Beskrivelse

B30-dør, uten lydklasse.

I døren til loftsleilighet, i bunn av trapp i 2.etasje, er det synlig dagslys gjennom utettheter i døren. Dette i seg selv er ikke nødvendigvis en feil, men må ses i sammenheng med trapperommets krav til EI60, som skillende konstruksjon.

7.4.2 Forskriftskrav og byggeskikk

Må sjekkes om EI60-kravet i skillende konstruksjoner også gjelder dørene. 30-klasse kan være tilstrekkelig. Uansett er det krav til lyddør.

7.4.3 Teknisk vurdering

Dører mangler brannrimse i karm, i overstykket. Dørene skal være merket fra fabrikk, det må monteres ny dør til leiligheten.

Døren må også være lydtett.

7.4.4 Bilder og tegninger

7.4.5 Konklusjon

Dør skiftes ut.

7.4.6 Utbedring / reparasjonsbeskrivelse

Ref. kalkyleoppsett.

7.5

7.5.1 Beskrivelse

7.5.2 Forskriftskrav og byggeskikk

7.5.3 Teknisk vurdering

7.5.4 Bilder og tegninger

7.5.5 Konklusjon

7.5.6 Utbedring / reparasjonsbeskrivelse

7.6 Overflater, gulv, vegg og himling (innertak)

7.6.1 Beskrivelse

7.6.2 Forskriftskrav og byggeskikk

7.6.3 Teknisk vurdering

7.6.4 Bilder og tegninger

7.6.5 Konklusjon

7.6.6 Utbedring / reparasjonsbeskrivelse

Utbedringer kommer som følge av brannoppgraderingen, ref. kalkyleoppsett for 7.1.

7.7 Baderom

7.7.1 Beskrivelse

Se annet sted i rapporten. Vi bemerker her at baderommet har mange dårlige kvaliteter, slik planløsningen er valgt og på grunn av skråtaket og stor del av rommet med lav høyde. Høye personer kan eksempelvis ikke stå fullt oppreist ved servanten.

7.7.2 Forskriftskrav og byggeskikk

Våtromsnormen legges til grunn for vurderingene.

7.7.3 Teknisk vurdering

7.7.4 Bilder og tegninger

7.7.5 Konklusjon

Fordi brann-/lydskiller må etableres må baderom rives og bygges opp som nytt.

7.7.6 Utbedring / reparasjonsbeskrivelse

Vises til kalkyleoppsettet, for å se nødvendig omfang av utbedringsarbeidene. Utbedringer i 7.1. blir del av baderomsutbedringen.

7.8 Kjøkkeninnredning

7.8.1 Beskrivelse

Se annet sted i rapporten, del av 7.1.

7.8.2 Forskriftskrav og byggeskikk

7.8.3 Teknisk vurdering

7.8.4 Bilder og tegninger

7.8.5 Konklusjon

De- og remontering.

7.8.6 Utbedring / reparasjonsbeskrivelse

Vises til kalkyleoppsettet, for å se nødvendig omfang av utbedringsarbeidene.

7.9 VVS-installasjoner

7.9.1 Beskrivelse

Dagens løsning er etter vår mening å betrakte som byggefeil, der betydelig andel av vanninstallasjoner er uisolert og står i uisolert oppvarmet rom. Ved lange kuldeperioder og periodevis ubebodd bolig vil vann i rør fryse, rør vil sprekke og ved værskifte vil vannet veksle mellom å tine og å fryse igjen, slik at det periodesvis kan bygge seg opp store mengder is, som til slutt da smelter igjen og renner ned i seksjoner under loftsseksjonen.

Det var lekkasje i bygget i 2022, ved at avløpsrør på kottet ble åpnet opp i en sammenkobling. Rørene er forlagt slik at de ikke er sikret mot påvirkning av naturlig lagring i kottet, dvs at en pappeske eller annet som skyves på kan dytte et rør ut av en skjøtemuffe eller annen rørkobling. Dette skal ikke skje, og unngås enkelt ved at rørene er tilstrekkelig festet og eller beskyttet.

Vann og avløp må uansett demonteres for ny oppbygging av lyd-/brannskille i seksjonen.

7.9.2 Konklusjon

Utbedringsbehov gjennom brannoppgraderingen.

7.9.3 Utbedring / reparasjonsbeskrivelse

Vises til kalkyleoppsettet, for å se nødvendig omfang av utbedringsarbeidene.

7.10 El-installasjoner

7.10.1 Beskrivelse

Det vises til rapport fra el-takstman.

7.10.2 Forskriftskrav og byggeskikk

Det bemerkes at det ikke eksisterer dokumentasjon for utførte el.arbeider i seksjonen, nyere installasjoner er fra 2006-2008, 2015 og 2016.

7.10.3 Teknisk vurdering

I all hovedsak behov for ny el-installasjon, pga etablerte lyd-/brannskiller, EI60.

7.10.4 Bilder og tegninger

Bilder inntatt i el-taksten viser enkelte forhold som også omtales for bygningsmessige og vvs-relaterte forhold.

7.10.5 Konklusjon

Det er spesielt urovekkende at el.installasjoner fremstår som utført av ufaglærte innenfor elektro, det vil si økt risiko for brann pga el-feil i en boligseksjon uten forskriftsmessige brannskiller og uten de samme forskriftskravene i innfridd i hele bygget.

7.10.6 Utbedring/reparasjonsbeskrivelse

Vises til kalkyleoppsettet, for å se nødvendig omfang av utbedringsarbeider i fellesareal, kostnad for denne seksjonen, fordelt etter sameiebrøken.

El-takstmannen Strand estimerer utbedringskostnader til kr. 155 000,- for seksjonen, ekskl. mva. Dette inkluderer rådgivere slik vi ser det, for vurderinger om ikke hele seksjonen i prinsippet bygges som ny. Vi mener alle forhold nå er så godt kjent, for brannoppgradering og el.installasjoner, at det i hovedsak blir nytt el.anlegg. Det forutsettes at dette er mulig, med tanke på fellesareal/felles el.anlegg og blant annet aktuelle nødvendige tilkomster i dette sameiet. Utbedringskostnadene i seksjonen sammenfaller bra med kostnaden vi beregner i 7.10, i kalkulasjonsdelen.

7.11 Ventilasjon leilighet

7.11.1 Beskrivelse

Det er ikke ventilasjon i soverommet. I stuedelen er det kun spalteventil i takvinduet. I baderommet er det avtrekksvifte over tak.

Det er en synlig større luftekanal i kottet, utenfor kjøkkendelen, som antas å være koblet på luftehatten som er synlig ute på taket. Det er ikke kjent, men antatt at denne ivaretar avtrekk over tak fra seksjon i 1.etasje.

7.11.2 Forskriftskrav og byggeskikk

Krav ikke definert, men i vurdering forholder vi oss til TEK10 og brannsikkerhet, men med forutsetning at de helt reelle kravene ikke følges.

7.11.3 Teknisk vurdering

Balansert ventilasjon gir best resultat i seksjonen, men det er usikkerhet knyttet til løsningen og behovet, i denne seksjonen.

7.11.4 Bilder og tegninger

7.11.5 Konklusjon

7.11.6 Utbedring / reparasjonsbeskrivelse

Vi går ikke inn på detaljer, det settes av kr. 5 000,- i kalkylen, for å etablere tilfredsstillende ventilasjon/luftsifte i alle rom. Det er vurdert som tilfredsstillende å montere brannsikre veggventiler i yttervegg, i gang i 2.etasje, ved topp av internttrapp, i soverom og i stue.

7.12

7.12.1 Beskrivelse

7.12.2 Forskriftskrav og byggeskikk

7.12.3 Teknisk vurdering

7.12.4 Bilder og tegninger

7.12.5 Konklusjon

7.12.6 Utbedring / reparasjonsbeskrivelse

7.13

7.13.1 Beskrivelse

7.13.2 Forskriftskrav og byggeskikk

7.13.3 Teknisk vurdering

7.13.4 Bilder og tegninger

7.13.5 Konklusjon

7.13.6 Utbedring / reparasjonsbeskrivelse

7.14 Om antall boenheter i Lundeneveien 12, innredning og ulovlig bruk.

7.14.1 Beskrivelse

I 2015 avdekker tilsyn, etter varsel fra NAV, at loft og kjeller er innredet med leiligheter som ikke er omsøkt. I rapporten og i brev av 2.12.2015 vurderes kjelleretasjen som uegnet til annet enn boder, lager etc. Trapperommet spesifiseres til ikke å innfri dagens krav, som egen branncelle.

I kommunens brev av 2.12.15, til tre av seksjonseierne, blir det gjort rede for situasjonen, selger [redacted] er en av adressatene. Vi antar to seksjoner var eid av en adressatene. Selger [redacted] ble også varslet om besøk for tilsyn i brev av 8.10.2015

Loftsleiligheten ble omsøkt i 2003, men søknad var mangelfull og den ble etter avtale med eier da stilt i bero. Eiendommen ble seksjonert i 4 seksjoner i 2007.

Kommunen ble oppmerksom på kjellerleiligheten i 2009 og henvendte seg da til eier, brevet ble ikke besvart.

Eier av loftsleiligheten (kjøpt i 2008) får hjelp av en venn i saken, for rollen som ansvarlig søker og prosjekterende for loftsetasjen alene, varslet teknisk etat i kommunen i epost 14.12.2015. Vedkommende ønsker loftsleiligheten omsøkt utenfor sameiets forpliktelser med branncelle i trapperom. Kommunen svarer dette opp med presiere den største utfordringen til å ligge i oppgraderingen av brannskiller mellom leilighetene, og nødvendigheten av brannprosjektering. Noe senere epost fra kommunen til ansvarlig søker, samme dag, presiserer det strenge kravet, blant annet, til brannskille i boliger med 3 etasjer. Her bruker kommunens saksbehandler 3 etasjer selv om tilsynsrapporter viser 4 etasjer, med kjeller inkludert. I denne kommunikasjonen skriver ansvarlig søker følgende, 15.12.2015: «.....Fredrik som er beboer i 2.etg holder på å pusse opp, så litt gips i himlinga må nok til.» Vi presisere her at Fredrik er selger nå og at det ikke er gips i himlinger, der dette er synlig ved at himlingene antas å være fra byggeår.

19.3.2016 sendes søknad for ettrinnsbehandling av bruksendring for loftsleiligheten. I søknadens redegjørelse, under tiltak, presiseres brannskillet lagt i himlingen i 2.etg, da denne er under oppussing. Videre at trapperommet blir utført som egen branncelle.

I brev fra kommunen, 25.5.2016, viser kommunen til mangelfull søknad for bruksendring loft, blant annet fravik fra TEK10, for energi, ventilasjon etc.

I denne rapporten må vi forutsette at eier av leiligheten i 2.etasje, selger, kjente til oppgradering av brannskillet, et stykke arbeid som altså ikke er gjort, det vil si at ferdigattest er gitt på falskt grunnlag.

I brannnotat av 3.3.2016 viser rådgivende ingeniør Geir Bettum tydelig hva som kreves for tiltak som gjelder bruksendring av loft til egen boenhet. Krav yttervegger, takkonstruksjoner, etasjeskillere, trapperom og øvrige bærende konstruksjoner REI60. Om kjellerleiligheten sies det ikke noe spesifikt annet enn forutsetning om denne har trapp fra felles trapperom. Kjellerleiligheten har ikke trapp fra felles trapperom, men fra halvplan med inngangsdør i yttervegg. Men trapperommet mellom leilighet i kjeller og leilighet i 1.etasje er felles, og trappens underside er ikke brannsikret til EI60 skille. Dette forholdet må brannrådgiver se nærmere på, vi tror denne situasjonen ikke er lovlig.

I brannnotatet beskrives dører for rømning med fri bredde 0,9 m. Leilighetsdøren og terrassedøren har fri bredde ca. 0,82 m. Dør til leilighet i 1.etasje har fri bredde ca. 0,82 m. Inngangsdøren kan ikke åpnes helt, dvs. at fri bredde i dag er ca. 0,7 m, det vil nå ikke være mulig å få ut en sykebåre gjennom inngangsdøren til felles trapperom.

Ny boenhet i loftsetasjen ble godkjent 7.12.2016, med en rekke betingelser og presiseringer av radonforebyggende tiltak, om det ikke kan dokumenteres som unødvendig.

For kjellerdel godkjenner kommunen bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel 9.8.2016, for hele kjelleren foruten vaskerom/sportsbod (felles for alle boenhetene i boligbygget). Betingelser er å følge gjeldende lover og forskrifter, noe som selvsagt inkluderer brannskiller oppgradert til REI60. Det vises i godkjenningen til at vinduer i alle rom tilfredsstiller rømningskravet, noe vi mener ikke er tilfelle.

Flerbolighuset er på festetomt. Det er ikke vurdert noe for festeavgift, om denne burde vært eller ble vurdert justert når bygget ble endret fra to til fire boliger. Eventuell endring av festeavgift, eller andre kostnader i den sammenheng er ikke medtatt i kalkulasjonsdelen som følger rapporten.

7.14.2 Forskriftskrav og byggeskikk

Leiligheten vi tar for oss i rapporten har ikke brannskillende konstruksjoner i REI60, forutsatt at tiltak for å oppnå dette er utført i etasje over eller under, noe vi av tilgjengelig dokumentasjon ikke tror er sannsynlig.

7.14.3 Teknisk vurdering

Brannskillende konstruksjoner for leiligheten, og sannsynligvis hele bygningen slik vi ser det, må oppgraderes for å holde REI60.

7.14.4 Bilder og tegninger

7.14.5 Konklusjon

Boligen kan ikke leies ut. Tap av leieinntekter

7.14.6 Utbedring / reparasjonsbeskrivelse – kompensasjon.

Vises til kalkyleoppsettet, for å se nødvendig omfang av utbedringsarbeidene.

7.15 Diverse

7.15.1 Beskrivelse

Innvendige mål reduseres pga brannoppgraderingen, med to lag gips og akustikkprofiler på noe vegg. Redusert innvendig takhøyde blir vurdert etter målreglene for skråtak.

7.15.2 Forskriftskrav og byggeskikk

7.15.3 Teknisk vurdering

7.15.4 Bilder og tegninger

7.15.5 Konklusjon

Vi vurderer mindre arealavvik til uansett ikke å påvirke boligseksjonens verdi, fordi oppgradering for brann- og lydskillet vil gi mange indirekte fordeler for seksjonen og følgelig også for flerboligbygget som sameie.

7.15.6 Utbedring / reparasjonsbeskrivelse

8. BILDER OG TEGNINGER

8.1 Bilder med forklaring

Se tegninger fra kommunens byggesaksarkiv for eiendommen.

9. UTBEDRING OG KALKULASJON

9.1 Sammenfatning utbedringskostnader – utbedring andre seksjoner

Vises hovedsaklig til kalkyleoppsettet, pkt 6.2 og pkt 7.1.6 for å vise det vesentlige for å utbedre boligen. Det er bestrebet å ikke heve eksisterende kvaliteter i seksjonen, da med tanke på overflatene.

Det er forutsatt at TEK10 må følges, slik det fremkommer i vedtakene for godkjente bruksendringer i 2016.

Det er forutsatt at rådgivende ingeniør Geir Bettums notat av 2016, underlag for detaljprosjektering branntiltak, må gjennomføres for at boligseksjonen i 2.etasje er lovlig å bo i.

Vi går ikke inn på bygget som helhet, hva denne reklamasjonsrapporten angår og hva kostnadene for øvrig i bygget kan bli, for å innfri krav. Utbedring av hele bygget ser ikke vi på, selv om vi antar det som en nødvendighet.

Vi er kjent med situasjonen til eier av seksjon 3 – andre etasje – men kan for eieres situasjon ikke si hva det har av betydning for seksjon 4, som omtales her.

Vi kan ikke forutse den potensielle konflikten alle seksjonseiere blir berørt av, derfor er kalkyleberegninger utført for seksjon 4.

Vi har ikke vurdert konsekvenser i saken og for bygget, om kjøpsavtale ikke kan heves eller om gitt erstatning avgrenses til kun å oppgradere denne seksjonen.

Vi forutsetter for utbedringskostnadene at kommunen ikke gir fritak for hovedtyngden av tekniske krav, ref. nevnte vedtak og gitte ferdigattester i 2017, selv om dette bygget nå kanskje blir underlagt et strengere nivå av tilsyn fra kommunens byggesaksavdeling.

I kalkyleoppsettet vurderes sameiebrøk. Det vil si at kostnader for vurderte utbedringer av fellesareal medtas for denne seksjonens andel (sameiebrøk 50/275). Dette betyr at beregnet utbedringskostnad for seksjonen i denne rapporten ikke på noen måte dekker alle nødvendige kostnader, for at hele bygget innfrir forskriftskrav i bygg med boliger over fire etasjer, med brannklasse 2.

Sum utbedring seksjon 4 – loftsetasjen. kr. 1 356 864,- inkl. mva. Dette beløpet er ikke ment å inkludere alt for å dekke erstatning til utbedringer, andre kostnader må innberegnes i totalt krav. Beløpet er ikke vurdert i sammenheng med heving av kjøp.

Brannoppgradering seksjon 2-1.etasje:

Boligen er større enn seksjon 3, men del av utbedring av dekke over tilbygg av 1973 ligger i kostnaden for seksjon 3. Vi anslår kostnad for å utbedre seksjon 2 til ca., kr. 1 900 000, inkl. mva. Dette er uten vindusutskifting, utbedring grunnmur tilbygg, reparasjon terrasse etc.

Brannoppgradering seksjon 1- kjelleretasjen:

Uten å vurdere om det er praktisk mulig vil kostnader for å utbedre brannskille med EI-60 koste anslagsvis kr. 500 000,- inkl. mva. Det er da i hovedsak oppgradering av etasjeskillet, og forbedringer på skillevegger, uten at disse rives i sin helhet. Gulv er ikke vurdert.

Ny brannsentral, eller utbedring av eksisterende, kostnad tatt inn som fellesareal.

10. OPPSUMMERING - KONKLUSJON

Lover, regler og forskrifter har utviklet seg til det bedre i Norge over mange år, der hensikten er å sikre at det bygges bra og riktig. Norske systemer kan man si har vært veldig gode siden 1969. TEK97 løfter mange forhold, alt med samme hensikt om «bra og riktig», men også med økt fokus på risiko i bruk – hjemmeulykker og innemiljø – sykdommer og plager relatert til klima inne i våre egne boliger. Krav til produkter brukt i byggverk skjerpes stadig, og med forpliktelser etter EØS-avtalen, og med det følger selvfølgelig kravene til at produkter brukes og monteres riktig. Dette er forhold som alle ligger til grunn for det arbeidet ansvarshavende i et prosjekt gjør. For kjøp av brukte boliger må forbrukere beskyttes av det til enhver tid gjeldende regelverket, uansett om det er byggeår eller andre aktuelle år som trer inn, slik at forbruker skal forvente lovlige og korrekt bygging av den aktuelle boligen. Videre skal forbruker beskyttes av avhendingsloven, slik den nå er endret og slik den skal sikre at kjøpere av bolig alltid skal kjøpe det de hadde grunn til å forvente.

Som byggverk har ikke kjøper av leiligheten vurdert teknisk tilstand utover det som kommer frem og det som er forståelig i salgsdokumentene.

Det er ingen tvil om at mange og større endringer påvirker bygningers tilstand, man kan tro til det bedre, men det er ingen selvfølge. Poenget her er grunnlaget takstingeniør og megler må skaffe seg, for å sette riktig markedsverdi/prisantydning etter sine vurderinger. Profesjonsansvar mener vi må være gjeldende, for prisantydning og dermed boligens kvalitet mener vi megler skal ha det tyngste ansvaret. Med eldre bygg og eventuelle mange endringer og eventuelt mange ombygginger må forhold vurderes mer spesifikt, man kan ikke uten videre tenke slitasje/elde, levetider og tilstandsgrader uten å vite utgangspunktet. Vi mener det vesentlige for profesjonelle aktører for denne leiligheten, som seksjon i sameiet og i dette relativt enkle bygget, må være lovlighet og brannsikkerhet. Bransjen preges tungt av prissetting basert på sammenlignbare salg, områdepris pr. kvm osv, da må den som setter prisen være sikker på objektet virkelig er sammenlignbart med de objekter som plukkes til sammenligningen. Vi mener m2-priser i ett område og sammenlignbare salg brukes for mye i prisvurderinger, på en slik måte at brukte boliger som på mange måter har dårlige kvaliteter prises for høyt, sammenlignet med brukte boliger uten vesentlig slitasje og få feil/mangler. At en megler også er omsorgsforpliktet mener vi er en selvfølge, det ligger også i ordet, selger, interessenter og kjøper er avhengige av meglers rolle.

Vi mener kjøper (eier) må reklamere på feil og mangler knyttet til brannsikkerhet, betydelige avvik fra forskriftskrav. Det er fare for liv og helse for beboere i leiligheten. Som det bestrebes vist i rapporten mener vi boligen fremmes for salg i for mange positive vendinger, mens det negative får liten plass og fremstår mer eller mindre som ubetydelig for forbruker, her kjøper. Vi hevder kjøper ikke har fått en bolig med forventet tilstand. Alvoret i saken mener vi vises i denne rapporten.

Sandefjord, 26.11.2023



Mobil: 974 61 680 | Mail: erik.rui@sfjbb.net

TREDJEPARTSVURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

| | |
|------------------------|-----------------------------------------------|
| Takstobjekt: | Gnr. 170, bnr.88 , snr.4 i Sandefjord kommune |
| Type eiendom: | Flermannsbolig |
| Byggeår: | 1950, modernisert i 2000 |
| Befaringstidspunkt: | 12.10.2023 |
| Tilstede ved befaring: | Undertegnede og boligeier |
| Boligeier: | |

| | |
|------------------------|------------------------------|
| Rapport utarbeidet av: | Eiendomstakst1 AS |
| Postadresse: | Vallerudåsen 102, 1476 Rasta |
| Foretaksnr.: | 824 548 552 MVA |
| Epost: | post@eiendomstaksten.no |
| Web: | www.eiendomstaksten.no |
| Saksbehandler: | Per Iver Strand |
| Telefon: | 92 80 60 32 |
| Epost: | strand@eiendomstaksten.no |



Begrensninger i rapporten

Selv om elektrereguleringen er fulgt kan det knyttes usikkerhet til analysen. Årsaken er at skjulte installasjoner (utover det som er oppgitt) ikke er besiktiget. Det er ikke noen kjent standard for levetiden til elektrisk utstyr og undertegnede har derfor foretatt en selvstendig vurdering ut ifra de forhold som fremkommer for den aktuelle installasjonen. Levetider er for øvrig også avhengig av bruk, belastninger, omgivelsestemperaturer med mer.

Undertegnede vil presisere at dette kun er en stikkprøvebasert kontroll og står ikke ansvarlig for eventuelle feil og mangler som måtte være oversett, heller ikke eventuell manglende informasjon fra oppdragsgiver. Kontrollen gir ingen form for garanti eller godkjenning av 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 ulik karakter og derfor kan naturligvis ingen kontroll garantere for at skader ikke oppstår i etterkant. Statistikk viser imidlertid at anlegg som blir regelmessig kontrollert har en vesentlig lavere ulykkesfrekvens sammenlignet med 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 og lignende. Forhold omkring inntak og hvorvidt det er samsvar med hva som er anleggets installerte vern opp mot hva som er anført og godkjent hos netteier er vanligvis ikke vurdert og det kan være forhold som avdekkes i senere tid som kan påvirke undertegneds vurderinger.

Det presiseres at alle kontroller ordinært er basert på Analysenivå 1 som er tilnærmet definisjonen i NS 3424.

Det som ligger til grunn for tilstandsvurderingen av det elektriske anlegg i boliger er normen NEK 405-20, elektrereguleringen, beste praksis fra tilsvarende saker samt nyttige føringer fra relevante standarder.

