Eksempel EL AS

Elkontroll

Eksempelgården 3

Utført etter NEK 405

EIENDOM

Eksempelgata 3, 0000 Eksempelby
Gnr. 12 / Bnr. 34
Oppdragsgiver: Eksempel Borettslag

RAPPORTEN

Befaringsdato: 28. oktober 2026
Ansvarlig kontrollør: Ola Eksempelsen
NEK 405, Nivå 2

Kontrollpunkter/totalvurderinger vurdert

99	10	25	3	5
TG0	TG1	TG2	TG3	TGIU

Sjekk gyldighet
Skann QR-koden

Innholdsfortegnelse

Om oppdraget 3
Oppsummering 3
Konklusjon 3
Tilstandsfordeling og kostnader 4
Høy prioritet 5
Befaring 6
Om rapporten 6
Selskapsopplysninger 7
Tidsplan for vedlikehold 8
Kontrollpunkter 9

Om oppdraget

KONTAKTPERSON
Kari Eksempelsen
styre@eksempel-borettslag.example

ADRESSE
Eksempelgården 3
Eksempelgata 3, 0000 Eksempelby
Gnr. 12 / Bnr. 34

BESTILLER
Eksempel Borettslag
Kari Eksempelsen
styre@eksempel-borettslag.example

UTFØRT AV
Eksempel EL AS
Ola Eksempelsen
ola@eksempel-el.example

Formålet med analysen

Elkontrollen skal gi styret oversikt over tilstanden til fellesanleggets elektriske installasjoner, avdekke avvik og sikkerhetsmangler, og gi et prioritert grunnlag for tiltak, budsjett og dialog med forsikringsselskap og forvalter.

Boligblokk i fire etasjer med 36 leiligheter, oppført i 1972, med felles kjeller og garasjeanlegg for 24 biler (12 ladepunkter for elbil, etablert 2022). Hovedfordeling i teknisk rom i kjeller, stigekabler til underfordelinger i hver oppgang. Nødlys i trapperom og rømningsveier er etablert ved oppgradering i 2016. Kontrollen omfatter fellesarealer og tekniske rom, ikke den enkelte leilighets installasjon.

Oppsummering

Fellesanleggets elektriske installasjoner er i hovedsak funksjonelle, men har flere avvik som må følges opp. Isolasjonsmåling, jordfeiltest og termografering er utført på et utvalg av kursene. Tre forhold krever rask oppfølging: forhøyet temperatur på ett vern i hovedfordelingen, manglende branntetting av kabelgjennomføringer mellom kjeller og trapperom, og ladeanlegget i garasjen som mangler tilfredsstillende jordfeilbeskyttelse og laststyring. I tillegg er dokumentasjon (kursfortegnelse og enlinjeskjema) utdatert, og nødlysanlegget har flere armaturer med svekket batterikapasitet.

Konklusjon

Vi anbefaler at styret straks bestiller utbedring av varmgangen i hovedfordelingen og av jordfeilbeskyttelsen på ladeanlegget, og lar registrert elvirksomhet tette kabelgjennomføringene innen en måned. Øvrige avvik følges opp i 2027 og 2028 etter prioritering i rapporten. Samlet estimert kostnad er om lag 1,1 millioner kroner (ekskl. mva). Avvik som krever inngrep i anlegget må utbedres av registrert installasjonsvirksomhet og kvitteres ut mot rapporten. Neste periodiske elkontroll anbefales senest høsten 2031 (hvert femte år), med oppfølgingskontroll av TG3-avvikene etter utbedring. Styret bør i tillegg innføre årlig egenkontroll med avviksliste.

Tilstandsfordeling og kostnader

Tilstandsfordeling

99	10	25	3	5
TG0	TG1	TG2	TG3	TGIU

Kostnadsoversikt

TG2	735 000 kr
TG3	286 000 til 408 000 kr
Totalt estimert	**1 021 000 til 1 143 000 kr**

Kostnader per kategori

Kategori	Estimert kostnad
EL-A Dokumentasjon og internkontroll	102 000 kr
EL-C Hovedfordeling	151 000 til 167 000 kr
EL-F Kursopplegg og uttak	66 000 kr
EL-H Ladeanlegg garasje	281 000 til 325 000 kr
EL-J Branntetting	168 000 til 230 000 kr
EL-K Jording	24 000 kr
EL-N Belysning	95 000 kr
EL-P Nødlys	74 000 kr
EL-S Bygningsmessige forhold	60 000 kr

Kostnader fordelt på tidsramme

Tidsramme	Antall tiltak	Estimert (lav)	Estimert (høy)
Akutt (0 til 1 år)	3	286 000 kr	408 000 kr
1 til 3 år	12	675 000 kr	675 000 kr
3 til 5 år	1	60 000 kr	60 000 kr
Totalt	16	1 021 000 kr	1 143 000 kr

Lav og høy angir faglig spenn per tiltak. Tiltak uten oppgitt spenn har lik lav og høy verdi. Beløpene er estimater på det kunnskapsnivået analysen gir.

Høy prioritet

Følgende kontrollpunkter har tilstandsgrad 3, eller tilstandsgrad 1 til 2 med konsekvensgrad 3.

TG3

Termografi hovedtavle EL-C-08

Termografering under normal last viser forhøyet temperatur (ca. 38 K over omgivelsene) på vern for kurs 