Normen NEK 405-20 ligger offentlig tilgjengelig for kjøp på internettssidene til Standard Norge.

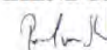
Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen eller forsikringsbransjen. Takstmannen er habil iht. Norsk takst og NEK 405-20 sine retningslinjer for habilitet. Undertegnede sitt mandat er å foreta en teknisk og økonomisk vurdering av avvik som er avdekket ved eiendommen.

På bakgrunn av opplysninger om byggeår er følgende lagt til grunn for undertegneds vurderinger:

- TLS - Tilsynsloven – Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr gjeldende fra 1929.
- FEA - Forskrifter for Elektriske anlegg av 1963, med revisjon 1965, 1967, 1969, 1972, 1976 og 1979.
- FKE Forskrift om kvalifikasjoner for elektrofagfolk, gjeldende fra 14.12.1993. Ble erstattet av FEK 01.07.2013.
- FEL - Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg, gjeldende fra 1.1.1999.
- FEK - Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr (01.07.2013).
- Under forskrift er gjeldende norm fra Norsk elektroteknisk Komité lagt til grunn. Gyldig versjon er 1998-utgavene av normen NEK 400 og som da er lagt til grunn for deler av installasjonen.

Lørenskog, 17.10.2023

EIENDOMSTAKST1 AS



Per Iver Strand
 -Elektroingeniør & elektroinstallatør-

| INNHOLDSFORTEGNELSE | |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | FORMÅL MED ANALYSEN, OMFANG AV ANALYSEN SAMT DOKUMENTKONTROLL 4 |
| 2 | GENERELLE OPPLYSNINGER 5 |
| 3 | FORKORTELSER, ANALYSENIVÅ OG HJEMMELSGRUNNLAG 6 |
| 4 | MÅLEINSTRUMENTER OG VERKTØY 7 |
| 5 | HOVEDRAPPORT, AVVIKSBEKRIVELSE 8 |
| 6 | KONKLUSJONER OG ANBEFALINGER 29 |
| 7 | PRISESTIMAT 31 |
| 8 | PLANTEGNING 32 |
| 9 | UTDRAG FRA SALGSOPPGAVE 33 |
| 10 | EGENERKLÆRING FRA SELGER 39 |
| 11 | UTDRAG FRA ELSIKKERHET NR. 62 – JORDING, SAMT UTSKRIFT FRA ELSIKKERHETSPORTALEN (DSB) 43 |
| 12 | UTDRAG FRA ELSIKKERHET NR. 68 – BRANNSKILLE MELLOM UTSTYR OG BRENNBAR OVERFLATE 45 |
| 13 | UTDRAG AV HJEMMELSGRUNNLAGET: INTERNKONTROLLFORSKRIFTEN 46 |
| 14 | DSB ORIENTERER OM INTERNKONTROLLFORSKRIFTEN PÅ ELSIKKERHETSPORTALEN 49 |
| 15 | UTDRAG AV HJEMMELSGRUNNLAG 53 |

1 Formål med analysen, omfang av analysen samt dokumentkontroll

| Formål |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Formålet med analysen er todelt, det ene er i hovedsak en visuell kontroll supplert med demontering av enkelte kapslinger på enkelte komponenter for å kunne fastsette alder og installasjonstidspunkt. Vurderingene er på dette enkle grunnlaget av el.anlegget er også basert på elektroregelverket (dvs. lov og forskrift med eventuelle underliggende normer).</p> <p>Det andre forholdet som vurderes er de økonomiske og praktiske konsekvenser av at bygget innehar en rekke graverende avvik knyttet til brannskillet.</p> <p>Konklusjonen for rapporten har som formål å beskrive mangelfulle forhold ved det elektriske anlegget som har relevans for kjøper av eiendommen og i tillegg vurdere konsekvensen av at boligen innehar en rekke graverende branttekniske avvik som medfører at deler av el.anlegget blir berørt.</p> <p>På generelt grunnlag anbefales minst en nivå 2-evaluering for skjulte installasjoner.</p> |
| Omfang |
| <p>Befaringen omfatter en visuell kontroll av el.anlegget med fokus på produksjonsdato på komponenter og hvilke deler av el.anlegget som vil bli berørt ifbm. byggt tekniske utbedringer. Det medtas også en visuell kontroll av el.anlegget i innvendig fellesareal.</p> |
| Dokumentkontroll |
| <p>Undertegnede har i forbindelse med nærværende rapport fått tilgang til følgende dokumentasjon:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Komplette salgsoppgave med tilstandsrapport, planskisser og egenerklæring, signert av selger. • El.tilsynsrapport fra Lede AS. • Foreløpig reklamasjonsrapport utarbeidet av byggtakstmann Erik Rui i Essentia Takst. <p>I tillegg diverse epostutvekslinger med byggtakstmann Erik Rui i Essentia Takst.</p> <p>Undertegnede ber om at oppdragsgiver leser gjennom rapporten og kommenterer ev. uklarheter eller feil. Ev. nye opplysninger kan endre konklusjonen i rapporten. Underlaget som er lagt til grunn for rapporten fremkommer ovenfor.</p> <p>Undertegnede foretak har selv utarbeidet rapporten og dens utforming/malverk og den er i sin helhet skrevet som fritekst. Alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom Eiendomstakst1 AS sine egne rutiner. Det gjennomføres årlig revisjon av IK-systemet.</p> <p>Eiendomstakst1 AS har eget kvalitetssikringssystem hvor sidemannskontroll kan være implementert.</p> |

2 Generelle opplysninger

Eiendomstakst1 AS - godkjenninger og registreringer

Eiendomstakst1 AS er oppført i el.virksomhetsregisteret i DSB som kontrollforetak og for bygging og vedlikehold av andres elektriske anlegg.

Foretaket er også oppført i Nkom sitt register som ekoinstallatør.

Autorisert av Norsk takst

Takst: bolig – fritidseiendom – tomt - mindre næringseiendom.

Tilstandsanalyse/Boligsalgsrapport og skadetaksering.

Eltaksering: elektrotermografering, tilstand, verdi og skade.

FG - Forsikringsseksjonens godkjennelsesnemnd: Eiendomstakst1 AS har tillatelse fra FNO/FG til å benytte FG sin logo som bevitelse på at undertegnede er kontrollør som er godkjent for å utføre oppdrag relatert til FG.

NEK 405.4 – Foretaksgodkjenning innenfor elektro, Nemkosertifikat nr. 824.16-5109.

Per Iver Strand er også medlem i teknologiorganisasjonen NITO.

Eiendomstakst1 AS - uavhengighet

Videre er selskapet et selvstendig takseringsforetak uten bindinger av noen art til vår oppdragsgiver.

Per Iver Strand - sertifiseringer Nemko og kompetanse

Strand er utdannet elektriker med fagbrev gruppe L, har gjennomført teknisk fagskole elkraft og ingeniørhøyskole elkraft. Innehar i tillegg kompetanse som elektroinstallatør og ekoinstallatør. Er videre utdannet eltakstmann supplert med moduler for elektrorelatert brannetterforskning, samt at han har gjennomført sertifisering hos Nemko for NEK 405.1, 405.2, 405.3 og 405-20.

Har i overkant av 25 års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen som bl.a. omfatter elektromontør, prosjekt- og byggeleder, skadetakstmann for forsikringsbransjen og generelt konsulent- og rådgivningstjenester innenfor elektro.

Fra begynnelsen av 2015 har Strand hatt sitt virke som takstmann med elektro som hovedbeskjeftigelse. Her har han vært engasjert i flere hundre ulike saker med stor bredde og varierende kompleksitet. Den senere tid har dette også inkludert en rekke komplekse elektrorelaterte brannaker.

Som en del av dette fungerer Strand ofte som rettsoppnevnt sakkyndig og sakkyndig vitne i ulike tingretter og lagmannsretter.

Strand sitter som representant i Norsk elektronisk komité/NEK NK219 hvor det skjer et kontinuerlig arbeid innenfor ulike områder innenfor elektrofaget. Komitéen forvalter standarder knyttet til organisering av kontrollforetak, personell og metoder for elkontroll og eltakst i bolig, næringsbygg m.m.

Gjennom de siste årene har Strand bistått i ulike arbeidsgrupper innenfor utarbeidelse av ny eltakstnorm 405-20, revidering av 405-serien, utarbeidelse av ny delnorm "405.3.2 Teknisk tilstandsvurdering av elektriske anlegg i bolig ved avhending", samt i ulike arbeidsgrupper for komitéens øvrige arbeidsområder.

Strand har tverrfaglig kompetanse med sertifisering som byggtakstmann, er medlem i Norsk takst og med godkjenningssområder innenfor verdifastsetting, tilstandsvurdering og skadetaksering.

Det kan også nevnes at Strand har medvirket i en rekke konferanser i regi av Norsk elektronisk komité, foredragsholder i en rekke elektrorelaterte kurs og seminarer i regi av Norges Eiendomsakademi (NEAK) samt i enkelte kurssammenhenger for BER Bygg og Eiendomsrevisjon AS.

I tillegg har undertegnede jevnlig møter med ulike forsikringsseksjoner og advokatfirma hvor det gjennomføres elektrorelaterte foredrag/fagseminar.

Spesielle forhold

Bilder og rapporter utarbeidet av undertegnede tilhører Eiendomstakst1 AS med copyrightkrav jfr. åndsverkslov og eierrettigheter. Imidlertid kan dette materialet benyttes for å fremme krav mot ansvarlige parter.

3 Forkortelser, analysenivå og hjemmelsgrunnlag

| Forkortelser | Referanse/ hjemmelsgrunnlag |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TLS | Tilsynsloven – Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr gjeldende fra 1929. |
| FEA | Forskrifter for Elektriske anlegg av 1963, med revisjon 1965, 1967, 1969, 1972, 1976 og 1979. |
| FEB 88 | Forskrifter for Elektriske bygningsinstallasjoner av 1988. |
| FEB 91 | Forskrifter for Elektriske bygningsinstallasjoner av 1991. |
| FEL | Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg, gjeldende fra 1.1.1999. |
| FEU | Forskrift om elektrisk utstyr. |
| FKE | Forskrift om kvalifikasjoner for elektrofolk, gjeldende fra 14.12.1993. Ble erstattet av FEK 01.07.2013. |
| FEK | Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr (01.07.2013). |
| NEK 400 | Norsk Elektroteknisk Norm, gjerne etterfulgt av årstall etter 400 med henvisning til gyldighetsår. Utgivelser for NEK 400 er: 1998, 2002, 2006, 2010, 2014, 2018 og 2022. |
| TEK | Teknisk forskrift til byggverk. |
| IK-HMS | Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften), gjeldende fra 07.2013. |
| Produktkontrollloven | Lov om kontroll med produkter og forbrukertjenester (produktkontrollloven) – ikrafttredelse 01.09.1977. |
| NS 3424 | Tilstandsanalyse av byggverk av 1.9.2012. |
| NS 3451 | Bygningsdelstabellen. |
| DLE | Det Lokale Eltilsyn. |
| DSB | Direktoratet for samfunnsikkerhet og beredskap, utgiver av elsikkerhetsinformasjon til elektrobransjen bl.a. med fagbladet Elsikkerhet, foruten "eier" av elektrolov og elektroforskrifter. |
| Elvirksomhetsregisteret | Register over virksomheter som har tillatelse til å utføre elektriske arbeider i Norge, med hvilke arbeidsoppgaver de kan utføre og hvilke anleggstyper de kan utføre arbeid på. |
| Elsikkerhet | Nyhetsbladet Elsikkerhet utgis av DSB og har to utgivelser pr. år. Det inneholder presiseringer fra DSB med informasjon om og tolkninger av gjeldende lover, forskrifter og normer. Det informeres også om elsikkerhetsarbeid og ulykker relatert til elektrisitet. |
| Undersøkellesnivå / Analysenivå (NS 3424) | Beskrivelse definisjon |
| Analysenivå 1 (AN 1) | Tilstandsanalyse av generell art basert på visuelle observasjoner, eventuelt kombinert med enkle målinger som kan styrke informasjonen om tilstanden. Innhentning av relevant informasjon tilpasset oppgaven. |
| Analysenivå 2 (AN 2) | Tilstandsanalyse av generell art, på nært hold, mer kostbart enn nivå 1. Kan omfatte underlagsdata som tegninger, beskrivelse og annen dokumentasjon. Mer omfattende registreringer eller målinger for å klarlegge oppbygging og tilstand skal gjennomføres når symptomer eller formål tilsier det. |
| Analysenivå 3 (AN 3) | Tilstandsanalyse av spesiell art som normalt bare omfatter utvalgte byggverk, deler av byggverk eller spesielle problemstillinger. Slik tilstandsregistrering innebærer særlig nøyaktige måle- eller prøvingsmetoder og også eventuelle laboratorieprøvinger. Inkluderer nødvendige fysiske inngrep, beregninger verifikasjon osv. |
| Forkortelser | Sertifiseringer |
| NEK 405.1 | Elektrotermografering |
| NEK 405.2 | Brannforebyggende Elkontroll bolig |
| NEK 405.3 | Kontroll av elektriske anlegg og elektrisk utstyr i næring |
| NEK 405.20 | Eltakst/tilstandsvurdering og skadetakst bolig |
| NEK 405.4 | Foretakssertifisering |

4 Måleinstrumenter og verktøy

| Type | Serienummer |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Metrel Eurotester Combo- Installasjonstester | 22201335 |
| Elma Laser 1 mini avstandsmåler | 170510866 |
| Flir T540 - termografikamera | 79303923 |
| Kyoritsu 2046R multimeter | 1388775 |
| Skrujern, nebbtang og annet elektrorelatert håndverktøy | - |
| Iphone 14 Pro med kamera og videoopptak | - |
| Inspeksjonskamera av typen Inspector Cam | - |
| Kniv, tommestokk og annet byggrelatert håndverktøy | - |
| Kalibrering av måleinstrumenter er ivare tatt gjennom selskapets egne kontrollrutiner. | |

5 Hovedrapport, avviksbeskrivelse

Av hensyn til det høye antall bilder og ikke minst størrelse/oppløsning på disse har det vært nødvendig å komprimere de opprinnelige bilder. Dette har medført en noe redusert kvalitet på de bilder som nå ligger i den påfølgende avvikslisten.
På forespørsel kan derfor digitale bilder med bedre kvalitet oversendes.

| Avvik | | Hjemmels- grunnlag |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Nr. | Beskrivelse | |
| 1 | <p>Arbeid som er utført i boligen Dette er en eldre bolig, men det er opplyst at bygget er modernisert ca. i år 2000. Da ble også denne leiligheten på loftet etablert. Det viste seg også under befaringen at det er utført til dels omfattende arbeid på det elektriske anlegget fordelt over store deler av eiendommen. Dette forholdet er beviselig fordi en del komponenter er påført produksjonsdato knyttet til perioden som selger har eid boligen.</p> <p>Dokumentasjon – samlepunkt I el.tilsynsrapporten fra Lede AS har de også anført at det ikke foreligger dokumentasjon på fellesanlegget. Det foreligger ikke ett eneste dokument på hvem som har installert el.anlegget i fellesanlegget. I kursfortegnelsen er det ikke opplyst noe firmanavn og det er derfor ukjent hvem som faktisk har installert el.anlegget. Slik som saken fremstår synes det som om deler av arbeidet ikke er kontrollert og vedlikeholdt iht. forskriften. På bakgrunn av at det er opplyst at eiendommen er ombygd på 2000-tallet vil gjeldende forskrift være FEL og NEK 400:1998. Det vises derfor til dokumentasjonskravet som kom i FEL og som er beskrevet i § 12 og til oppbevaringsplikten som er definert i § 13. Det foreligger ikke ett eneste dokument på hvem som har installert el.anlegget i boligen. Slik som saken fremstår synes det som om deler av arbeidet kan være utført av ufaglært/ufaglærte og det foreligger heller ikke dokumentasjon på at arbeidet faktisk er utført av en registrert el.virksomhet.</p> <p>Bruk av kvalifisert personell: presiseringer i FEL Iht. FEL § 9 er det krav til at eier av et elektrisk anlegg engasjerer elektrofolk som har nødvendige tillatelse og følgelig er registrert i DSB sitt el.virksomhetsregister. Ufaglærte kan kun utføre mindre type arbeid og det vises til vedlagte presisering fra DSB; Elsikkerhet nr. 74. Slik undertegnede vurderer saken er det ikke dokumentert el.arbeider som omfatter store deler av boligen. Det er ikke kjent om dette er utført av en registrert el.virksomhet. På bakgrunn av de løsninger som er valgt på ulike deler av el.anlegget antas det at dette el.arbeidet ikke er utført av en registrert el.virksomhet.</p> <p>Krav til utarbeidelse av dokumentasjon FEL § 12 beskriver at før et nytt anlegg tas i bruk skal den som er ansvarlig for utførelsen sørge for at det er kontrollert og prøvet for å sikre at det tilfredsstillende forskriftens krav. Den ansvarlige skal utstede erklæring om samsvar med sikkerhetskravene som er beskrevet i FEL kapittel V. Som underlag for slik erklæring skal det være utarbeidet dokumentasjon som gjør det mulig å vurdere om anlegget er installert iht. forskriftens krav.</p> | FEL §§ 12 og 13 |

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>Elektroarbeider utført etter 1.1.1999 skal minst inneholde følgende dokumentasjon i boliger: Risikovurdering, samsvarserklæring, testdokumentasjon med måleresultater (sluttkontrollrapport), bruksanvisninger på elektrisk utstyr og ikke minst oppdatert kursfortegnelse.</p> <p>Undertegnede konkluderer med at det ikke foreligger <u>nødvendig dokumentasjon</u> på den delen av el.anlegget som er utført etter 1.1.1999.</p> <p>Krav til <u>oppbevaring av dokumentasjon</u> Det presiseres at det iht. FEL § 13 er det beskrevet at det er eier av anlegget som er ansvarlig for at det til enhver tid foreligger oppdatert dokumentasjon som beskrevet i FEL § 12. Denne dokumentasjonen skal oppbevares i hele anleggets levetid, ref. FEL § 13. Dette betyr at dokumentasjonen skal følge anlegget og sånn sett den som til enhver tid eier boligen. For denne boligen eksisterer det ikke dokumentasjonen som kreves iht. FEL § 12.</p> <p>El.tilsynsrapport fra Lede AS Denne innehar fem avvik. Disse avvikene må utbedres og meldes inn til Lede AS.</p> <p>Tiltak: Først og fremst må de fysiske avvikene ved el.anlegget utbedres.</p> <p>Slik saken fremstår ser det ikke ut til å være mulig å fremskaffe dokumentasjon på det arbeidet som er utført.</p> <p>Det presiseres at det ikke er mulig å erklære samsvar på et anlegg som er levert av en annen aktør og i dette tilfellet vil det være relevant at samtlige el.punkter (for den udokumenterte delen) åpnes opp og kontrolleres. Dette for å sikre seg at sikkerhetskravene i FEL kapittel 5 er ivaretatt, dvs. § 20 - § 38. På dette grunnlag vil utførende el.installatør utarbeide en såkalt kontrollerklæring av anlegget. Her vil det fremgå hva som er utført og hva som er kontrollert, samt at de kan innestå for at anlegget ikke innehar avvik på de kontrollerte områder. Det gjøres oppmerksom på at skjultanlegget ikke er mulig å kontrollere. Det presiseres at det ikke er mulig å gi noe garanti på et anlegg som er levert av en annen aktør og nettopp derfor vil det i slike tilfeller være sentralt å gjennomføre den forannevnte undersøkelsen/kontrollen.</p> <p>De undersøkelser som er lagt til grunn for å kunne lukke de respektive avvik er i tråd med notat fra DSB som har journalnr. 2020/9163 GRJO og som i ettertid er supplert med et notat som har journalnr. 2021/2509 AAKR og som gikk til alle landets DLE. På forespørsel kan disse notater oversendes fra undertegnede.</p> <p>I de etterfølgende avvik hvor det er anført manglende dokumentasjon vises det til overnevnte beskrivelse mht. nødvendige tiltak.</p> <p>Estimert kostnad kr. 20.000,- eks. mva.</p> <p>Denne kostnaden vil ligge der selv om stor deler av el.anlegget som følge av branntekniske avvik uansett vil måtte frakobles og anlegget deretter legges opp på nytt.</p> | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

| | | |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| 2 | <p>Branntekniske forhold, generelt: Det er av byggtakstmann Erik Rui i Essentia Takst vurdert at det er omfattende og alvorlige avvik ved branntekniske forhold i bygget. Konsekvensen av dette er at også denne seksjonen blir omfattet av en rekke bygningsmessige utbedringer og dette medfører at deler av el.anlegget blir berørt. Det er pr. nå stor usikkerhet til det endelige omfanget da det også er engasjert en branntekniske konsulent som skal vurdere dette nærmere. Som følge av de alvorlige avvikene ved branntekniske forhold er det vurdert at det ikke er forsvarlig å bebo leiligheten.</p> <p>Den praktiske konsekvensen av disse branntekniske forholdene er at el.anlegget også blir berørt ifbm. tiltakene. Det er ikke endelig avklart hvilke areal/bygningsdeler som blir omfattet, men det er på det rene at el.anlegget i disse deler vil være nødvendig å frakobles og delvis legges om. Det legges til grunn mest mulig gjenbruk av materiell og det vil legges til grunn eldre forskrifter for disse elektroarbeider. Det er en klar anbefaling fra et elektrofaglig ståsted at anlegget oppgraderes til dagens forskrifter og underliggende normer, men det vil ifølge DSB ikke være et krav. Da dette er en reklamasjonssak vil det derfor være sentralt at undertegnede presiserer dette.</p> <p>Det er pr. nå stor usikkerhet til det endelige omfanget og kostnadene til dette el.arbeidet da det også er engasjert en branntekniske konsulent som skal vurdere dette nærmere. Gulvene og badet er holdt utenom, fordi dette er anleggsdeler som alene utgjør relativt stort arbeidsomfang og påfølgende kostnader.</p> <p>Estimert kostnad kr. 80.000,- eks. mva.</p> | - |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|

PEDERSEN RENATE
 Lundenvæien 12
 3211 SANDEFJORD

Porsgrunn, 21. september 2023

Rapport fra tilsyn utført den 18.09.2023

Tilsyn av det elektriske anlegget i LUNDENVEIEN 12, 3211 SANDEFJORD, HYBEL loft.

Tilsynet er utført i samsvar med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps krav til offentlig tilsyn og er stikkprøvebasert.

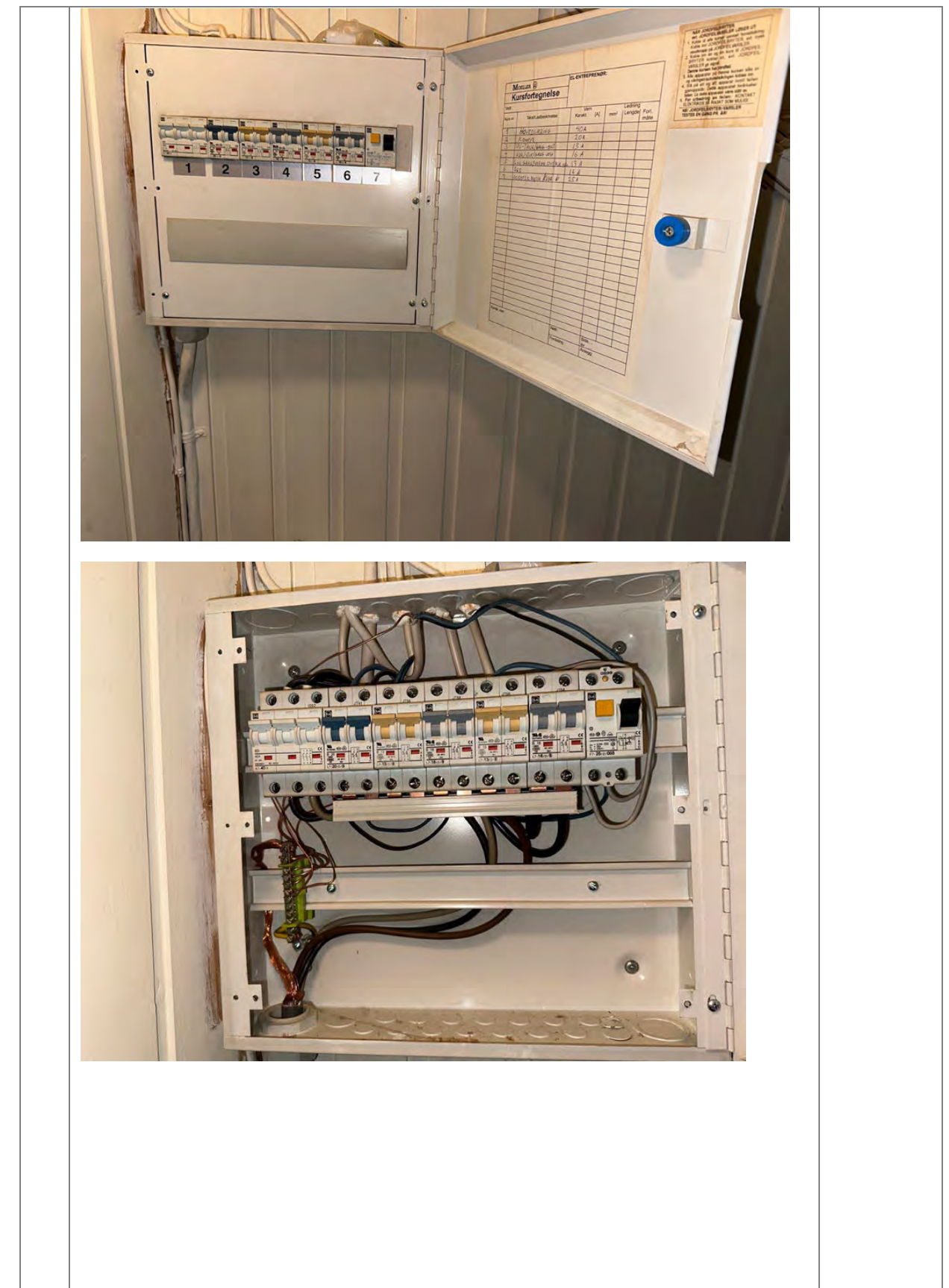
- 1 Sikringskap Sikringer/vern var ikke tilpasset ledernes strømføringsevne. Jf. fel § 23.
 Kommentar *Det må dokumenteres at hovedkabel ikke er overbelastet. Det er tilkoblet 4 anlegg på tilførselskabel*
 Beskriv rettelse:
- 2 Sikringskap Materiell var ikke merket i tilstrekkelig grad for å kunne identifiseres og/eller unngå fare. Jf. fel § 32.
 Kommentar *Jordledninger var ikke isolert/merket*
 Beskriv rettelse:
- 3 Gang Kabler var ikke betryggende festet. Jf. fel § 28.
 Beskriv rettelse:
- 4 Kjøkken Kjøleskap manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21.
 Beskriv rettelse:
- 5 Dokumentasjon Eier kunne ikke fremvise dokumentasjon for anlegget. Jf. fel § 13.
 Beskriv rettelse:

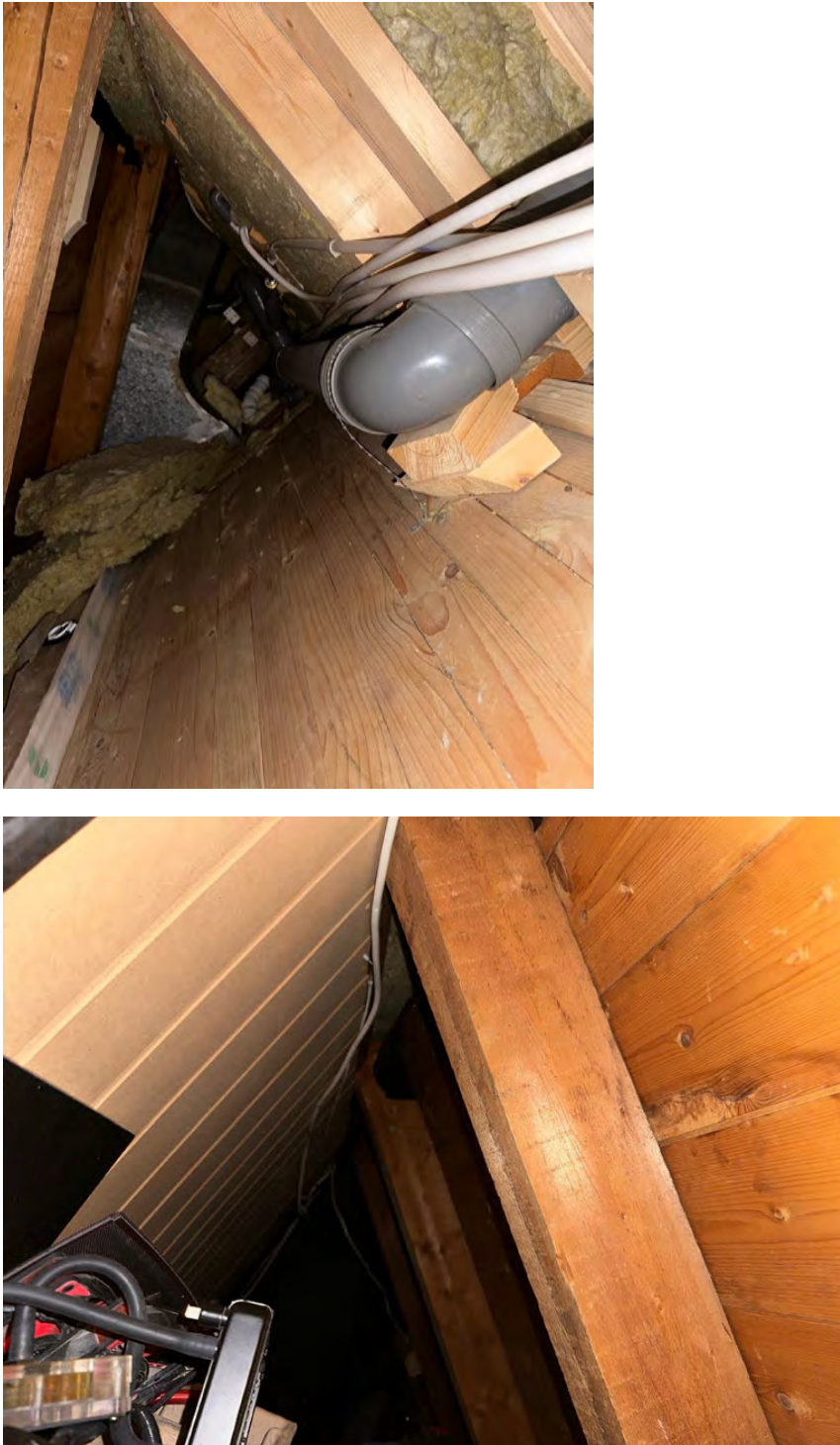
Isolasjonsmotstand må påføres rapporten ved retur, jfr. FEL §§ 20, 21 og 22.


Side 2 av 2

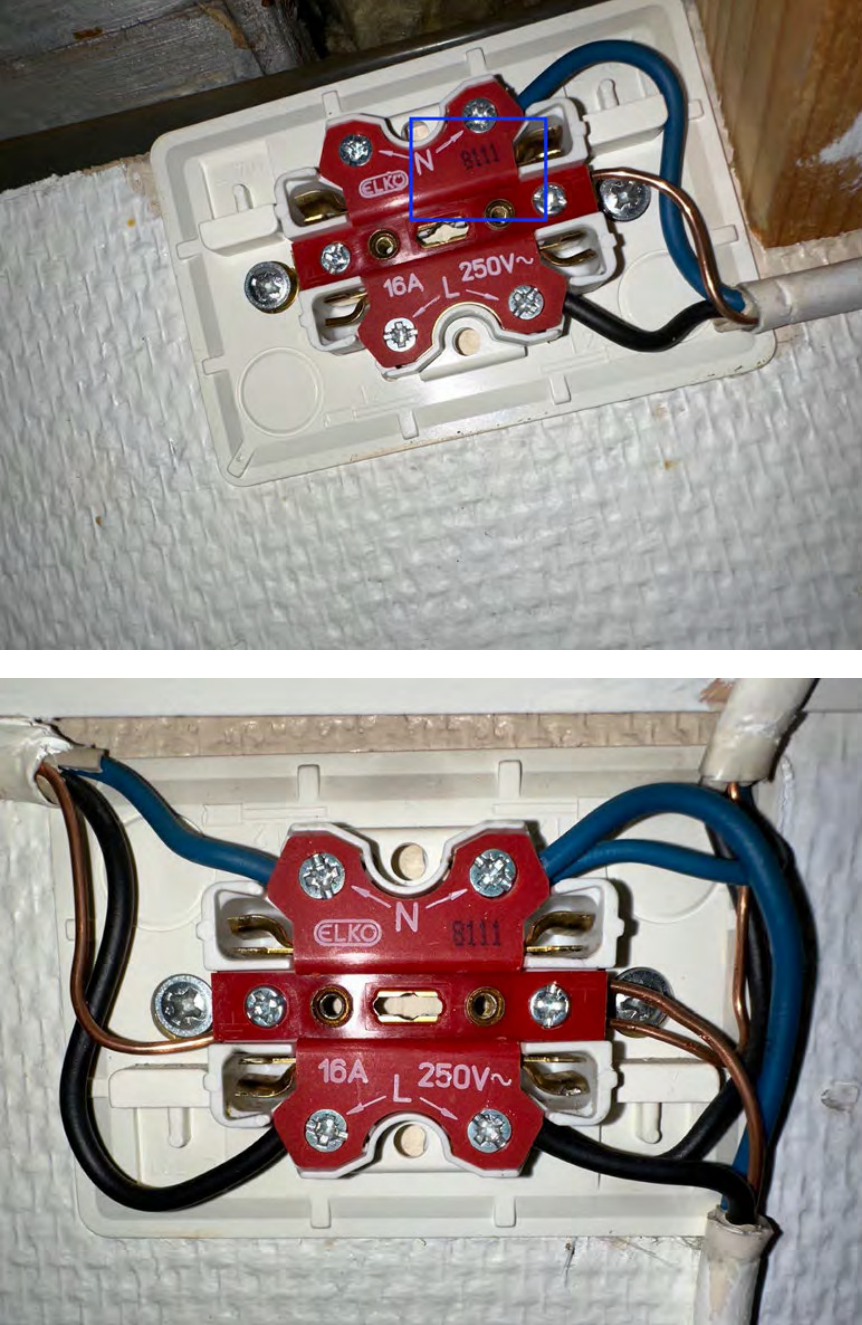
| | | | |
|----------------------------------------------------|------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| RETTELSE ER UTFØRT AV: | Etter utbedring: | Ved tilsyn: | Frist for utbedring står i vedlagte følgebrev |
| Dato Underskrift elektroinstallatør | Mohu | Mohu | |
| DET LOKALE ELTILSYN: | | Rune Christiansen Tilsynsingeniør | |
| Dato Stempel og underskrift registrert entreprenør | | 21.09.2023 Dato [Dokumentet er elektronisk signert] | |

| | | |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| 3 | <p>Brann tekniske forhold, gulvvarme: Det er spesielt dette med elektrisk gulvvarme som vil kunne bidra til en betydelig økning av utbedringskostnadene hvis det må gjøres bygningsmessige tiltak ved gulvene. Det er varmekabler på hele gangarealet bortsett fra rett foran trappa, samt arealet i gang, kjøkken og stue. Totalt utgjør dette ca. 35 m².</p> <p>Estimert kostnad kr. 50.000,- eks. mva.</p> | - |
| 4 | <p>Fordeling: Denne er plassert i gang og det mangler opplysninger om hvem som har installert el.anlegget. Det er også flere løse kabler omkring fordelingen.</p> <p>For å utbedre dette må det som anført i avvik nr. 1 gjennomføres en kontroll og deretter utarbeides kontrollklæringer. I tillegg må de løse kabler festes betryggende.</p> <p>Estimert kostnad for innfesting av løse kabler utgjør kr. 1.000,- eks. mva.</p> <p>Kostnader relatert til kontroll og verifikasjon er allerede medtatt i avvik nr. 1.</p> | FEL §§ 12, 13 og 28 |



| | | |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 5 | <p>Knebod: Beskrivelse og løsningsforslag relatert til utbedring: Kabler som ikke er betryggende festet. Disse må klamres.</p> <p>Estimert kostnad kr. 2.000,- eks. mva.</p>  | FEL § 28 |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|

| | | |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 6 | <p>Gang og bad: Beskrivelse og løsningsforslag relatert til utbedring: Kabler som ikke er betryggende festet. Disse må klamres.</p> <p>Estimert kostnad kr. 2.000,- eks. mva.</p>  | FEL § 28 |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|

| | | |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 7 | <p>Kjøkken: Beskrivelse og løsningsforslag relatert til utbedring: Her er det et el.anlegg som er merket med produksjonsår 2008, men det foreligger ikke noe som helst dokumentasjon på det arbeidet som er utført. Selv om dette er nyere er det likevel en del av avviket som allerede er beskrevet i nr. 1.</p> <p>Kostnader relatert til kontroll og verifikasjon er også medtatt i avvik nr. 1.</p>  | FEL §§ 12 og 13 |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|

| | | |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Fellesareal | | |
| 8 | <p>Tilsynsrapport fra Lede AS: Beskrivelse og løsningsforslag relatert til utbedring: Det er i kursfortegnelsen for fellesanlegget anført at inntakssikringene er 3x63 ampere. Det er i el.tilsynsrapporten fra Lede AS også anført at det er fire anlegg som er tilkoblet felles inntaksvern på 3x63 ampere og at sikringen ikke er tilpasset ledernes strømføringsevne. De har anført at det må dokumenteres at hovedkabel ikke er overbelastet.</p> <p>En av de fire seksjoner har også fått lagt opp en el.bil-lader. Dette vil påvirke tilgjengelig kapasitet for hele Sameiet. Etter hva undertegnede har fått opplyst er ikke Sameier blitt orientert om dette. Det vil ikke være kapasitet i anlegget om de øvrige tre seksjonseier også ønsker opplegg til el.bil-lader.</p> <p>Fordelinger innehar avvik ved at det er utettheter omkring kabelinnføringer, samt at det ikke er foretatt nødvendig støvsuging og rydding. Det vil derfor være behov for å tette omkring kabelgjennomføringer, samt foreta støvsuging og rydding.</p> <p>Tiltak: Etter undertegnades vurdering må inntaket forsterkes. Dimensjonen på dette må avklares etter at det er gjennomført et møte med Sameier og de fire seksjonseiere mht. behov. I dette ligger også utarbeidelse av effektbudsjett.</p> <p>Estimert kostnad kr. 60.000,- eks. mva. Kostnaden bør legges på Sameiet og fordeles iht. vedtektene.</p> <p>Det er en betydelig usikkerhet til denne kostnaden da det avhengig av hvilken kapasitet netteier har på trafokretsen i dette området. Hvis det viser seg å være behov for å øke trafoytelsen kan det bli aktuelt med omfattende og kostbare tiltak og det kan bli kostnader som er flere ganger større enn estimatet ovenfor. Dette er ikke mulig å avklare før det igangsettes en prosess med netteier.</p> | FEL §§ 9 og 16 |

POYAN MORTEZA
 Askeladden 15
 3042 DRAMMEN

Porsgrunn, 21. september 2023

Rapport fra tilsyn utført den 18.09.2023

Tilsyn av det elektriske anlegget i LUNDENVEIEN 12, 3211 SANDEFJORD, Bolig 2. etg.

Tilsynet er utført i samsvar med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps krav til offentlig tilsyn og er stikkprøvebasert.

| | | |
|---|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Sikringsskap | Sikringer/vern var ikke tilpasset ledernes strømføringsevne. Jf. fel § 23. |
| | Kommentar | Det må dokumenteres at hovedkabel ikke er overbelastet. Det er tilkoblet 4 anlegg på tilførselskabel |

Beskriv rettelse:

| | | |
|---|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2 | Sikringsskap | Jordskinne / PE-skinne var ikke ettermontert etter utvidelser eller ombygging av sikringsskap. Jordskinne skal være lett tilgjengelig. Jf. fel §§ 17 og 19. |
|---|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Beskriv rettelse:

| | | |
|---|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3 | Sikringsskap | Materiell var ikke merket i tilstrekkelig grad for å kunne identifiseres og/eller unngå fare. Jf. fel § 32. |
|---|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Kommentar Jordledere var ikke isolert/merket

Beskriv rettelse:

| | | |
|---|------|----------------------------------------------------|
| 4 | Stue | Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21. |
|---|------|----------------------------------------------------|

Beskriv rettelse:

| | | |
|---|------|--------------------------------------------------------------------------|
| 5 | Stue | Jordet og ujordet elektrisk utstyr kunne berøres samtidig. Jf. fel § 21. |
|---|------|--------------------------------------------------------------------------|

Kommentar Det var montert jordet og ujordet stikkontakt i samme rom

Beskriv rettelse:

| | | |
|---|---------------|--------------------------------------------------------------------|
| 6 | Dokumentasjon | Eier kunne ikke fremvise dokumentasjon for anlegget. Jf. fel § 13. |
|---|---------------|--------------------------------------------------------------------|

Beskriv rettelse:

PEDERSEN RENATE
 Lundeneveien 12
 3211 SANDEFJORD

Porsgrunn, 21. september 2023

Rapport fra tilsyn utført den 18.09.2023

Tilsyn av det elektriske anlegget i LUNDENVEIEN 12, 3211 SANDEFJORD, HYBEL loft.

Tilsynet er utført i samsvar med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps krav til offentlig tilsyn og er stikkprøvebasert.

| | | |
|---|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Sikringsskap | Sikringer/vern var ikke tilpasset ledernes strømføringsevne. Jf. fel § 23. |
| | Kommentar | Det må dokumenteres at hovedkabel ikke er overbelastet. Det er tilkoblet 4 anlegg på tilførselskabel |

Beskriv rettelse:

| | | |
|---|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2 | Sikringsskap | Materiell var ikke merket i tilstrekkelig grad for å kunne identifiseres og/eller unngå fare. Jf. fel § 32. |
|---|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Kommentar Jordledninger var ikke isolert/merket

Beskriv rettelse:

| | | |
|---|------|---------------------------------------------------|
| 3 | Gang | Kabler var ikke betryggende festet. Jf. fel § 28. |
|---|------|---------------------------------------------------|

Beskriv rettelse:

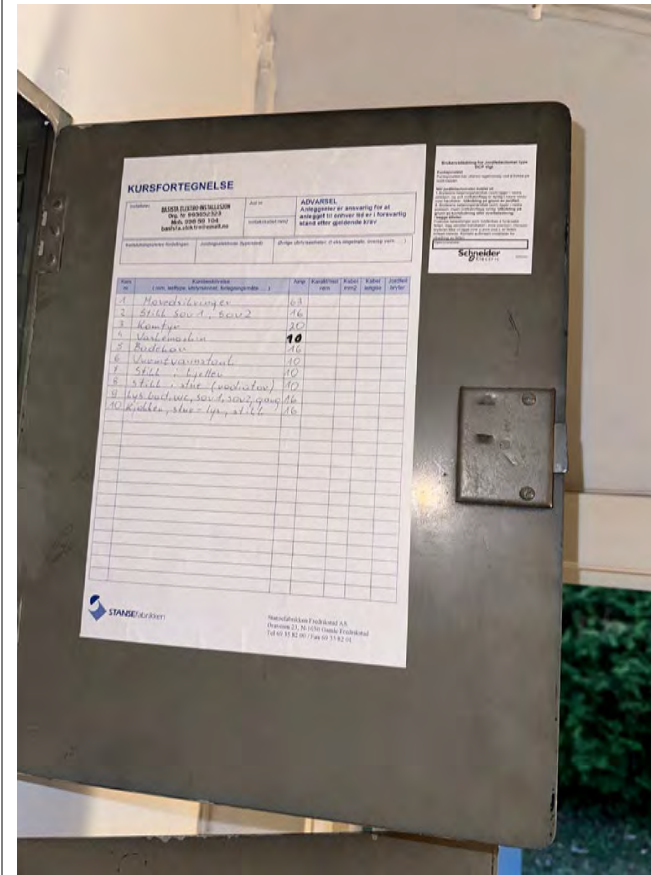
| | | |
|---|---------|--------------------------------------------------|
| 4 | Kjøkken | Kjøleskap manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21. |
|---|---------|--------------------------------------------------|

Beskriv rettelse:

| | | |
|---|---------------|--------------------------------------------------------------------|
| 5 | Dokumentasjon | Eier kunne ikke fremvise dokumentasjon for anlegget. Jf. fel § 13. |
|---|---------------|--------------------------------------------------------------------|

Beskriv rettelse:

Side 1 av 2



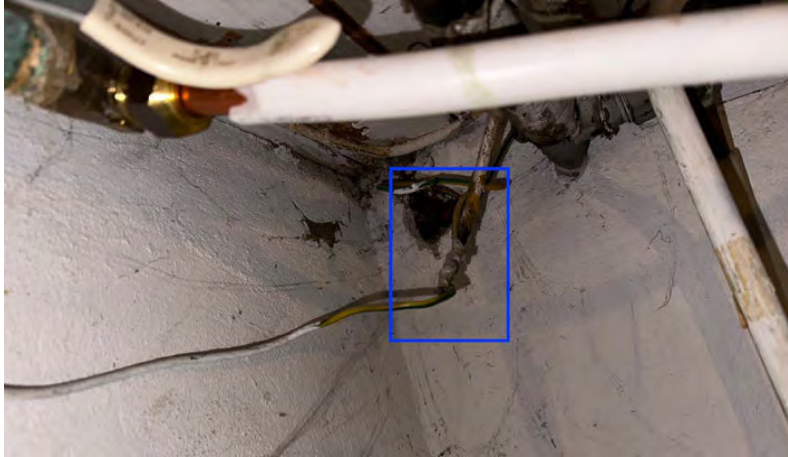

Tredjepartsvurdering av elektriske anlegg, utført av Eiendomstakst1 AS
 Rapportdato: 17.10.2023


Tredjepartsvurdering av elektriske anlegg, utført av Eiendomstakst1 AS
 Rapportdato: 17.10.2023

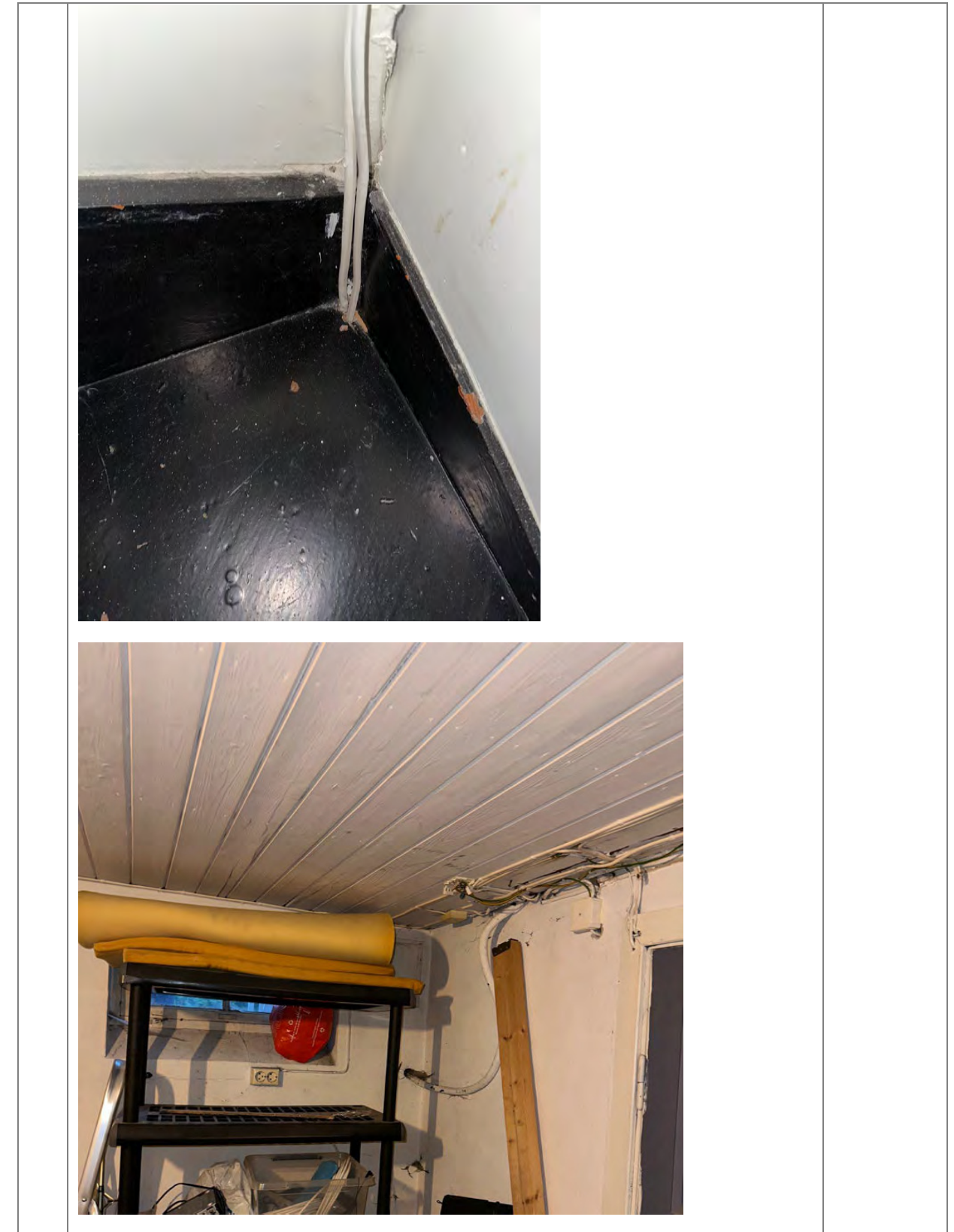
| | | |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| 9 | <p>IK-system for fellesanlegg: Eiendommen består av flere bygninger og består av totalt fire boligseksjoner. Som følge av dette er Sameiet underlagt interkontrollforskriften og er gjennom dette pålagt å ha kartlagt farer og problemer for på denne måten å kunne vurdere risiko samt utarbeidet planer og tiltak for å redusere risikoforholdene. Dette er regulert i IK-HMS § 5.</p> <p>Det foreligger ikke noe internkontrollsystem for elektro hva gjelder anlegget, hvordan det er bygd opp og fordelt mellom fellesanlegg og de respektive seksjoner (om noe dekker fellesareal eller ikke), hvordan el.anlegget kontrolleres og hvorvidt det er eller skal bli utført såkalte egenkontroller og/eller periodiske el.kontroller. Her er el.kontroller av fellesanlegget og der gjennom termografering av felles fordelinger relevante kontrollobjekter.</p> <p>Konklusjon: Sameiet har ikke nødvendig oversikt, ei heller nødvendig dokumentasjon, over anlegget og har åpenbart ikke kartlagt farer og problemer og på denne måten vurdert risiko eller utarbeidet planer og tiltak for å redusere risikoforholdene, jfr. IK-HMS.</p> <p>Tiltak: Det må engasjeres en profesjonell aktør for å utarbeide et dekkende internkontrollsystem, samt at det må gjennomføres en fullverdig kontroll og termografering av relevante anleggsdeler.</p> <p>Estimert kostnad for utarbeidelse av et IK-system for elektro, samt gjennomføring av el.kontroll, termografering og utarbeidelse av en oversikt over fellesanlegget, estimeres til kr. 60.000,- eks. mva.</p> <p>Kostnaden bør legges på Sameiet og fordeles iht. vedtektene.</p> | <p>FEL § 9</p> <p>IK-HMS §§ 2 og 5</p> |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|

| | | |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| 10 | <p>Dokumentasjon – samlepunkt for fellesanlegget I el.tilsynsrapporten fra Lede AS har de også anført at det ikke foreligger dokumentasjon på fellesanlegget. Det foreligger ikke ett eneste dokument på hvem som har installert el.anlegget i fellesanlegget. I kursfortegnelsen er det anført Bravida Norge AS, men utover en ikke ajourført kursfortegnelse foreligger intet. Slik som saken fremstår synes det som om deler av arbeidet ikke er kontrollert og vedlikeholdt iht. forskriften. På bakgrunn av at det er opplyst at eiendommen er ombygd på 2000-tallet vil gjeldende forskrift være FEL og NEK 400:1998. Det vises derfor til dokumentasjonskravet som kom i FEL og som er beskrevet i § 12 og til oppbevaringsplikten som er definert i § 13.</p> <p>Krav til <u>utarbeidelse</u> av dokumentasjon FEL § 12 beskriver at før et nytt anlegg tas i bruk skal den som er ansvarlig for utførelsen sørge for at det er kontrollert og prøvet for å sikre at det tilfredsstiller forskriftens krav. Den ansvarlige skal utstede erklæring om samsvar med sikkerhetskravene som er beskrevet i FEL kapittel V. Som underlag for slik erklæring skal det være utarbeidet dokumentasjon som gjør det mulig å vurdere om anlegget er installert iht. forskriftens krav.</p> <p>Elektroarbeider utført etter 1.1.1999 skal minst inneholde følgende dokumentasjon i boliger: Risikovurdering, samsvarserklæring, testdokumentasjon med måleresultater (sluttkontrollrapport), bruksanvisninger på elektrisk utstyr og ikke minst oppdatert kursfortegnelse.</p> <p>Undertegnede konkluderer med at det ikke foreligger <u>nødvendig dokumentasjon</u> på den delen av el.anlegget som er utført etter 1.1.1999.</p> <p>Krav til <u>oppbevaring</u> av dokumentasjon Det presiseres at det iht. FEL § 13 er det beskrevet at det er eier av anlegget som er ansvarlig for at det til enhver tid foreligger oppdatert dokumentasjon som beskrevet i FEL § 12. Denne dokumentasjonen skal oppbevares i hele anleggets levetid, ref. FEL § 13. Dette betyr at dokumentasjonen skal følge anlegget og sånn sett den som til enhver tid eier boligen. For denne boligen eksisterer det ikke dokumentasjonen som kreves iht. FEL § 12.</p> <p>Tiltak: Først og fremst må de fysiske avvikene ved el.anlegget utbedres.</p> <p>Slik saken fremstår ser det ikke ut til å være mulig å fremskaffe dokumentasjon på det arbeidet som er utført.</p> <p>Det presiseres at det ikke er mulig å erklære samsvar på et anlegg som er levert av en annen aktør og i dette tilfellet vil det være relevant at det gjennomføres en utvidet el.kontroll med nødvendige elektrotekniske målinger. Dette for å sikre seg at sikkerhetskravene i FEL kapittel 5 er ivaretatt, dvs. § 20 - § 38. På dette grunnlag vil utførende el.installatør utarbeide en såkalt kontrollerklæring av anlegget. Her vil det fremgå hva som er utført og hva som er kontrollert, samt at de kan innta for at anlegget ikke innehar avvik på de kontrollerte områder. Det gjøres oppmerksom på at skjultanlegget ikke er mulig å kontrollere. Det presiseres at det ikke er mulig å gi noe garanti på et anlegg som er levert av en annen aktør og nettopp derfor vil det i slike tilfeller være sentralt å gjennomføre den forannevnte undersøkelsen/kontrollen.</p> <p>Estimert kostnad kr. 25.000,- eks. mva. Kostnaden bør legges på Sameiet og fordeles iht. vedtektene.</p> | <p>FEL §§ 12 og 13</p> <p>IK-HMS §§ 2 og 5</p> |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|

| | | |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| 11 | <p>Brannalarmanlegg: Anlegget er ikke tilkoblet og har heller ikke tilstrekkelig med brannmeldere/detektorer. Dette begrunnes med manglende deteksjon i felles trapperom og i fellesrom i kjelleretasjen.</p> <p>Det har åpenbart heller ikke vært noe kontroll og det er åpenbart ikke etablert noe rutine i regi av Sameiet for hvordan anlegget betjenes og hvor ofte anlegget skal testes/kontrolleres.</p> <p>Tiltak: Anlegget må i sin helhet gjennomgås og det må suppleres med varslere og brannklokker i fellesareal.</p> <p>Estimert kostnad kr. 30.000,- eks. mva. Kostnaden bør legges på Sameiet og fordeles iht. vedtektene.</p>  | <p>FEL § 9</p> <p>IK-HMS §§ 2 og 5</p> |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|

| | | |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 12 | <p>Jordingsanlegg: Det er ikke mottatt dokumentasjon/tegninger på jordingsanlegget. Det er registrert at det er et koblingspunkt oppunder himling på felles vaskerom, men dette er ikke merket og det er ukjent hva som er anleggets jordelektrode og hvorvidt overgangsmotstanden til jord er tilfredsstillende, sett opp mot at leiligheten på loftet er etablert på 2000-tallet og det vil være kravet i FEL og NEK 400:1998 som er gjeldende.</p> <p>Boligen er for øvrig en del av et sameie med 4 enheter og undertegnede har ikke mandat til å vurdere byggets jordingsforhold nærmere.</p> <p>Tiltak: Det må etablere utjevning til avløpssystemet og det antas å være mulig via avløpsrøret på vaskerommet. Estimert kostnad kr. 5.000,- eks. mva.</p> <p>Jordelektroden må måles og det meget mulig det er nødvendig med etablering av en ny hovedjordelektrode, det kan løses ved å montere to stk. jordspyd, plassert utenfor ringmur. Kostnaden for dette estimeres til kr. 20.000,- eks. mva.</p> <p>Samlede kostnader utgjør derfor kr. 25.000,- eks. mva. Kostnaden bør legges på Sameiet og fordeles iht. vedtektene.</p>   | <p>FEL §§ 19 og 21</p> <p>Elsikkerhet nr. 62</p> |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|

| | | |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 13 | <p>El.anlegg generelt: Det er avdekket enkelte fysiske avvik ved den elektrotekniske installasjonen som for øvrig ville blitt avdekket ved en tradisjonell el.kontroll som Sameiet i realiteten er pålagt å gjennomføre gjennom internkontrollforskriften, ref. avvik ovenfor.</p> <p>De fysiske avvikene er følgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Det er ikke ryddet i fordelingen. ▪ Kabler i felles vaskerom er ikke betryggende festet. ▪ Manglende mekanisk beskyttelse av kabler i felles trapperom. ▪ Koblingspunkter i himling i vaskerom ligger i direkte kontakt med trevirke og uten bruk av kapslinger, slik at det er manglende barriere mellom elektriske og ikke-elektriske anleggsdeler. ▪ Kursfortegnelse er ikke ajourført. Fordelingen er ikke låst/lukket. Det eksisterer ikke nøkkel for å kunne lukke dørene. <p>Tiltak: Avvikene må lukkes ved at det gjøres følgende tiltak:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Kursfortegnelse må ajourføres. ▪ Det må foretas rydding i fordelingen. ▪ Foreta innfesting av løse kabler. ▪ Koblingspunkter i himling må monteres i koblingsboks. ▪ Kabler i felles trapperom må påføres kabelvernør. ▪ Anskaffelse av nøkkel slik at fordelingen kan lukkes/låses. <p>Estimert kostnad kr. 15.000,- eks. mva. Kostnaden bør legges på Sameiet og fordeles iht. vedtektene.</p>  | <p>FEL §§ 28 og 32</p> <p>Elsikkerhet nr. 68</p> |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|



6 Konklusjoner og anbefalinger

Konklusjon - overordnet faglig vurdering

Dette er en eldre bolig, men det er opplyst at bygget er modernisert ca i år 2000. Da ble også leiligheten på loftet etablert.

Det viste seg også under befaringen at det er utført til dels omfattende arbeid på det elektriske anlegget på kjøkkenet i 2008. Dette forholdet er beviselig fordi en del komponenter er påført produksjonsår 2008.

Det ble registrert noe smått med fysiske avvik i leiligheten og det omfatter i all hovedsak enkelte løse kabler. I tillegg er det en åpen el.tilsynsrapport som indirekte også omfatter avvik på fellesanlegget.

Det er også enkelte fysiske avvik i fellesarealet, følgende kan nevnes:

- Det er en åpen el.tilsynsrapport som indirekte også omfatter avvik på fellesanlegget.
- Brannalarmanlegg er frakoblet og det er ikke installert tilstrekkelig antall detektorer eller brannklokker i fellesareal. Dette begrunnes med manglende deteksjon i felles trapperom og i fellesrom i kjelleretasjen.
- Jordingsanlegget har avvik ved at avløpssystemet ikke er utjevnet og det er ukjent hva som er anleggets jordelektrode.
- Løse ledninger og ledninger som ikke er mekanisk beskyttet.
- Koblingspunkter i himling i vaskerom ligger i direkte kontakt med trevirke og uten bruk av kapslinger, slik at det er manglende barriere mellom elektriske og ikke-elektriske anleggsdeler.
- Kursfortegnelse er ikke ajourført.

Det må sørges for en forsvarlig og helhetlig utbedring av feil og mangler ved det elektriske anlegget i boligen.

Utførende elektroinstallatør må sørge for kontroll av alle elektriske sammenkoblinger, foreta nødvendige utbedringer og ellers hva som er påkrevet for å kunne etablere tilfredsstillende dokumentasjon på hele det elektriske anlegget i boligen.

Dimensjon på hovedinntaket på eiendommen

Det er i el.tilsynsrapporten fra Lede AS anført at det er fire anlegg som er tilkoblet felles inntaksvern på 3x63 ampere og at sikringen ikke er tilpasset ledernes strømføringsevne. De har anført at det må dokumenteres at hovedkabel ikke er overbelastet.

En av de fire seksjoner har også fått lagt opp en el.bil-lader. Dette vil påvirke tilgjengelig kapasitet for hele Sameiet. Etter hva undertegnede har fått opplyst er ikke Sameier blitt orientert om dette. Det vil ikke være kapasitet i anlegget om de øvrige tre seksjonseiere også ønsker opplegg til el.bil-lader.

Etter undertegnede vurdering må inntaket forsterkes. Dimensjonen på dette må avklares etter at det er gjennomført et møte med Sameier og de fire seksjonseiere mht. behov og tilhørende utarbeidelse av effektbudsjett.

Det er en betydelig usikkerhet til kostnaden på dette fordi det er avhengig av hvilken kapasitet netteier har på trafokretsen i dette området. Hvis det viser seg å være behov for å øke trafoytelsen kan det bli aktuelt med omfattende og kostbare tiltak og det kan bli kostnader som er flere ganger større enn estimatet ovenfor. Dette er ikke mulig å avklare før det igangsettes en prosess med netteier.

Forhold vedrørende Sameiet

Utover de mange avvikene inne i leiligheten er det forskriftsstridige forhold knyttet til fellesarealet og kravene som kommer som følge av Internkontrollforskriften.

Slik som undertegnede vurderer forholdet har ikke Sameiet nødvendig oversikt, ei heller nødvendig dokumentasjon, på anlegget og har åpenbart ikke kartlagt farer og problemer og på denne måten vurdert risiko eller utarbeidet planer og tiltak for å redusere risikoforholdene, jfr. IK-HMS.

For å lukke disse avvikene må Sameiet engasjere en profesjonell aktør for å utarbeide et dekkende internkontrollsystem, samt at det må gjennomføres en fullverdig kontroll og termografering av relevante anleggsdeler.

Branntekniske forhold

Det er av byggtakstmann Erik Rui i Essentia Takst vurdert at det er omfattende og alvorlige avvik ved brannskiller i bygget. Konsekvensen av dette er at også denne seksjonen blir omfattet av en rekke bygningsmessige utbedringer og dette medfører at deler av el.anlegget blir berørt. Det er pr. nå stor usikkerhet til det endelige omfanget da det også er engasjert en brannkonsulent som skal vurdere dette nærmere.

Som følge av de alvorlige avvikene ved brannskillet er det vurdert at det ikke er forsvarlig å bebo leiligheten.

Undertegnede rapport må sees i sammenheng med øvrige reklamasjonsrapporter/skaderapporter for eiendommen som også beskriver de branntekniske avvikene i bygget.

7 Prisestimat

Oversikt over avvikene i eierseksjonen til oppdragsgiver:

| Beskrivelse | Sum (kr.) |
|-----------------------|---------------|
| Avvik 1 | 20000 |
| Avvik 2 | 80000 |
| Avvik 3 | 50000 |
| Avvik 4 | 1000 |
| Avvik 5 | 2000 |
| Avvik 6 | 2000 |
| Avvik 7 | 0 |
| Sum eks. mva. | 155000 |
| Mva. | 38750 |
| Sum inkl. mva. | 193750 |

De estimerte utbedringskostnader forutsetter at det engasjeres ett elektroforetak for alle avvik og at dette arbeidet kan utføres fortløpende og i god koordinasjon med andre fagdisipliner. Hvis denne forutsetningen ikke lar seg legges til grunn vil de estimerte utbedringskostnader økes betydelig.

Kostnader til midlertidig bolig og bygningsmessige arbeider er ikke medtatt. Dette er noe byggtakstmann Erik Rui i Essentia Takst vil måtte vurdere nærmere.

Oversikt over avvikene i fellesanlegget:

| Beskrivelse | Sum (kr.) |
|--------------------------|---------------|
| Tilsynsrapport og inntak | 60000 |
| Ik-system | 60000 |
| Dokumentasjon | 25000 |
| Brannalarmanlegg | 30000 |
| Jordingsanlegg | 25000 |
| El.anlegg generelt | 15000 |
| Sum eks. mva. | 215000 |
| Mva. | 53750 |
| Sum inkl. mva. | 268750 |

Kostnaden bør legges på Sameiet og fordeles iht. vedtektene.

Det er eiers plikt at et el.anlegg til enhver tid skal være i forskriftsmessig stand. Da det er avdekket et stort antall avvik har undertegnede sin funksjon vært nødvendig og følgelig bør kostnader knyttet til nærende rapport medtas som en del av utbedringskostnadene.

Forbehold

Det vises til avviklisten hvor det er utfyllende beskrivelse av tiltakene. Det er stor usikkerhet relatert til det bygningsmessige arbeidet som følge av de alvorlige avvikene relatert til brannkrav.

8 Plantegning



Informasjon om eiendommen

Oppdragsnummer

33 21 0156

Eier

Ceria Eiendom as

Eiendomstype

Leilighet

Eierform

Eierseksjon

Betegnelse

Gnr. 170 Bnr. 88 Snr. 4 i Sandefjord kommune
Ideell andel: 1/1

Etasje

3

Byggear

1950 / modernisert 2000

Areal

Primærrom: 34 kvm, Bruksareal: 36 kvm

Tomtetype/areal

Festet fellestomt / 772 kvm

Forretningsfører

Fredrik Skjeggerud

Byggemåte

Loftsleilighet i flermannsbolig fra 1950 som er oppført i tradisjonelt bindingsverk over malt grunnmur. Yttervegger i trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende og stående bordkledning. Kledd med tømmermannspanel og vestlandskledning. Saltak som er isolert mot leilighet på loft. Taket er tekket med betongtakstein. Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vindu med 2-lags glass fra perioden 2015-2020. Leilighetsdør med brannklassifisering, antatt fra begynnelsen av 2000-tallet. Byggegrunn antatt av leirholdige masser. Nyere drenering med synlig grunnmursplast

Parkett og laminat på gulv, malte strie på vegger og malt trepanel i tak. Eldre mursteinspipe. Ildsted er ikke montert i leiligheten. Etasjeskiller i tre, ukjent utførelse og noe skjevheter. Fliselagt bad som antas være fra begynnelsen av 2000-tallet. Varmekabler i gulv. Elektrisk styrt vifte samt luftespalte under dør. VVS anlegg i leiligheten virker å være fra begynnelsen av 2000-tallet, noe kan være litt eldre. Vannrør i kobber med plastkappe. Stoppekran på kott ved bereder. Avløpsrør av plast i leiligheten. Automatsikringer og el-opplegg virker å være lagt i fbm etableringen av leiligheten, antatt på begynnelsen av 2000-tallet. Brannslukker og røykvarsler er montert. Bygningen er oppført etter forskrifter på byggetidspunktet, og det må påregnes et avvik iht. dagens forskrift.

Tilstandsrapporten følger vedlagt til salgsoppgaven. Denne er utarbeidet av takstmann Sturla Teisbekk. Ved spørsmål av byggeteknisk art, kan han treffes på tlf. 452 10 728.

Kort fortalt

- Lys, fin 2-roms selveierleilighet.
- I loftsetasjen - koselig m/skråtak.
- Hage og parkeringsarealer på tomt, det er fri parkering for beboere i gården.
- Entré med åpen garderobeløsning.
- Kjøkken og stue ligger i samme rom.
- Gulvvarme og spiseplass i stuen.
- Flissatt bad med dusjkabinett.

Stuen og kjøkkenet ligger i samme rom, men er likevel adskilt som soner med lettvegg. Rommet har skråtak med nyere takvindu, parkett på gulv med gulvvarme og hvitmalt panelvegger. Det er plass til både sofamøbler og spisebord i rommet.

TAKSTMANNENS BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN - UTDRAG

"Loftsleilighet i flermannsbolig fra 1950 som er oppført i tradisjonelt bindingsverk over malt grunnmur. Kledd med tømmermannspanel og vestlandskledning. Saltak med betongtakstein. Bygningen er oppført etter forskrifter på byggetidspunktet, og det må påregnes et avvik iht. dagens forskrift. Det presiseres at rapporten er en forenklet utgave som gjelder denne seksjonen. Utvendige fasader etc. er sameiets felles ansvar, men er sett over litt forenklet og vurdert ut ifra alder. Leiligheten antas være etablert/pusset opp på begynnelsen av 2000-tallet med fliselagt bad og kjøkken.

Det er byttet vindu på soverom 2015 og i entre 2017 samt stuevindu i 2020. Brannstige er montert. Leiligheten har normal slitasje/elde, men det er greit å bemerke seg baderom som begynner å få alder og kommentarer. Videre er det noe anmerkninger i rapporten."

Oppvarming

Boligen er oppvarmet med gulvvarme i stue/kjøkken og bad. Ventilasjonen er basert på elektrisk styrt vifte på bad, ventilator på kjøkken og naturlig avtrekk. Det er ca. 120 liters varmtvannstank fra 2003 og et elskap med automatsikringer.

Økonomi

Faste, løpende kostnader

Eiendommen har vært utleid, og selger har ikke opplysninger om alle kostnader knyttet til faste utgifter:

Strømutgifter

Innboforsikring ca. kr. 1 200,- pr. år pr seksjon.

Bygningsforsikring totalt ca 14 000,- pr år, utgjør ca. kr 3 000,- pr.år for Snr 4.

Tv/ internett via Sandefjord bredbånd/ Altibox. Priser vil variere med valgte tjenester.

Kommunale avgifter kr 6 376,- pr år og inkluderer vann, avløp og renovasjon.

Festeavgift kr. 597,- pr. år. Faktura sendes i 2 terminer.

Andel fellesgjeld / formue

Andel fellesgjeld kr. 0,- / Andel fellesformue kr. 0,- ifølge selger

Salgsoppgaven er ufullstendig uten følgende vedlegg:

- Selgers egenerklæring, datert 3.1.2022
- Tilstandsrapport, datert 5.1.2022
- Kommentar til eiendomsopplysning Sfj. kommune
- Ferdigattest tilbygg datert 19.9.1974
- Ferdigattest loftetasje datert 6.6.2017
- Godkjente byggetegninger
- Tinglyste erklæringer:
 - 1950/2465-2/29 Festekontrakt - vilkår 15.08.1950
 - 1950/2464-1/29 Erklæring/avtale - Målebrev - Best.om kloakkledning 15.08.1950
 - 1950/809-3/29 Bestemmelse om bebyggelse - Målebrev 21.03.1950
 - 2007/985202-1/200 Seksjonering 29.11.2007
 - 2016/925243-1/200 Resek/sammenslåing 10.10.2016
- Ledningskart
- Matrikelbrev med koordinater
- Reguleringskart med tilhørende bestemmelser
- Energimerking
- Meglers verdivurdering
- Budskjema

Branntekniske forhold

Brannslukker og røykvarsler er montert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
4. Er det skader på røykvarsler?
Nei

Santærutstyr og innredning

Innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabnett.
Toalett støyer litt ved fylling.

Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte samt luftespalte under dør.

Fukt i tiliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Treverk opp til 12 % er å anse som tørt.

KJØKKEN

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt kum.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedrings tiltak.

Fronter er slitt og fuktsvølet.

Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut via pipe.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Kobberrør med plastkappe. Stoppekran på kott ved bereder.
Vannrør ligger på kott, og er ikke isolert men skal ikke ha vært noe problem med frost.

Avløpsrør

Avløpsrør av plast i leiligheten, som er de rør som er vurdert.
(Bygget er eldre og har avløpsrør av støpejern)

Ventilasjon

Det er ikke etablert ventilasjon utenom lufteventil i takvindu og avtrekk fra bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømming.

Tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Varmtvannstank

Ca 120 liters varmtvannstank fra 2003.
Bereder begynner å få noe alder.

Elektrisk anlegg

Automatsikringer og el-opplegg virker å være lagt i fom etableringen av leiligheten, antatt på begynnelsen av 2000-tallet. Det skal i fag tidlige salgsoppgave være gulvvarme i stue/kjøkken samt bad.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport?
Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det forsettlig tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
5. Når ble det siste gjennomført kontroll/vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig fagperson)?
Ukjent
6. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Etilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser?
Nei
7. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei Leiligheten har vært leid ut.
8. Har det vært brann, branntilfeller eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider.
Ukjent
9. Er det tegn til at det har vært termiske skader (regn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei
10. Er det er berøringsfare av spenningsførende deler og/eller fast elektrisk utstyr?
Ja

10 Egenerklæring fra selger

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------|
| Oppdragsnummer | 33210156 | | |
| Adresse | Lundenveien 12 | | |
| Postnummer | 3211 | Poststed | SANDEFJORD |
| Er det dødsbo? | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei | | |
| Salg ved fullmakt? | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei | | |
| Har du kjennskap til eiendommen? | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | | |
| Når kjøpte du boligen? | 2019 | Hvor lenge har du bodd i boligen? | 2 år 9 mnd |
| Har du bodd i boligen siste 12 mnd? | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei | | |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? | Gjensidige Forsikring ASA | Polise/avtalenr. | 81692022 |
| Selger 1 fornavn | [REDACTED] | Selger 1 etternavn | [REDACTED] |

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Vestfold Rør og Sanitær Service

Redegjør for hva som er gjort og når

Det ble installert dusjkabinett og byttet baderomsmebel i 2020

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

Nei Ja

Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ilsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utetheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralflyr, ventilasjon)?

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralflyr, ventilasjon, varmepumpe)?

Nei Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

Kommentar

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

Nei Ja

Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l??

Nei Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdiggjøst?

Nei Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

Kommentar

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/inssekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht vilkår.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hef eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar her eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsselskapet frem til og med 31.12.21. Det betyr at hvis budakssept er fra og med 01.01.22 vil ikke dette tilbudet om forsikring være bindende for forsikringsselskapet. Grunnen til dette er at for eiendommer som er solgt (budaksept) fra og med 01.01.22 gjelder de nye regler i avhendingsloven. Hvis eiendommen ikke er solgt (budaksept) innen 31.12.21 er jeg klar over at jeg ikke har boligselgerforsikring, med mindre jeg har tegnet en ny forsikring som gjelder i de tilfeller eiendommen er solgt (budaksept) fra og med 01.01.22. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenvarslingskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn. Det vil bli mulig å tegne en ny boligselgerforsikring hos forsikringsselskapet som gjelder i de tilfeller boligen er solgt (budaksept) fra og med 01.01.22.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikreres næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idly Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av bruk av feil, eventuelle feil ved Idly Norge AS sine tjenester eller tredjepartslevering, herunder BankID.

Knutson, Asmund Bernhard

Signert av

bankID

UTJEVNINGSFORBINDELSE TIL AVLØPSRØR AV ISOLERENDE MATERIALE

Krav om utjevningsforbindelse til avløpsrør av isolerende materiale ble fastsatt i 1991 (feb-91). Det har i den senere tid blitt hevdet at kravet om å anordne utjevningsforbindelse til innsiden av avløpsrør av isolerende materiale ikke lenger skulle gjelde. Trolig kan dette ha sammenheng med at prinsippskissen for jording og beskyttelsesledere i Tillegg 54 B i den reviderte norm NEK 400 (NEK 400:2002) ikke viser utjevningsforbindelse til avløpsrør.

28

ELSIKKERHET NR. 62 (2/02)

Dessuten kan den innskjerping man har fått med hensyn til krav om utkopling av forbrukercurser ved jordfeil også i IT-systemet, jf NEK 400-4-413.1.5, ha forledet noen til å mene at kravet om utjevningsforbindelse til avløpsrør av isolerende materiale ikke lenger er nødvendig av sikkerhetsmessige årsaker.

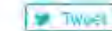
På denne bakgrunn finner Direktoratet for brann- og elsikkerhet (DBE) å presisere at kravet om utjevningsforbindelse til avløpsrør av isolerende materiale fortsatt gjelder og ikke på noen måte er opphevet eller trådt ut av kraft ved den revisjon av normen (NEK 400) som har funnet sted.

Kravet om utjevningsforbindelse til avløpsrør av isolerende materiale står i vedlegg I til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (fel) og gjelder som et supplement i henhold til fel § 10 for at normene (NEK 400) som fel viser til, kan legges til grunn for oppfyllelse av sikkerhetskravene.

Kravet gjelder for IT- og TT-systemer, men normalt ikke for TN-system. Det påpekes at man i TT- og IT-systemer ikke har den kontroll med jordslutningsstrømmenes strømveier som en tilsvarende har i et TN-system, i og med at feilstrømmene i disse to systemene vil gå mer eller mindre vilkårlig gjennom jordsmønnet.

For øvrig kan det være grunn til å kommentere at selv om en har fått utvidede krav om utkopling ved jordfeil i henhold til den nye NEK 400, gir dette i seg selv ikke nok grunnlag for å sløyfe krav om utjevningsforbindelse til avløpsrør. Fortsatt vil det være betydelige deler av et elektrisk anlegg med IT-system hvor det ikke kreves utkopling ved jordfeil, for eksempel foran hovedfordeling og mellom hovedfordeling og underfordeling samt i fordelingsnett.

Elsikkerhet for rørleggere



Fagområdene til elektrikere og rørleggere er relativt ulike, men det er viktig at også rørleggeren kjenner til hvordan elsikkerhet skal ivaretas.

For å redusere risikoen for strømstøt ved feil på elektriske anlegg og elektrisk utstyr, er det viktig at jordingsanlegget i alle bygninger er i orden. Rørsystemer for vann og avløp er ofte en del av jordingsanlegget. Som rørlegger bør du derfor vite hvordan du forholder deg til nettopp dette.

Krav til jording

Det installeres mange produkter i tilknytning til vann- og avløpssystemer som også skal tilkobles strøm. Rørleggeren har ansvaret for at produktet tilfredsstiller relevante krav. Rørleggeren har også ansvaret for at elektrisk tilkobling skjer i samsvar med gjeldende krav. Dette innebærer ofte at en elektriker, fra en registrert installasjonsvirksomhet, må involveres i arbeidet.

Kravene til jording av vann- og avløpsrør har endret seg noe over tid. Generelt er det slikt at alle metalliske rørsystemer av en viss utstrekning skal være tilkoblet bygningens jordingsanlegg. Hensikten er å redusere risikoen for strømstøt dersom det oppstår feil på elektrisk anlegg eller elektrisk utstyr. Det er de som prosjekterer og bygger det elektriske anlegget som har ansvaret for at jordingsanlegget utføres etter de kravene som gjelder på installasjonstidspunktet. Det er eier av det elektriske anlegget som har ansvaret for at det utføres nødvendig vedlikehold og oppgradering i etterkant.

- I nye bygninger, med avløpsrør av plast, skal muffe for jording av avløpet monteres når det elektriske anlegget forsynes med 230V. Hvis det elektriske anlegget forsynes med 400V, er jording av avløpet normalt ikke påkrevd.
- I bygninger fra før 1991, med avløpsrør av plast, kreves det ikke jording av avløpet. I enkelte situasjoner kan det imidlertid være aktuelt å ettermontere jording av avløpet, som f.eks. ved store rehabiliteringer eller dersom man opplever små strømstøt.
- I eldre bygninger, med soilrør, skal disse være tilkoblet byggets jordingsanlegg gjennom en utjevningsforbindelse.

Husk at du som rørlegger **aldri må koble fra jordledning**, som er koblet til rørsystemer, uten at en elektriker samtidig sørger for at jordingsanlegget repareres. Vær også oppmerksom på at elektrikeren skal utarbeide dokumentasjon på nye jordingsanlegg. Det er derfor viktig at alt arbeid som påvirker jordingsanlegget planlegges sammen med elektrikeren.



Eks. jording til soilrør (utjevningsforbindelse)



Eks. jording til vannrør (utjevningsforbindelse)

12 Utdrag fra Elsikkerhet nr. 68 – Brannskille mellom utstyr og brennbar overflate

Prosjekterende og utførende må påse at alt utstyr som velges må tilfredsstillende brannspredningskravene og at utstyret installeres korrekt slik at brann tekniske egenskaper opprettholdes. Spesielt i brannskillevegger må man påse at det benyttes bokser og rør som har nødvendig motstand mot flammespredning. Boks skal tilfredsstillende samme brann tekniske egenskaper som kreves av veggen. I praksis betyr dette at man ikke må benytte bokser som smelter og dermed åpner hull i brannskillet. Brannen skal ikke kunne spre seg raskere gjennom veggen når bokser er montert enn det som er fastsatt i den aktuelle brannklasse for veggen. Dessuten skal brannskillet opprettholde samme tetthet mot gjennomtrengning av røk som veggen ellers.

Brannskille mellom utstyr og brennbar overflate

Fel § 34 og NEK 400:2002 del 515 angir at det skal gjennomføres tiltak mot at elektrisk utstyr spenningssetter bygningsoverflater og at det skal anordnes brannskille mellom utstyr og en brennbar bygningsoverflate. NEK 400 angir spesielt at utstyr skal atskilles fra overflate med et isolerende mellomlegg (les: bakplate) med brannmerking FH1 ved montasje på en brennbar bygningsoverflate. Dette stiller klare krav til hvordan installasjonsmateriell skal være utformet og prosjekterende må velge materiell som er tilpasset installasjonsstedet.

Bruk av TFXP kabel

Som angitt i Elsikkerhet nr. 63 kan TFXP kabel (også kalt grønn everkscabel) føres frem til første fordeling i bygning. Dette fordi den tilfredsstillende gjeldende krav til selvslukkende egenskaper. Det er likevel viktig at man er klar over at kabelen har høyere brannbelastning enn en PFXP kabel. Dersom det etableres en lysbue i umiddelbar nærhet av kabelen vil dette opprettholde en brann som avgir mer energi enn hva som er tilfellet for tradisjonelle installasjonskabler basert på PVC (laget mellom ytterkappe (PVC) og ledere er i polyetylen). Det er derfor viktig at det foretas en risikovurdering av mulig fare for antennelse av omgivelsen rundt kabeltraseen frem til første fordeling.

Iht. kabelnorm HD 603 S1/A1 er TFXP kabel beregnet for å legges i bakken og skal ikke benyttes som installasjonskabel. Kabelen har spesielt gode mekaniske egenskaper for tøff belastning i grunnen. Det er tillatt å legge denne typen kabel som forsyningskabel mellom bygninger dersom kabelen legges i bakken og frem til første fordeling i hvert bygg.

ELEKTRISKE INSTALLASJONER I MEDISINSKE OMRÅDER - KRAV TIL PROSJEKTERING OG DOKUMENTASJON

Direktoratet for samfunnsikkerhet og beredskap (DSB) erfarer at det er forskjellig oppfatning av hvordan forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (fel) er å forstå med hensyn til valg av nettsystem i nødstrømsforsyning. Spesielt gjelder dette krav til utførelse av installasjoner i sykehus og andre medisinske områder.

DSB vil her klargjøre hvordan regelverket er å forstå. Krav til dokumentasjon av løsningen som er valgt, samt andre forhold som er av betydning for nødstrømsforsyning i medisinske områder vil også bli behandlet.

ELSikkerhet NR. 68 (1/06)

9

13 Utdrag av hjemmelsgrunnlaget: Internkontrollforskriften

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter

§ 1. Formål

Gjennom krav om systematisk gjennomføring av tiltak, skal denne forskrift fremme et forbedringsarbeid i virksomhetene innen:

- arbeidsmiljø
 - sikkerhet
 - forebygging av helseskade eller miljøforstyrrelser fra produkter eller forbrukertjenester
 - vern av det ytre miljø mot forurensning og en bedre behandling av avfall
 - forebygging av uhell og ulykker forbundet med egen lovlig aktivitet
 - forebygging av uønskede tilskete hendelser
- slik at målene i helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen oppnås.
- 0 Endret ved forskrift 9 juni 2017 nr. 719 (i kraft 1 juli 2017).

§ 2. Virkeområde

Forskriften gjelder for virksomhet som omfattes av

lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (lov 24. mai 1929 nr. 4)

- sivilbeskyttelsesloven § 23 (egenbeskyttelsestiltak ved virksomheter) (lov 25. juni 2010 nr. 45)
 - produktkontrollloven (lov 11. juni 1976 nr. 79)
 - arbeidsmiljøloven (lov 17. juni 2005 nr. 62)
 - forurensningsloven, dersom virksomheten sysselsetter arbeidstaker (lov 13. mars 1981 nr. 6)
 - genteknologiloven (lov 2. april 1993 nr. 38)
 - strålevernloven (lov av 12. mai 2000 nr. 36).
 - brann- og eksplosjonsvernloven (lov 14. juni 2002 nr. 20).
- Denne forskrift kommer ikke til anvendelse på
- Svalbard
 - virksomhet som nevnt i arbeidsmiljøloven § 1-3

landanlegg i petroleumsvirksomheten som nevnt i forskrift 12. februar 2010 nr. 158 om helse, miljø og sikkerhet i petroleumsvirksomheten og på enkelte landanlegg (rammeforskriften) § 6, med unntak av aktiviteter som faller inn under sivilbeskyttelsesloven § 23.

0 Endret ved forskrifter 17 des 1999 nr. 1352 (i kraft 1 jan 2000), 19 des 2003 nr. 1599 (i kraft 1 jan 2004), 28 jan 2005 nr. 51 (i kraft 1 feb 2005), 12 feb 2010 nr. 159 (i kraft 1 jan 2011), 2 des 2011 nr. 1148.

- genteknologiloven; virksomhetens ledelse slik den framgår av virksomhetens organisasjon eller selskapsstruktur

- strålevernloven; virksomhetens ledelse slik den framgår av virksomhetens organisasjon eller selskapsstruktur.

I § 4 første ledd ligger også at den som er ansvarlig har plikt til å sørge for at internkontrollen blir overvåket og gjennomgått for å sikre at den fungerer som forutsatt. I dette ligger en plikt til at internkontrollen vurderes kontinuerlig slik at mangler kan fanges opp. Innbakt i plikten ligger også at det med jevne mellomrom foretas en fullstendig gjennomgang, dvs. en revisjon av hele det systematiske arbeidet jf. § 5 annet ledd nr. 8.

Det er uttrykkelig fastslått i § 4 annet ledd at arbeidstakerne har plikt til å medvirke. Dette vil også følge av arbeidsforholdet i sin alminnelighet. Medvirkning i internkontrollarbeidet er således en del av arbeidsplikten. For verneombud og medlemmer av arbeidsmiljøutvalg er deltakelse i etablering og vedlikehold av internkontroll uttrykkelig fastslått i arbeidsmiljøloven § 6-2 og § 7-2. I tillegg har arbeidstakerne og deres tillitsvalgte etter arbeidsmiljøloven § 4-2 en rett til medvirkning i forbindelse med styrings- og planleggingssystemer. Internkontroll anses som et styrings- og planleggingssystem som omfattes av arbeidsmiljøloven § 4-2. For bedrifter som er bundet av tariffavtale finner man de samme bestemmelser i f.eks. Hovedavtalen LO-NHO, kap IX.

Det er helt sentralt at internkontroll integreres i overordnet styring og planlegging av virksomheten. Stadig flere virksomheter er i dag opptatt av å gjøre forholdet til det ytre miljø til en del av bedriftens organisasjonsstrategi og profil, og internkontroll er et instrument som kan utnyttes for å styrke dette arbeidet innad i bedriften. Også arbeidstakere vil være interessert i at deres arbeidsplass har en miljøprofil og gjør sitt for et mer miljøvennlig samfunn. Internkontrollen skal også omfatte kravene til det ytre miljø, og er derfor et instrument for arbeidstakerne og deres tillitsvalgte til å påvirke også de av virksomhetens disposisjoner som berører miljøet. I forbindelse med internkontrollarbeidet er det videre klart at arbeidstakernes erfaringer er en vesentlig forutsetning for en velfungerende internkontroll. Arbeidstakernes konkrete erfaringer med f.eks. ulike innsatsfaktorer i produksjonen, innkjøp, avfallshåndtering mv., er verdifull kunnskap som kan bidra til en systematisk gjennomgang av alle sider ved virksomheten med virkning for det ytre miljø. Området for eventuelle interessekonflikter synes også begrenset i og med at hensynet til arbeidsmiljøet og det ytre miljø som regel vil trekke i samme retning.

Virksomheter som omfatter både arbeidstakere og kunder/brukere, f.eks. sykehus, skoler, barnehager og hoteller har ansvar for helse, miljø og sikkerhet for begge grupper. For denne typen virksomhet er det viktig å huske på at lovene kan stille samme type krav, men de er rettet mot en av gruppene – arbeidstaker eller bruker – eller lovene kan stille krav som omfatter begge gruppene. Produktkontrollloven omhandler sikkerheten til elevene osv., mens arbeidsmiljøloven dekker arbeidstakerne. Brann- og eksplosjonsvernloven vil stille krav som omfatter sikkerheten både til hotellgjestene og de ansatte. Internkontrollen må da inkludere alle lovene forskriften er hjemlet i slik at både ansatte og brukere blir omfattet.

§ 5. Innholdet i det systematiske helse-, miljø- og sikkerhetsarbeidet. Krav til dokumentasjon

Internkontrollen skal tilpasses virksomhetens art, aktiviteter, risikoforhold og størrelse i det omfang som er nødvendig for å etterleve krav i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen.

Internkontroll innebærer at virksomheten skal:

Dokumentasjon

1. sørge for at de lover og forskrifter i helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen som gjelder for virksomheten er tilgjengelig, og ha oversikt over de krav som er av særlig viktighet for virksomheten

2. sørge for at arbeidstakerne har tilstrekkelig kunnskaper og ferdigheter i det systematiske helse-, miljø- og sikkerhetsarbeidet, herunder informasjon om endringer

3. sørge for at arbeidstakerne medvirker slik at samlet kunnskap og erfaring utnyttes

4. fastsette mål for helse, miljø og sikkerhet

må dokumenteres skriftlig

5. ha oversikt over virksomhetens organisasjon, herunder hvordan ansvar, oppgaver og myndighet for arbeidet med helse, miljø og sikkerhet er fordelt

må dokumenteres skriftlig

6. kartlegge farer og problemer og på denne bakgrunn vurdere risiko, samt utarbeide tilhørende planer og tiltak for å redusere risikoforholdene

må dokumenteres skriftlig

7. iverksette rutiner for å avdekke, rette opp og forebygge overtredelser av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen

må dokumenteres skriftlig

8. foreta systematisk overvåkning og gjennomgang av internkontrollen for å sikre at den fungerer som forutsatt

må dokumenteres skriftlig

Internkontrollen skal dokumenteres i den form og det omfang som er nødvendig på bakgrunn av virksomhetens art, aktiviteter, risikoforhold og størrelse. Dokumentasjon som følger av krav i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen, for eksempel instruksjer, tillatelser, kompetansebevis, sertifikater o.l. skal inngå. Skriftlig dokumentasjon etter denne forskrift skal minst omfatte annet ledd nr. 4) til og med nr. 8) i denne paragraf. Frivillige sertifikater kan også inngå som en del av dokumentasjonen.

Kommentarer til forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (internkontrollforskriften)

Til § 4 Plikt til internkontroll

Plikten til å innføre og utøve internkontroll påhviler «den som er ansvarlig» for virksomheten. Med dette menes virksomhetens ledelse/eier. Hvem, eller hvilke funksjoner dette kan være, varierer etter hvordan virksomheten er organisert. Selv om internkontroll må utøves på alle nivåer i virksomheten, tilligger hovedansvaret for å sette i gang arbeidet («innføre» internkontroll) og å holde det i gang («utøve» internkontroll) det øverste nivået i virksomheten. Paragrafen presiserer imidlertid at plikten til å innføre og å utøve internkontroll skal gjøres i samarbeid med arbeidstakerne, arbeidsmiljøutvalg, verneombud og/eller tillitsvalgte der dette finnes.

Hvem som er «ansvarlig» for virksomheten vil avhenge av de ulike lover som forskriften er hjemlet i. Eksempler på «ansvarlig» for at forskriftens krav blir gjennomført er etter

- arbeidsmiljøloven; arbeidsgiver

- forurensningsloven; virksomhetens ledelse slik den framgår av virksomhetens organisasjon eller selskapsstruktur

- produktkontrollloven; produsent, importør, omsetter

- sivilbeskyttelsesloven; virksomheter

- brann- og eksplosjonsvernloven; virksomheter

lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr; eier og bruker av elektriske anlegg og elektrisk utstyr, produsenter av, samt importører og andre omsetningsledd for elektrisk utstyr, elektroinstallatører o.l.

§ 5. Innholdet i det systematiske helse-, miljø- og sikkerhetsarbeidet. Krav til dokumentasjon

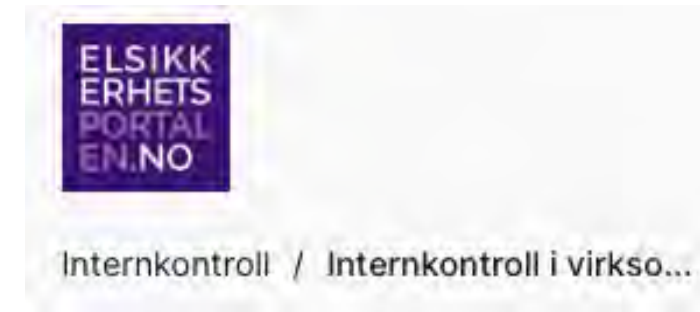
Internkontrollen skal tilpasses virksomhetens art, aktiviteter, risikoforhold og størrelse i det omfang som er nødvendig for å etterleve krav i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen.

| Internkontroll innebærer at virksomheten skal: | Dokumentasjon |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| 1. sørge for at de lover og forskrifter i helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen som gjelder for virksomheten er tilgjengelig, og ha oversikt over de krav som er av særlig viktighet for virksomheten | – |
| 2. sørge for at arbeidstakerne har tilstrekkelig kunnskaper og ferdigheter i det systematiske helse-, miljø- og sikkerhetsarbeidet, herunder informasjon om endringer | – |
| 3. sørge for at arbeidstakerne medvirker slik at samlet kunnskap og erfaring utnyttes | – |
| 4. fastsette mål for helse, miljø og sikkerhet | må dokumenteres skriftlig |
| 5. ha oversikt over virksomhetens organisasjon, herunder hvordan ansvar, oppgaver og myndighet for arbeidet med helse, miljø og sikkerhet er fordelt | må dokumenteres skriftlig |
| 6. kartlegge farer og problemer og på denne bakgrunn vurdere risiko, samt utarbeide tilhørende planer og tiltak for å redusere risikoforholdene | må dokumenteres skriftlig |
| 7. iverksette rutiner for å avdekke, rette opp og forebygge overtredelser av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen | må dokumenteres skriftlig |
| 8. foreta systematisk overvåking og gjennomgang av internkontrollen for å sikre at den fungerer som forutsatt | må dokumenteres skriftlig |

Internkontrollen skal dokumenteres i den form og det omfang som er nødvendig på bakgrunn av virksomhetens art, aktiviteter, risikoforhold og størrelse. Dokumentasjon som følger av krav i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen, for eksempel instruksjoner, tillatelser, kompetansebevis, sertifikater o.l. skal inngå.

Skriftlig dokumentasjon etter denne forskrift skal minst omfatte annet ledd nr. 4) til og med nr. 8) i denne paragraf.

Frivillige sertifikater kan også inngå som en del av dokumentasjonen.



Internkontroll i virksomheter

Alle virksomheter skal ha et internkontrollsystem for å sikre at helse, miljø og sikkerhet på arbeidsplassen blir ivaretatt. Det gjelder også elsikkerhet.

Alle virksomheter som benytter seg av elektriske anlegg, eller elektrisk utstyr i sitt virke, skal ha et internkontrollsystem som sørger for at elsikkerheten blir ivaretatt uavhengig av virksomhetens størrelse.

Internkontroll innebærer et systematisk arbeid for å sikre at virksomheten planlegger, organiserer, utfører og vedlikeholder sine aktiviteter i samsvar med gjeldene lover og forskrifter. Systemet skal sikre at problemer oppdages og tas hånd om i tide. Når det gjelder elsikkerhet handler det rett og slett om å jobbe systematisk for å forebygge brann og ulykker med elektrisk årsak.

Det er viktig å merke seg at **krav om internkontroll retter seg mot virksomheten**, og ikke det elektriske anlegget. Virksomheten skal ha et internkontrollsystem som ivaretar elsikkerheten uavhengig av om virksomheten eier det elektriske anlegget selv, eller kun er leietaker. Hvordan ansvar og praktiske oppgaver skal fordeles, må i slike tilfeller avtales mellom utleier og leietaker.

14 DSB orienterer om Internkontrollforskriften på Elsikkerhetsportalen

Hva skal internkontrollen inneholde?

I følge Internkontrollforskriften § 5 innebærer internkontroll at virksomheten skal:

1. Sørge for at de lover og forskrifter i helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen som gjelder for virksomheten er tilgjengelig og ha oversikt over de krav som er av særlig viktighet for virksomheten.
2. Sørge for at arbeidstakerne har tilstrekkelig kunnskap og ferdigheter i det systematiske helse-, miljø- og sikkerhetsarbeidet, herunder informasjon om endringer.
3. Sørge for at arbeidstakerne medvirker slik at samlet kunnskap og erfaring utnyttes.
4. Fastsette mål for arbeidet med helse, miljø og sikkerhet.
5. Ha oversikt over virksomhetens organisasjon, herunder hvordan ansvar, oppgaver og myndighet for arbeidet med helse, miljø og sikkerhet er fordelt.
6. Kartlegge farer og problemer og, på denne bakgrunn, vurdere risiko, samt utarbeide tilhørende planer og tiltak for å redusere risikoforholdene. Hvor detaljert kartleggingen skal være, avhenger av virksomhetenes art, størrelse og risikoforhold.
7. Iverksette rutiner for å avdekke, rette opp og forebygge overtredelser av krav fastsatt i, eller i medhold til, helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen.
8. Foreta systematisk overvåkning og gjennomgang av internkontrollen for å sikre at den fungerer som forutsatt.

Hvem kan hjelpe oss med internkontrollen?

- Ta kontakt med Det lokale elektrisitetsilsyn (DLE) hvis du har spørsmål knyttet til internkontroll for elektriske anlegg og elektrisk utstyr. DLE fører tilsyn med at virksomheter etterlever kravene til internkontroll innenfor sitt område og skal kunne informere og veilede om forskriftenes krav og prinsippene for det systematiske helse-, miljø- og sikkerhetsarbeidet. DLE har imidlertid ingen konsulentrolle.
- Det finnes mye nyttig informasjon om HMS-arbeid og internkontroll på Arbeidstilsynets nettsider.
- Det finnes også en rekke bedrifter som holder kurs i HMS-arbeid og som selger produkter du kan ha nytte av. Mange installasjonsvirksomheter tilbyr tjenester som kan være til hjelp i arbeidet med internkontroll innen dette fagområdet.
- Husk også at du kan få hjelp av bransje-, arbeidsgiver- og arbeidstakerorganisasjoner.
- På vår elsikkerhetsportal kan du se hvordan du lager et internkontrollsystem for elsikkerhet i din virksomhet.

Informasjonsbrosjyrer om tema finner du her.

Hvem skal ha internkontroll?

Alle virksomheter skal ha et internkontrollsystem for å sikre at de følger HMS-lovgivningen. Dette kan også gjelde enkeltpersonsforetak, borettslag, sameier og andre organisasjoner.

Alle virksomheter som benytter seg av elektriske anlegg, eller elektrisk utstyr i sitt virke, skal ha et internkontrollsystem som sørger for at elsikkerheten blir ivaretatt uavhengig av virksomhetens størrelse. Det er viktig å merke seg at krav om internkontroll retter seg mot virksomheten, og ikke det elektriske anlegget. Virksomheten skal ha et internkontrollsystem som ivaretar elsikkerheten uavhengig av om virksomheten eier det elektriske anlegget selv, eller kun er leietaker. Hvordan ansvar og praktiske oppgaver skal fordeles, må i slike tilfeller avtales mellom utleier og leietaker.

Hvor omfattende skal internkontrollen være?

Internkontrollen skal tilpasses virksomheten både omfangs- og innholdsmessig.

- Små bedrifter med lite risikofylt aktivitet behøver ikke noe omfattende system.
- For større virksomheter med høyere risiko blir arbeidet mer omfattende.
- Det viktige er at du tenker gjennom alle ledd og tilpasser systemet til akkurat din virksomhet og de forholdene som er aktuelle hos dere.
- Mange kan allerede ha innført rutiner og tiltak som langt på vei dekker kravene til en internkontroll uten at man nødvendigvis selv er klar over dette. Ofte handler internkontroll om å systematisere og dokumentere de rutiner og tiltak som allerede er etablert i virksomheten.

15 Utdrag av hjemmelsgrunnlag

Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven) (Utdrag)

§ 1.

Denne lov omfatter alle elektriske anlegg og alt elektrisk utstyr, unntatt radiotelegraf og radiotelefon.

§ 2.

Elektriske anlegg skal utføres, drives og vedlikeholdes slik at de ikke frembyr fare for liv, helse og materielle verdier.

§ 10.

Elektrisk utstyr skal være i en slik tilstand at det i bruk ikke frembyr fare for liv, helse eller materielle verdier.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL) (Utdrag)

§ 1. Formål

Formålet med forskriften er å oppnå forsvarlig elsikkerhet ved prosjektering, utførelse, endringer og vedlikehold av elektriske lavspenningsanlegg og ved bruk av elektrisk utstyr tilkoblet slike anlegg.

§ 2. Virkeområde (Utdrag)

Forskriften gjelder for prosjektering, utførelse, endring og vedlikehold av elektriske lavspenningsanlegg, herunder lavspenningsanlegg for hoved-, reserve- og nødstrømsforsyning. Forskriften gjelder også for bruk av elektrisk utstyr, inkludert høyspenningsutstyr, tilkoblet lavspenningsanlegg.

§ 9. Ansvar - Hvem forskriften retter seg mot

Eier og bruker av anlegg som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegg til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kapittel V. Ved bruk og tilkobling av elektrisk utstyr til anlegg skal det vises aktsomhet slik at det ikke oppstår fare for liv eller eiendom. Enhver som prosjekterer, utfører, endrer eller foretar vedlikehold av anlegg, er ansvarlig for at arbeidet som foretas er i samsvar med forskriftens krav.

§ 10. Oppfyllelse av sikkerhetskrav

Forskriften, supplert med tilhørende veiledning og normer, viser samlet det sikkerhetsnivået som skal legges til grunn. Veiledningens og normenes detaljerte anbefalinger er imidlertid ikke juridisk forpliktende, slik at andre løsninger kan velges. Ved valg av annen løsning skal det dokumenteres at tilsvarende sikkerhetsnivå oppnås. I veiledningen til forskriften er det angitt normer som beskriver hvordan sikkerhetskravene kan oppfylles. Kombinasjoner av deler av normer skal unngås med mindre det kan dokumenteres at det oppnås et tilsvarende sikkerhetsnivå.

§ 12. Kontroll. Erklæring om samsvar. Dokumentasjon

Før nytt anlegg tas i bruk og etter hver endring skal den som er ansvarlig for utførelsen eller endringen av anlegget sørge for at det er kontrollert og prøvet for å sikre at det tilfredsstiller forskriftens krav. Enhver som er ansvarlig for prosjektering, utførelse eller endring av anlegg skal utstede erklæring om samsvar med sikkerhetskravene i kapittel V. Som underlag for slik erklæring skal det være utarbeidet dokumentasjon som gjør det mulig å vurdere om anlegget er i samsvar med forskriftens krav. Erklæring om samsvar og dokumentasjon skal overleveres eier av anlegget.

§ 13. Oppbevaring av dokumentasjon

Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert dokumentasjon som angitt i § 12. Enhver som i henhold til § 12 er pålagt å utstede samsvarserklæring skal oppbevare kopi av erklæringen i minst fem år regnet fra den dag erklæringen om samsvar er datert.

§ 16. Planlegging og vurdering av risiko

Elektriske anlegg skal planlegges og utføres slik at mennesker, husdyr og eiendom er beskyttet mot fare og skader ved normal bruk og slik at anlegget blir egnet til den forutsatte bruk.

§ 17. Tilgjengelighet for vedlikehold

Anlegget skal være planlagt og utført slik at det er tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon, betjening og prøving, det er tilstrekkelig plass til å skifte ut og montere enkeltheter, og at slikt arbeid kan foretas uten fare for den som utfører arbeidet.

§ 19. Jordingsanlegg

Ved planlegging og utførelse av anlegg skal det påses at jordingsystemet er tilpasset det fordelingsystemet som er valgt for hele eller deler av anlegget, slik at det ikke oppstår farlig strømgjennomgang eller for høye temperaturer som kan føre til forbrenning eller brann.

§ 20. Beskyttelse mot elektriske støt ved normal bruk

Mennesker og husdyr skal være beskyttet mot fare som kan oppstå ved direkte berøring av spenningsførende deler av anlegg og utstyr.

§ 21. Beskyttelse mot elektrisk støt ved feil

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

§ 22. Beskyttelse mot skadelige termiske virkninger

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

§ 23. Beskyttelse mot overstrøm

Mennesker, husdyr og eiendom skal være beskyttet mot skade fra for høye temperaturer eller elektromekaniske påkjenninger som skyldes noen form for påregnelige overstrømmer i strømførende ledere.

Veiledning:

Overstrøm for ledere er enhver strøm høyere enn tillatt strømføringssevne, f.eks. som følge av overbelastning, kortslutning mm.

Beskyttelse kan oppnås ved

- å sørge for automatisk utkobling av slik overstrøm før denne antar farlig størrelse, varigheten tatt i betraktning, eller ved
- å begrense slik overstrøm til ufarlig størrelse og varighet.

§ 28. Beskyttelse mot ytre påvirkninger

Anlegget og det materiell og utstyr som inngår i denne skal være tilpasset de ytre påvirkninger den kan ventes å bli utsatt for. Dersom en utstyrsenhet er utført slik at den ikke vil tåle påkjenningene i det aktuelle miljøet, kan den likevel brukes dersom den får en egnet og tilstrekkelig tilleggsbeskyttelse.

§ 30. Utstyr for frakobling

Det skal være installert utstyr for frakobling av anlegget, kurser eller enkelte utstyrsenheter, slik at vedlikehold, prøving, feilsøking og reparasjon kan foretas uten fare.

§ 32. Merking av kabler, vern og annet materiell

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

Veiledning:

Ved av/på brytere og styreinnetninger må det være tydelig og varig merking som angir hvilke deler av anlegget de betjener, dersom det er fare for forveksling.

Når følgen av betjening av brytere og styreutstyr ikke kan observeres av den som foretar betjeningen og dette kan medføre fare, må det, synlig fra betjeningsstedet, være passende stillingsmarkering/-indikering i henhold til aktuelle forskrifter/normer.

Kabler og ledere må være slik installert og/eller merket at de kan identifiseres ved tilsyn, prøving, feilsøking, reparasjon og ved endringer i anlegget. Jordledere og nøytralledere må kunne identifiseres ved alle tilkoblinger, ved hjelp av normert merking. I bevegelige ledninger må slike ledere være merket i hele sin lengde.

Jordledere må være merket i hele sin lengde når det ikke er åpenbart at lederen er en jordleder og at den dermed kan bli brutt utilsiktet.

§ 34. Beskyttelse mot innbyrdes skadelige påvirkninger mellom elektriske og ikke-elektriske anlegg (anleggsdeler)

Det elektriske anlegget skal være utført slik at det ikke oppstår innbyrdes skadelige påvirkninger mellom elektriske og ikke-elektriske anleggsdeler.

Veiledning:

Bestemmelsen har bl.a. til hensikt å hindre at ikke-elektriske anleggsdeler blir spenningsatte på grunn av hvordan elektrisk utstyr eller materiell er utført, plassert og montert og at det er etablert tilstrekkelig brannskille mellom elektrisk utstyr og brennbare deler i bygningsoverflaten.

§ 35. Bygningskonstruksjonens mekaniske og brannsikringsmessige egenskaper

Anlegget skal være slik utført at bygningskonstruksjonens mekaniske og brannsikringsmessige egenskaper ikke er svekket.

Elektrisk utstyr tilkoplede lavspenningsanlegg

§ 36. Anlegg og tilkobling

Elektrisk utstyr som inngår i eller skal tilkoples et anlegg skal når det er installert og vedlikeholdt i henhold til fabrikantens anvisninger og brukes i henhold til sitt formål, ikke bringe sikkerheten i fare for personer, husdyr eller eiendom.

§ 37. Egenskaper

Alt elektrisk utstyr og materiell som inngår i eller skal tilkobles et anlegg skal

ha slike egenskaper at det er tilpasset anleggets formål og funksjon og

være tilpasset de ytre påvirkninger som kan påregnes fra omgivelsene.

Dersom en utstyrsenhet ikke er utført slik at den vil tåle påkjenningene i det aktuelle miljøet, kan den likevel brukes dersom den i det ferdige anlegget får en egnet og tilstrekkelig tilleggsbeskyttelse.

Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr. Underliggende er kun et utdrag.

§ 1. Formål

Forskriften fastsetter krav til foretak og personer som utfører eller tilbyr å utføre arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr slik at arbeidet ikke fører til skade på liv, helse eller materielle verdier. Med foretak menes også underenheter til et foretak.

Veiledning til § 1: Formålet med forskriften er å forhindre at elektriske anlegg og elektrisk utstyr fører til skade på liv, helse og materielle verdier. Ved å stille krav om kvalifikasjoner overfor de som skal arbeide opp mot elektriske anlegg og elektrisk utstyr, vil man sikre at arbeidet gjøres på en slik måte at anleggene og utstyret oppfyller kravene som følger av de tekniske forskriftene. Forskriften skal samtidig bidra til at den som utfører arbeidet er i stand til å ivareta sin egen og andres sikkerhet.

§ 2. Virkeområde

Forskriften gjelder arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr.

§ 3. Registreringsplikt

Foretak som utfører arbeid knyttet til elektriske anlegg og reparasjon av elektrisk utstyr, skal registreres i

Elvirksomhetsregisteret. Registreringsplikten gjelder også for alle underenheter som utfører arbeid knyttet til elektriske

anlegg og reparasjon av elektrisk utstyr. Registreringsplikten gjelder ikke for foretak som kun utfører arbeid knyttet til

egne elektriske forsyningsanlegg eller er pålagt lokalt elektrisitetsilsyn.

Foretaket skal uten opphold registrere enhver endring i opplysningene.

Veiledning til § 3: Intensjonen med registreringsplikten er å få oversikt over de aktører som skal undergis tilsyn i

henhold til el-tilsynsloven. Registeret skal også bidra til å gi kundene en oversikt over hvilke foretak og underenheter

som er i lovlig virke og hvilke tjenester disse tilbyr.

Registreringsplikten gjelder i all hovedsak for arbeid på såkalte tredjepartsanlegg - dvs. elektriske anlegg og utstyr som foretaket selv ikke eier.

§ 4. Plikt til å rette feil og mangler

Foretak som bygger og vedlikeholder elektriske anlegg for andre, plikter å utbedre feil og mangler som er påpekt i vedtak av tilsynsmyndigheten. Utbedring av alvorlige feil og mangler skal prioriteres foran annet arbeid.

Tredjepartsvurdering av elektriske anlegg, utført av Eiendomstakst1 AS
Rapportdato: 17.10.2023

Side 55 av 56

§ 5. Krav om bruk av kvalifisert personell

Foretak som utfører arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, skal bare benytte kvalifisert personell. Med

kvalifisert personell menes personer som oppfyller kravene i § 6 til § 10 og som er oppdatert på den faglige utviklingen.

Alt kvalifisert personell som benyttes skal være fast ansatt i foretaket, jf. arbeidsmiljøloven § 14-9 første ledd første

punktum. Kvalifisert personell kan likevel leies inn eller ansettes for en begrenset periode dersom det er tillatt i medhold

av arbeidsmiljøloven § 14-9, § 14-12, § 14-13 eller øvrig lovgivning.

Foretaket er ansvarlig for at den som har det faglige ansvaret utøver arbeidet, og er tilgjengelig innenfor foretakets normale arbeidstid. Den som har det faglige ansvaret kan ikke samtidig inneha en stilling med sammenfallende eller delvis sammenfallende arbeidstid i et annet foretak. Ved fravær ut over 30 virkedager i løpet av ett år, av person som oppfyller kravene til å ha det faglige ansvaret som nevnt i § 7 til § 10, kan Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap etter søknad fra foretaket dispensere fra kravet i første ledd. Dispensasjon kan gis for en periode opp til seks måneder.

Veiledning til § 5: Foretaket er ansvarlig for at personell de skal benytte oppfyller kravene i første ledd. Foretaket skal forsikre seg om personellens kompetanse før personellet settes i arbeid.

Dette gjelder både i forhold til faglig utdanning som nevnt i § 6 til § 10, og at personellet også er tilstrekkelig å jour med den faglige utviklingen, herunder har kunnskap om nasjonalt regelverk og normer som er nødvendig for de arbeidsoppgaver de skal utføre. Tilsvarende følger også av internkontrollforskriften, se særlig § 5 pkt. 2 og 7.

Dersom personellet har sin fagutdannelse fra utlandet, må foretaket påse at det er gitt nødvendig godkjenning, jf. § 11 til § 21.

Kapittel 3. Krav til kvalifikasjoner

§ 6. Kvalifikasjonskrav for den som bygger og vedlikeholder elektriske anlegg

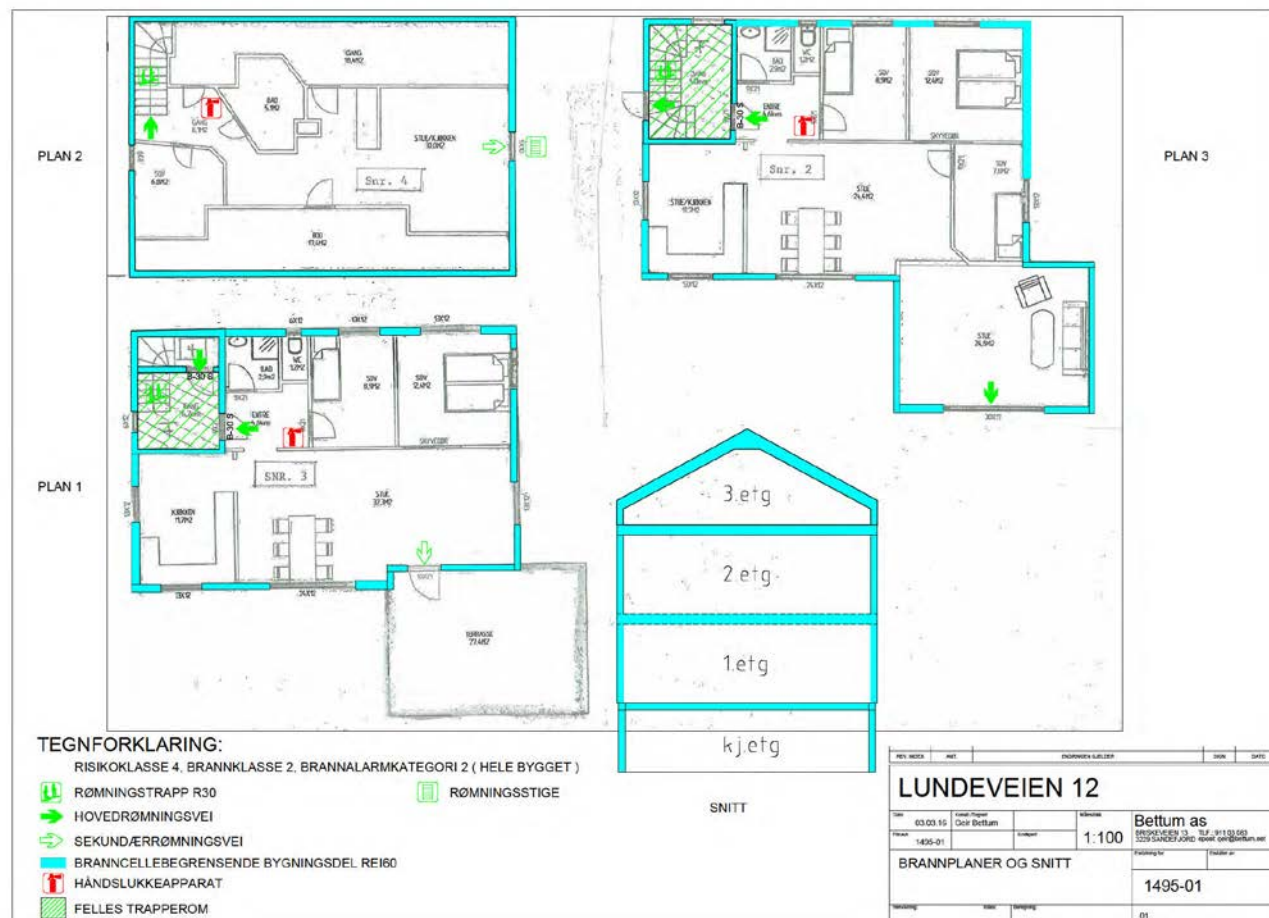
Den som bygger og vedlikeholder elektriske anlegg, skal ha fagbrev innenfor elektrofag som er relevant for de aktuelle arbeidsoppgavene.

§ 12. Krav om dokumentasjon og melding

Før en tjenesteyter utøver tjenester i samsvar med § 11 skal vedkommende informere Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap om arbeidets art og varighet. Informasjonen skal fornyes for hvert år tjenesteyteren ønsker å utføre tjenesten.

Tredjepartsvurdering av elektriske anlegg, utført av Eiendomstakst1 AS
Rapportdato: 17.10.2023

Side 56 av 56



BRANN NOTAT

Sandefjord 03.03.16

Lundeveien 12, Sandefjord kommune

Tiltaket gjelder bruksendring av loft til egen boenhet-

Notatet er en redegjørelse for brann tekniske krav til bygget og skal benyttes som underlag for detaljprosjekteringen.

Gjeldende forskrift: TEK 10

- Bygningen plasseres i risikoklasse 4.
- Brannklasse 2.
- Brannalarmkategori 2. dvs brannalarmanlegg må prosjekteres for hele bygget.

§ 11-4 Bæreevne og stabilitet, tabell 1

- Yttervegger, takkonstruksjon, etasjeskillere, trapperom og øvrige bærende konstruksjoner REI60.

§ 11-8 Brannceller

- Generelt EI60
- Gjelder også for sjakter.

§ 11-14 Rømningsvei

- Plan 1 krav 2 stk rømningsveier. Ytterdør og balkong dør benyttes.
- Plan 2 krav 2 stk rømningsveier. Felles trapperom og ut på terreng. Terrassedør og ut på terrasse > 5m over terreng.
- Plan 3 2 stk rømningsveier. Felles trapperom og ut på terreng. Samt fra vindu i gavelvegg og ned rømningsstige.
- Minimumsbredde i rømningsvei 0,9m.

NB ! Det foreligger ikke plantegning over kjeller. Dersom denne har trapp fra felles trapperom er kravet til døren A60 og ubrennbare materialer i vegg og himling i kjeller.

§ 11-16 Tilrettelegging for manuell slokking.

- Manuelt slokkeapparat monteres i alle etasjer.

Det kan komme endringer og tillegg på notatet.

Med vennlig hilsen

Geir O. Bettum

Geir Bettum

Briskeveien 13, 3229 Sandefjord tlf.: 911 03 083 Email: post@bettum.net



Eiendomskart for eiendom 3907 - 170/88//3



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- | | | | |
|--------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgre omtvistet | ----- Eiendomsgre lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgre mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| - - - - - Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgre mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfaste | ----- Eiendomsgre middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgre nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - hjelpепunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgre uviss nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

| | | | | | | |
|-----------------------------|------------------------|---------------------|-------------|------------|------------|-----------|
| Areal | 772,20 m ² | Arealmerknad | | | | |
| Representasjonspunkt | Koordinatsystem | EUREF89 UTM Sone 32 | Nord | 6555726,22 | Øst | 569467,79 |

| # | Grensepunkter | | | | | Grenselinjer (m) | |
|---|---------------|-----------|------------|-----------------------|-------------------|------------------|--------|
| | Nord | Øst | Nøyaktigh. | Nedsatt i | Grensepunkttype | Lengde | Radius |
| 1 | 6555713,08 | 569458,42 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 34,02 | |
| 2 | 6555734,02 | 569450,23 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 22,48 | |
| 3 | 6555745 | 569483,61 | 58 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 35,14 | |
| 4 | 6555723,94 | 569490,66 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Annen detalj (83) | 22,21 | |

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Seksjon)

| | | | |
|----------------|--------------|----------------------|-----|
| Bruksnavn | | Beregnet areal | 0 |
| Etablert dato | 19.11.2007 | Arealmerknader | |
| Oppdatert dato | 20.12.2023 | Antall teiger | 0 |
| Seksjonsformål | Boligseksjon | Tilleggsareal (Bygg) | |
| Sameiebrøk | 75/275 | Bruk av grunn | () |

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående Under sammenståing Kulturminne
 Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

| Brukstilfelle Forretningstype | Forr.dato M.før.dato | Kom. saksref. Annen ref. | Tingl.status Endr.dato | Involverte Berørte |
|----------------------------------|--------------------------|-----------------------------|---------------------------|--------------------------------------------|
| Omnummerering Omnummerering | 01.01.2024 01.01.2024 | | Tinglyst 01.01.2024 | 170/88, 170/88/0/2, 170/88/0/3, 170/88/0/4 |
| Omnummerering Omnummerering | 01.01.2020 01.01.2020 | | Tinglyst 01.01.2020 | 170/88, 170/88/0/2, 170/88/0/3, 170/88/0/4 |
| Omnummerering Omnummerering | 01.01.2017 01.01.2017 | | | 170/88, 170/88/0/2, 170/88/0/3, 170/88/0/4 |
| Seksjonering Seksjonering | 19.11.2007 | | | 170/88, 170/88/0/3 |

Tinglyste eierforhold

| Navn ID | Rolle Andel | Adresse Poststed | Status Kategori |
|----------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|--------------------|
| POYAN MORTEZA F080166***** | Fester (F) 1/2 | ASKELADDEN 15 3042 3042 DRAMMEN | Bosatt (B) |
| MADAHIAN SAHAR F230876***** | Fester (F) 1/2 | ASKELADDEN 15 3042 3042 DRAMMEN | Bosatt (B) |
| SANDEFJORD KOMMUNE S916882807 | Hjemmelshaver (H) 1/1 | Postboks 2025 3202 3202 SANDEFJORD | |

Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|----------------|----------|------------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Lundenveien 12 | H0201 | 170/88/0/3 | 0 | 0 | 0 | 0 | |

Adresse

Vegadresse: Lundenveien 12

Adressetilleggsnavn:

| | | | |
|------------|----------------------|-----------|---------------------|
| Poststed | 3211 SANDEFJORD | Kirkesogn | 04090201 Sandefjord |
| Grunnkrets | 103 Myra | Tettsted | 2531 Sandefjord |
| Valgkrets | 1 Sandefjord sentrum | | |

Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|----|------------|-----|--------------------------------------|------------------|------|
| 1 | 162475061 | | Andre småhus m/3 boliger el fl (136) | Tatt i bruk (TB) | |

1: Bygning 162475061: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Tatt i bruk

Bygningsdata

| | | | |
|------------------|----------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | 100 |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 100 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | Tilkn. off. vannverk | BTA Totalt | |
| Avløp | Offentlig kloakk | Bebygd areal | |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Ja |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | 3 |

Bygningsstatshistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato |
|----------------|------|------------|
| Tatt i bruk | | 31.01.2007 |

Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|----------------|----------|------------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Lundenveien 12 | H0201 | 170/88/0/3 | 0 | 0 | 0 | 0 | |

Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| L01 | 1 | 50 | 0 | 50 | 0 | 0 | 0 |
| H02 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| H01 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| K01 | 0 | 50 | 0 | 50 | 0 | 0 | 0 |

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 170/88

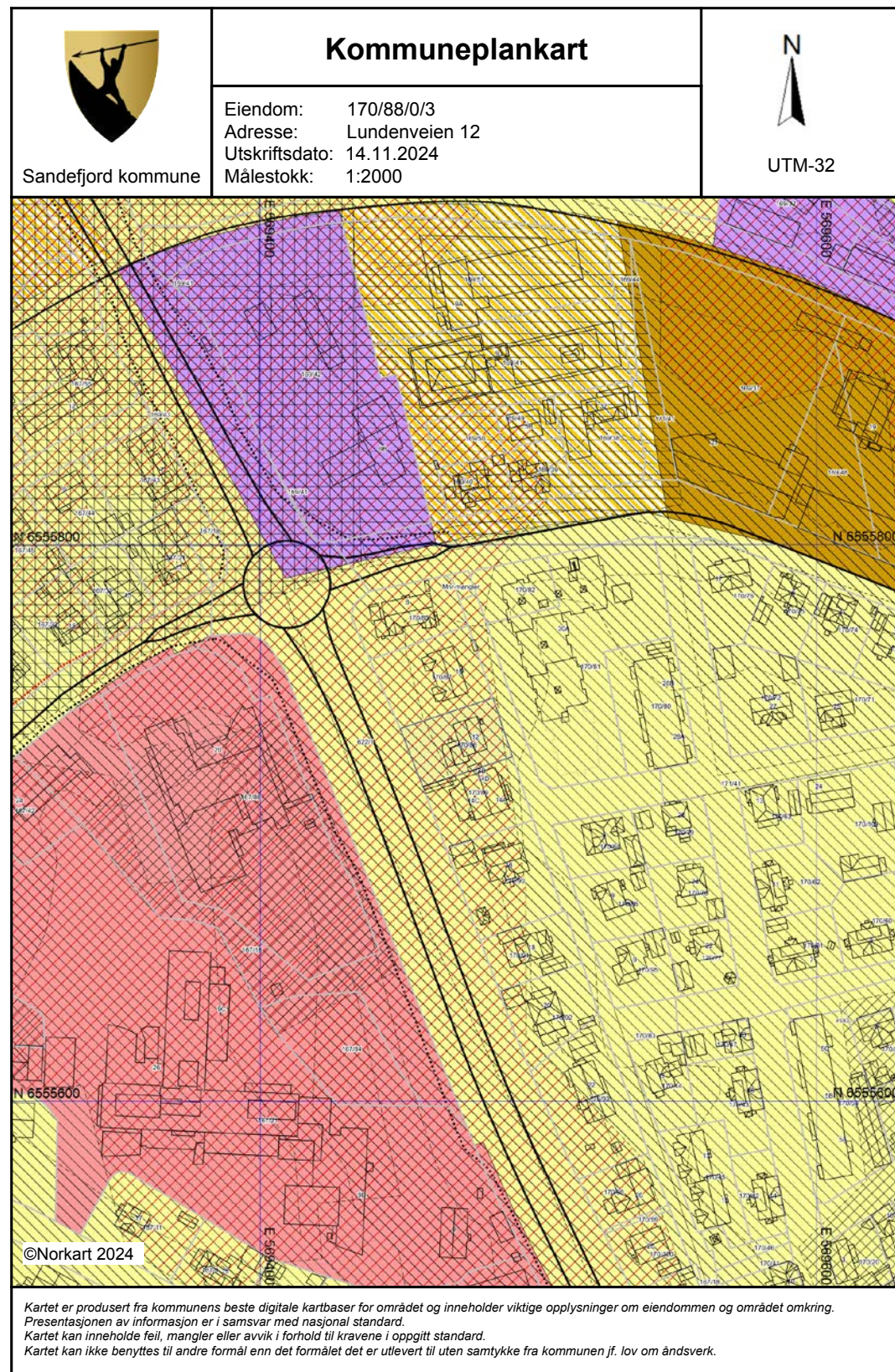
| | | | |
|----------------|----------------|-------------------------|--------------|
| Bruksnavn | LUNDENVEIEN 12 | Beregnet areal | 772.2 |
| Etablert dato | 10.12.1949 | Historisk oppgitt areal | 772 |
| Oppdatert dato | 07.06.2024 | Historisk arealkilde | Målebrev (1) |
| Skyld | 0 | Antall teiger | 1 |
| Bruk av grunn | | | |
| Arealmerknader | | | |


- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående Under sammenståing Kulturminne
 Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Teiger

| Type teig | X | Y | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|--------------|------------|-----------|---|--------|------------|--------------|
| Eiendomsteig | 6555726.22 | 569467.79 | 0 | Ja | 772.2 | |





| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Sandefjord kommune Postadresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord Telefon: 33 41 60 00 E-post: sanitaer@sandefjord.kommune.no |
| | Dato: 15.11.2024 |

MEGLEROPPLYSNINGER

Vei, vann og avløp

| | | | | | | | |
|----------|-----------------------------------------|------|-----------|------|--|------|----------|
| Gnr: | 170 | Bnr: | 88 | Fnr: | | Snr: | 4 |
| Adresse: | Lundeneveien 12, 3211 SANDEFJORD | | | | | | |

Tilkobling til vann og avløp

Offentlig vann og avløp

| | | |
|-----------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------|
| Er eiendommen tilkoblet offentlig vann? | Ja <input checked="" type="checkbox"/> | Nei <input type="checkbox"/> |
| Har eiendommen vannmåler? | Ja <input type="checkbox"/> | Nei <input type="checkbox"/> |

Merknad: Vannet er dokumentert plombert og gebyrene er tatt ut. Kommunen må varsles dersom plombe blir brutt og vannet tas i bruk igjen. Dersom vannet tas i bruk uten å gi beskjed, vil gebyrene bli etterfakturert.

| | | |
|------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------|
| Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp? | Ja <input checked="" type="checkbox"/> | Nei <input type="checkbox"/> |
| Merknad: | | |

| | | |
|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------|
| Har eiendommen septiktank? | Ja <input type="checkbox"/> | Nei <input checked="" type="checkbox"/> |
| Merknad: | | |

| | | |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------|
| Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold? | Ja <input type="checkbox"/> | Nei <input checked="" type="checkbox"/> |
| Merknad: | | |



Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 14.11.2024

Privat utslipp/avløp

| | | |
|--------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------|
| Er det etablert privat utslipp? | Ja <input type="checkbox"/> | Nei <input checked="" type="checkbox"/> |
| Har eiendommen godkjent utslipp? | Ja <input type="checkbox"/> | Nei <input type="checkbox"/> |
| Merknad: | | |
| Foreligger det pålegg på eiendommen? | Ja <input type="checkbox"/> | Nei <input type="checkbox"/> |
| Merknad: | | |

Heftelser vann og avløp

| | | |
|------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------|
| Ligger det offentlig ledningsnett over eiendommen? | Ja <input type="checkbox"/> | Nei <input checked="" type="checkbox"/> |
| Er det tinglyst erklæring gjeldende dette forholdet? | Ja <input type="checkbox"/> | Nei <input type="checkbox"/> |

Atkomst til eiendommen:

| | | | |
|-------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------|
| Ankomst fra | Offentlig veg <input checked="" type="checkbox"/> | Privat veg <input type="checkbox"/> | Ingen vegadkomst <input type="checkbox"/> |
|-------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------|

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

| | | | | | | | | | |
|------------|------|----------|-----|----------|----|----------|--|-------------|---|
| Kommunenr. | 3907 | Gårdsnr. | 170 | Bruksnr. | 88 | Festenr. | | Seksjonsnr. | 4 |
|------------|------|----------|-----|----------|----|----------|--|-------------|---|

| | | | |
|------------------------------------------------------|--------------|---------------------------|------------------------------------|
| BruksenhetId | 571680331 | Bygningstype | Bolig |
| Bygningsnummer | 162475061 | Bruksenhetsnummer | L0101 |
| Bygningstatus | Ferdigattest | Bruksenhetsadresse | Lundenveien 12, 3211 SANDEFJORD |
| Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 571680331. | | | |

| | | | |
|-----------------------|-------------|---------------------------|------------------------------------|
| BruksenhetId | 208587826 | Bygningstype | Bolig |
| Bygningsnummer | 162475061 | Bruksenhetsnummer | L0101 |
| Bygningstatus | Tatt i bruk | Bruksenhetsadresse | Lundenveien 12, 3211 SANDEFJORD |

Situasjon

| Røykvarslere | | Slukkerutstyr | | | |
|--------------|-------|---------------|--------|------|-------|
| Sammenkoblet | Enkel | Slange | Pulver | Skum | Annet |
| 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 |

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

| Siste utførte tiltak bruksenhet | | Siste utførte tiltak røykløp | |
|---------------------------------|--------|------------------------------|--------|
| Dato | Type | Dato | Type |
| 02.10.2023 | Tilsyn | 14.01.2022 | Feiing |

Avvik og anmerkninger

| Type | Detaljer |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Avvik | Røykløp - Plassering: -. Type: Teglskorstein. Produsent: Ukjent. Modell: Teglskorstein (feierluke) |
| Type avvik | Brennbart inntil etg. skillene |

| Type | Detaljer |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Avvik | Røykløp - Plassering: -. Type: Teglskorstein. Produsent: Ukjent. Modell: Teglskorstein (feierluke) |
| Type avvik | Fugene i skorsteinen er dårlige |

| Type | Detaljer |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Avvik | Røykløp - Plassering: -. Type: Teglskorstein. Produsent: Ukjent. Modell: Teglskorstein (feierluke) |
| Type avvik | Skorstein må renoveres |

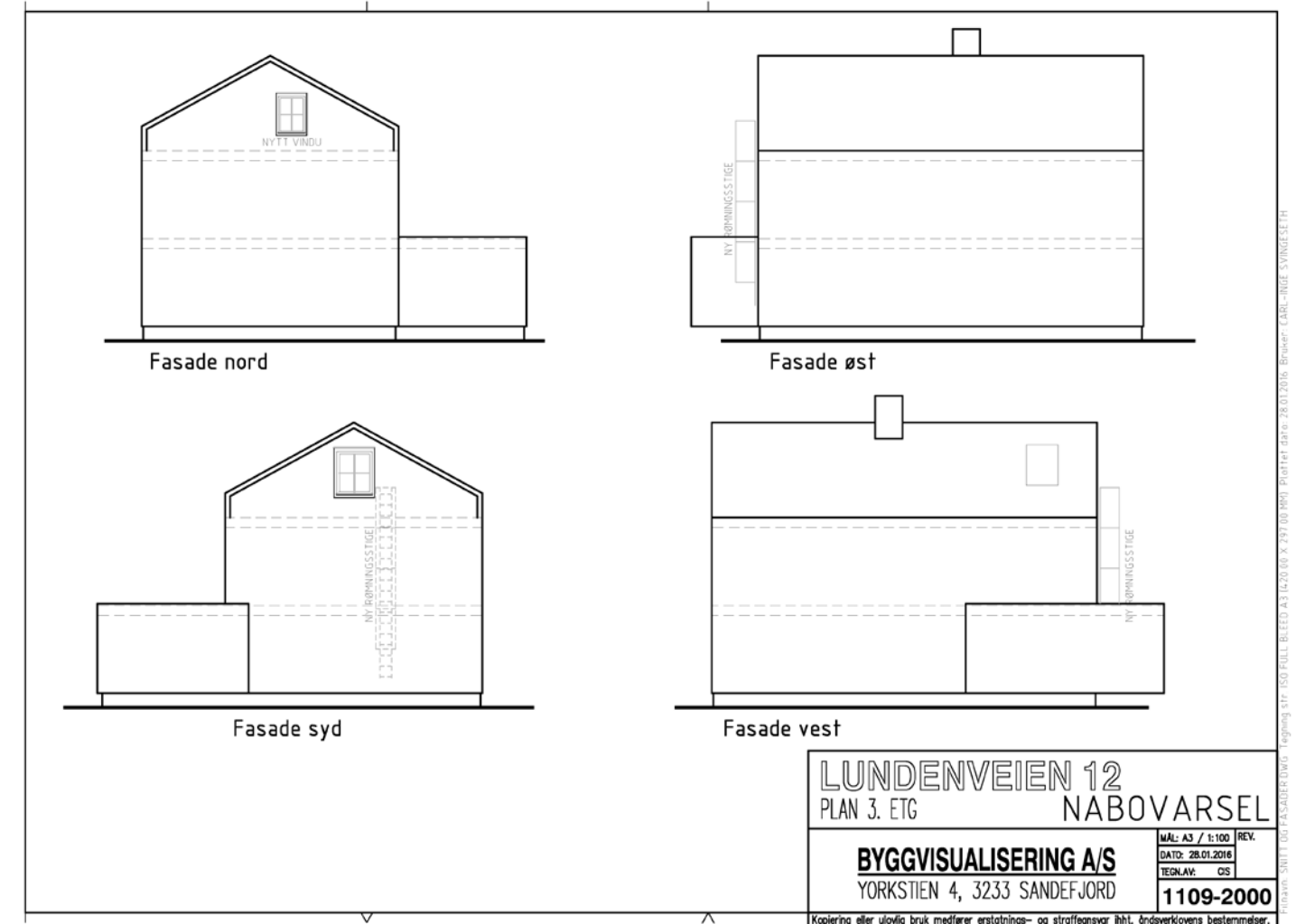
| Type | Detaljer |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Avvik | Røykløp - Plassering: -. Type: Teglskorstein. Produsent: Ukjent. Modell: Teglskorstein (feierluke) |
| Type avvik | Fyringsforbud |

| Type | Detaljer |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Andre forhold | Røykløp - Plassering: -. Type: Teglskorstein. Produsent: Ukjent. Modell: Teglskorstein (feierluke) |
| Beskrivelse | Ved tilsyn i 2 etasje kjente jeg lukten av bålryk, slik det kan lukte fra pipa eller ovnen. Leiligheten har vært tom de siste månedene og de eneste som fyrer er de som bor i leiligheten under. Når det blir en slik lukt inne i leiligheten, kan det tyde på at skorsteinen er utett. |

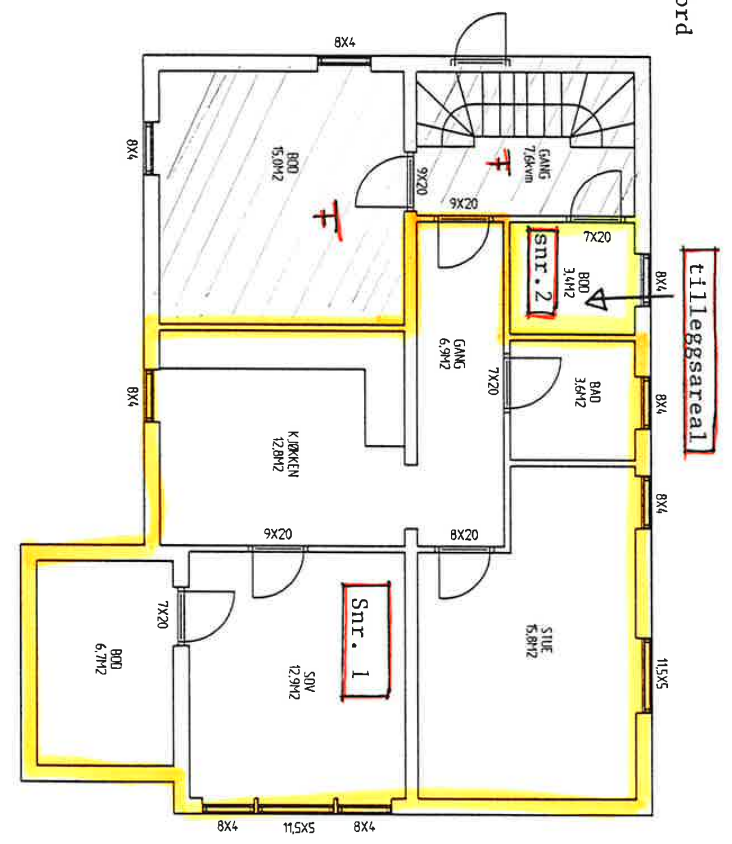
Informasjon for bruksenhetId 208587826

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



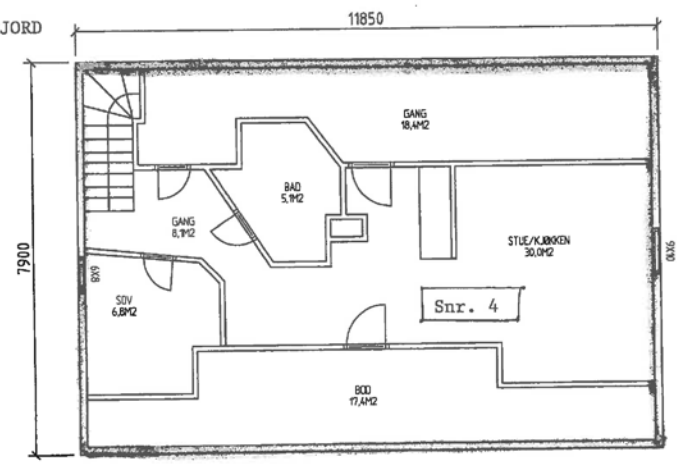
Gnr. 170, bnr. 88
 Lundenvn. 12, Sandefjord
 seksjon nr. 1
 F = fellesareal
 underetasje



LUNDEN VEIEN 12
 3211 SANDEFJORD
 KJELLER

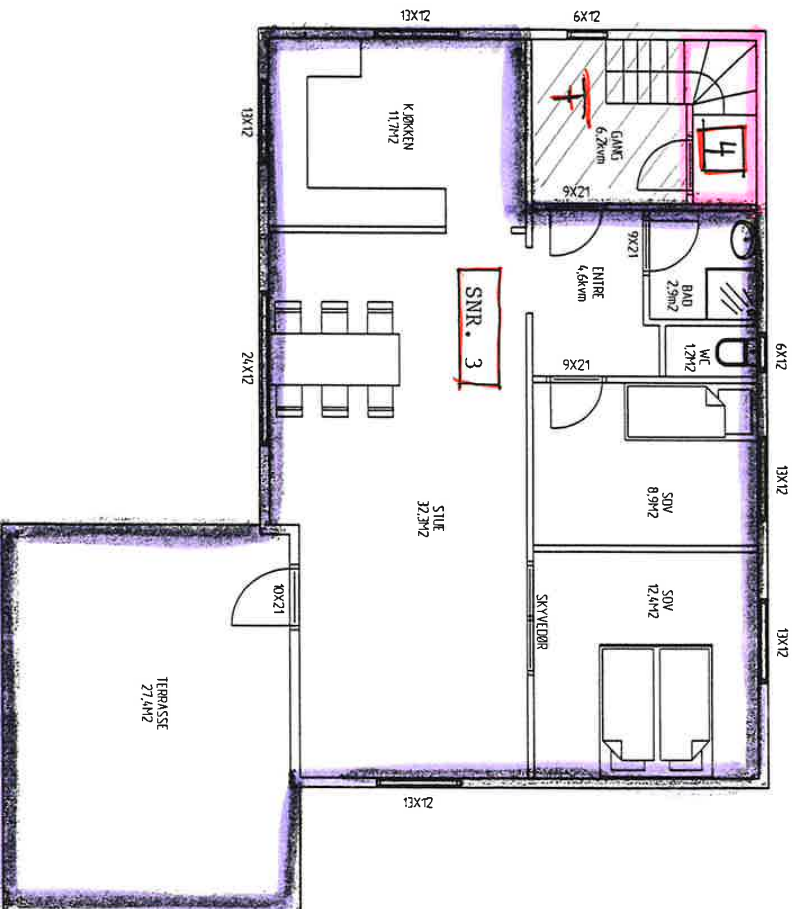
| | | |
|--------------|--------------|----------|
| MÅL | Dato | 14.06.07 |
| 1:100 | Konstr./tegn | KONSTR. |
| | Rev.dato | REV.DATO |
| TEGNINGS NR. | TEGN.NR | |

Gnr. 170, bnr. 88
 Lundenvn. 12, SANDEFJORD
 Snr. 4
 loftsetasje



| | | | |
|------------------------------------|------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| LUNDEN VEIEN 12 3211 SANDEFJORD | Plan 3.etg Bruksendring fra loft til leilighet | MÅL 1:100 | Dato 14.06.07 |
| PLAN LOFT | Byggvisualisering AS 28.01.2016 | TEGNINGS NR. TEGN.NR | Konstr./tegn KONSTR. |
| | | | Rev.dato REV.DATO |

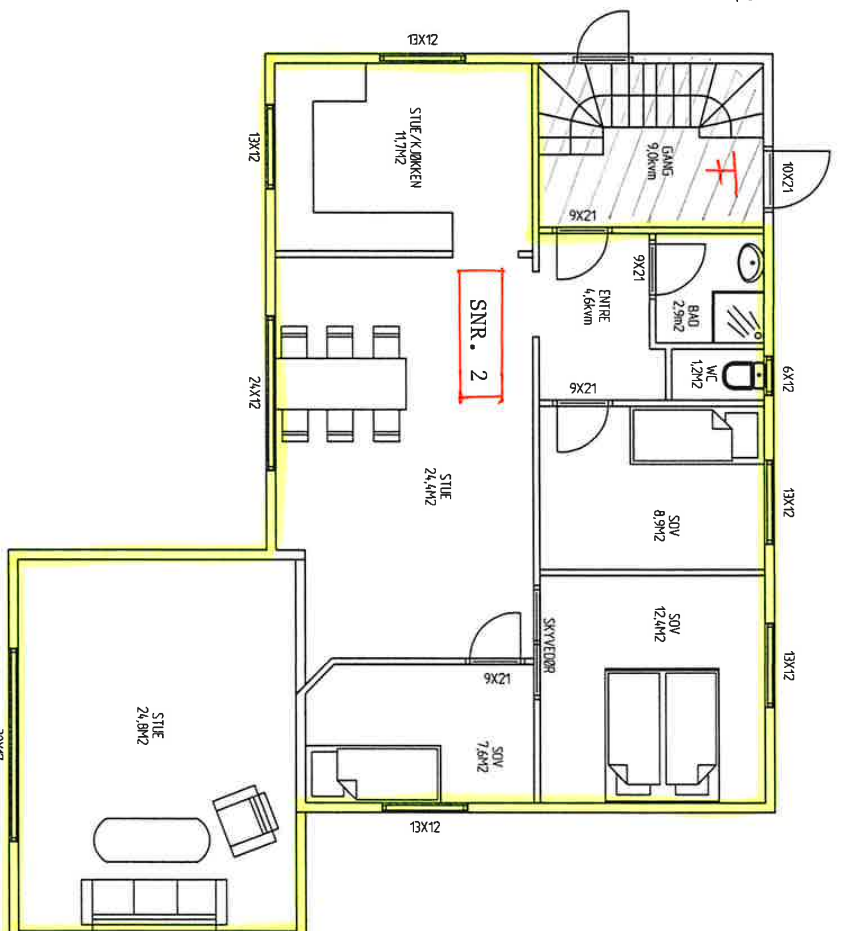
Gnr. 170, bnr. 88
Lundenvn. 12, Sandefjord
SEKSJON NR. 3
2. etasje



LUNDEN VEIEN 12
3211 SANDEFJORD
PLAN 2

| | | |
|--------------|--------------|----------|
| HÅLL | Dato | 14.06.07 |
| 1:100 | Konstr./tegn | KONSTR. |
| | Revidert | REVIDATO |
| TEGNINGS NR. | TEGN.NR | |

Gnr. 170, bnr. 88
Lundenvn. 12, Sandefjord
SEKSJON NR. 2
1. etasje



LUNDEN VEIEN 12
3211 SANDEFJORD
PLAN 1

| | | |
|--------------|--------------|----------|
| HÅLL | Dato | 14.06.07 |
| 1:100 | Konstr./tegn | KONSTR. |
| | Revidert | REVIDATO |
| TEGNINGS NR. | TEGN.NR | |

Nabolagsprofil

Lundenveien 12 - Nabolaget Myra/Aagaard - vurdert av 42 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

| | | |
|--------------------------|--------|----|
| Tempokrysset | 3 min | 🚶 |
| Totalt 9 ulike linjer | 0.2 km | |
| Sandefjord stasjon | 8 min | 🚶 |
| Linje RE11, RX11 | 0.6 km | |
| Sandefjord lufthavn Torp | 10 min | ✈️ |

Skoler

| | | |
|-------------------------------------|--------|---|
| Byskolen (1-7 kl.) | 11 min | 🚶 |
| 327 elever, 24 klasser | 0.8 km | |
| Sande skole (1-7 kl.) | 16 min | 🚶 |
| 248 elever, 13 klasser | 1.2 km | |
| Moe skole (1-10 kl.) | 18 min | 🚶 |
| 140 elever, 17 klasser | 1.4 km | |
| Breidablikk ungdomsskole (8-10 kl.) | 5 min | 🚶 |
| 431 elever, 25 klasser | 2.4 km | |
| Ranvik ungdomsskole (8-10 kl.) | 5 min | 🚶 |
| 385 elever, 26 klasser | 2.7 km | |
| Sandefjord videregående skole | 13 min | 🚶 |
| 1880 elever | 1 km | |
| Skagerak International School | 8 min | 🚶 |
| 170 elever, 9 klasser | 4 km | |

Ladepunkt for el-bil

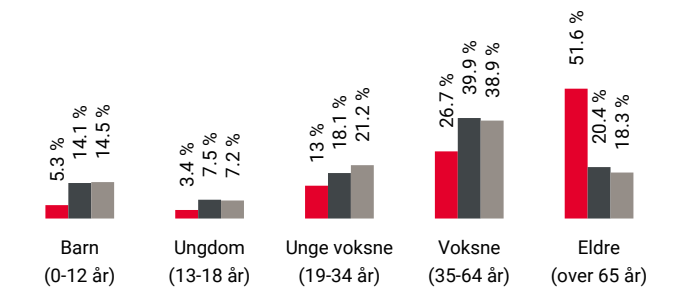
| | | |
|------------------------------|-------|---|
| Uno-X Tempokrysset | 2 min | 🚶 |
| Sandefjord medisinske senter | 5 min | 🚶 |

🔒 Opplevd trygghet
Veldig trygt 75/100

📐 Kvalitet på skolene
Bra 74/100

🏠 Naboskapet
Høflige 62/100

Aldersfordeling



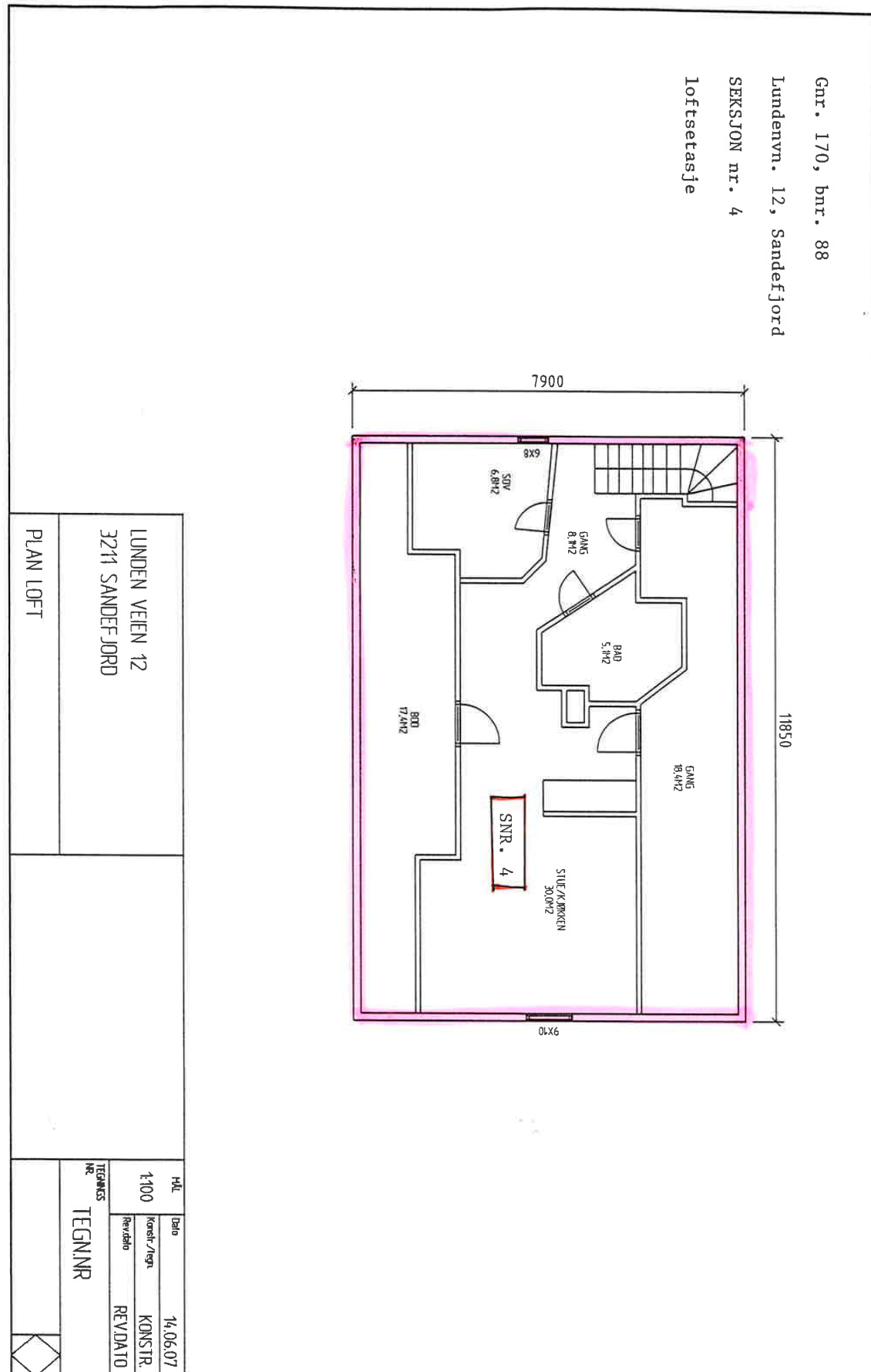
| Område | Personer | Husholdninger |
|--------------|-----------|---------------|
| Myra/Aagaard | 1 294 | 979 |
| Sandefjord | 47 777 | 22 490 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

| | | |
|----------------------------|--------|---|
| Solvang barnehage (1-5 år) | 7 min | 🚶 |
| 90 barn | 0.5 km | |
| Barnas Have (0-5 år) | 12 min | 🚶 |
| 49 barn | 0.9 km | |
| Kathrines Have (0-5 år) | 14 min | 🚶 |
| 43 barn | 1 km | |


Dagligvare


| | | |
|--------------------------|--------|---|
| Rema 1000 Tempokrysset | 2 min | 🚶 |
| PostNord | 0.2 km | |
| Joker Sandefjord Stasjon | 8 min | 🚶 |
| Søndagsåpent | 0.6 km | |




Primære transportmidler





-  1. Egen bil
-  2. Gående
-  3. Sykkel

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 80/100

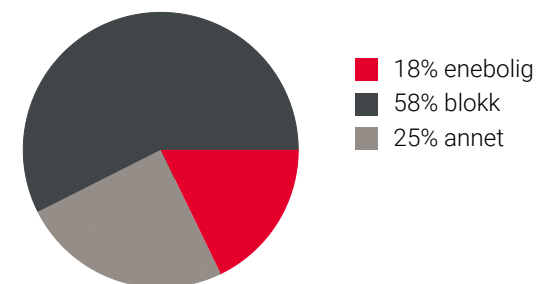
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 78/100

 **Vedlikehold veier**
Godt velholdt 77/100

Sport

- | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Byskolen ballbane | 11 min  |
| Ballspill | 0.8 km |
|  STIF turnhallen | 12 min  |
| Turnhall | 0.9 km |
|  EVO Sandefjord Vest | 3 min  |
|  Pro Gym Sandefjord | 8 min  |

Boligmasse







«I sentrum men likevel ikke et område med mye støy.»

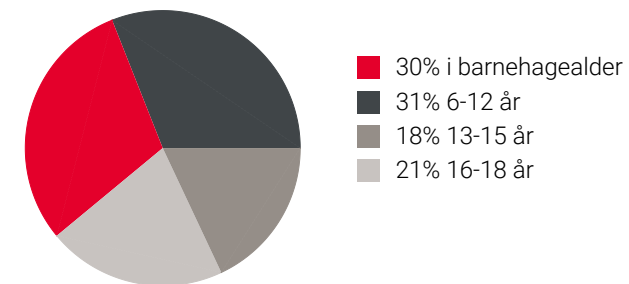
Sitat fra en lokalkjent



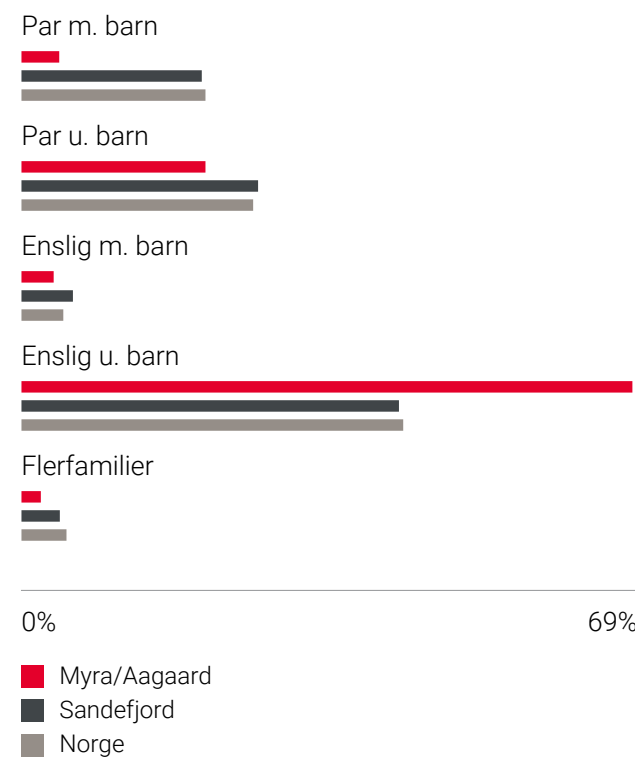
Varer/Tjenester

- | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Hvaltorvet Kjøpesenter | 14 min  |
|  Apotek 1 Sandefjord Helsepark | 3 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)

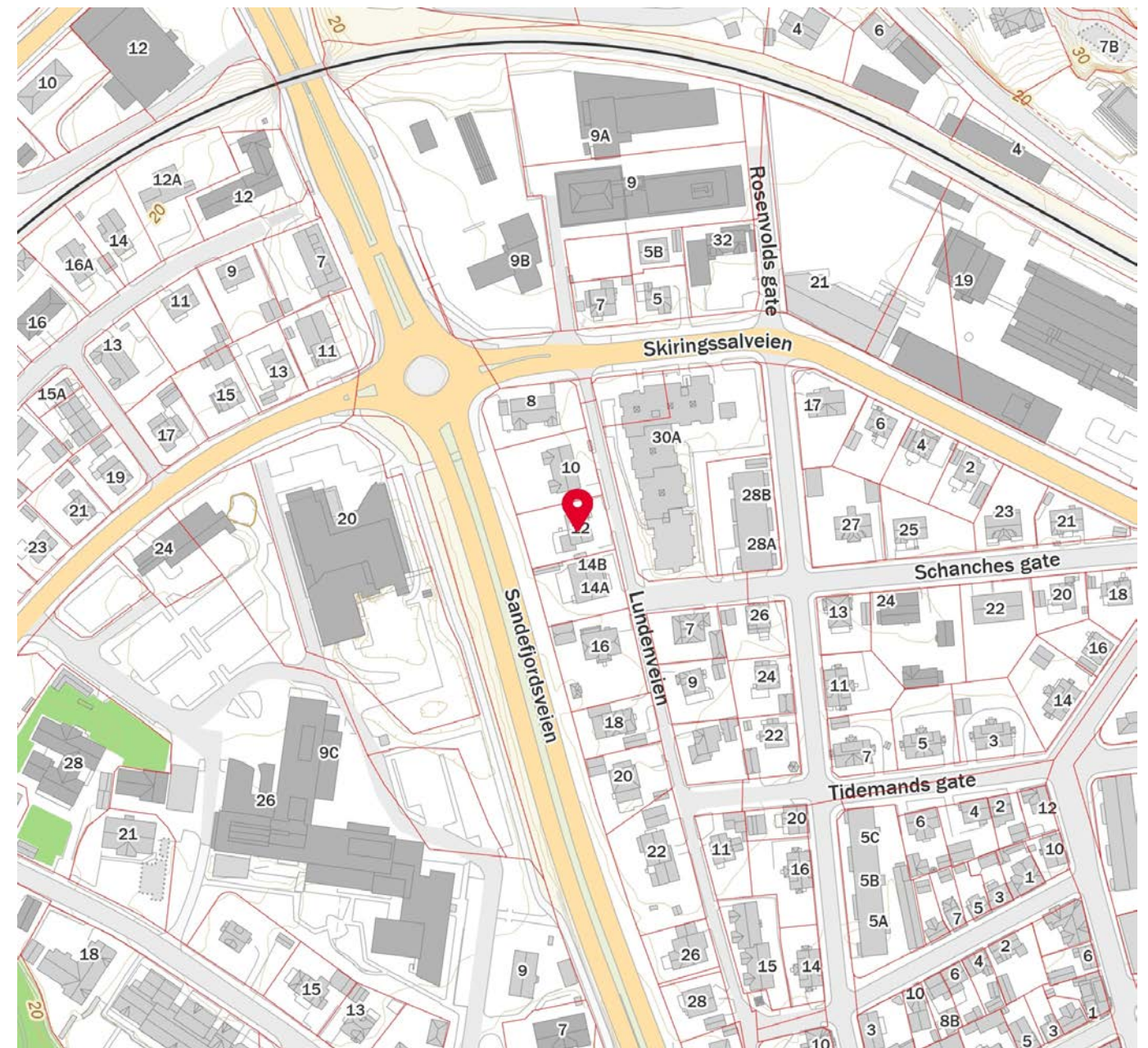
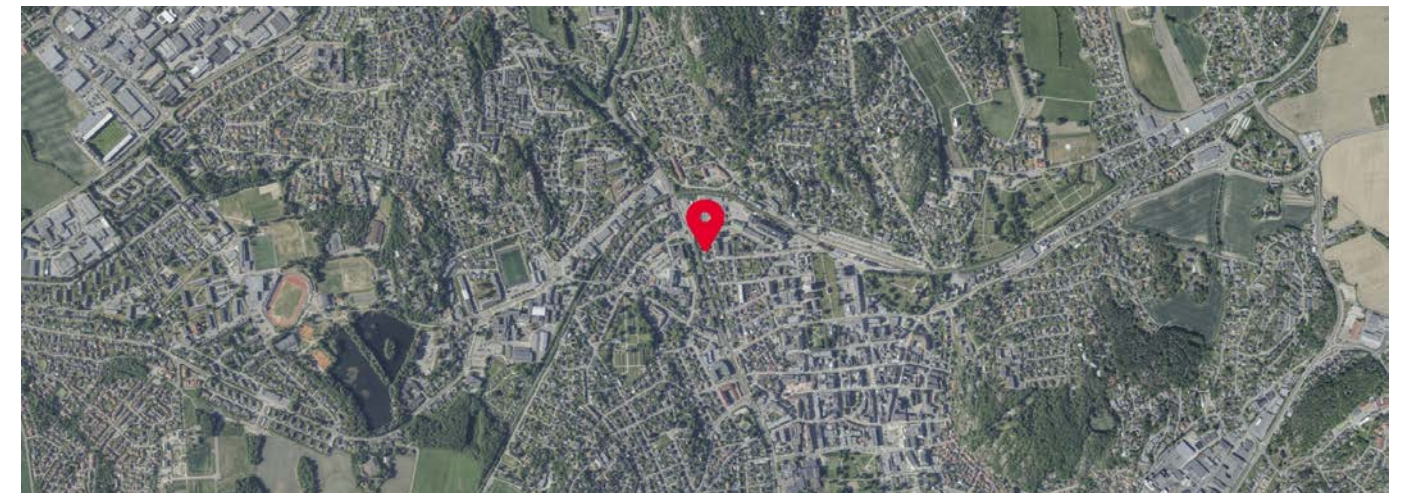


Familiesammensetning



Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 30% | 33% |
| Ikke gift | 31% | 54% |
| Separert | 22% | 9% |
| Enke/Enkemann | 17% | 4% |





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigeendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabatterte advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

| | |
|-----------------------------|-----------|
| Borettslag/aksjeleilighet: | Kr 7 200 |
| Selveierleilighet/rekkehus: | Kr 10 400 |
| Ene-/tomannsbolig, tomt: | Kr 15 100 |

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeklerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Lundenveien 12
3211 SANDEFJORD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord og Andebu
Saksbehandler: Kaia Hostvedt Dahle

Oppdragsnummer:

Telefon: 909 82 998
E-post: kaia.dahle@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre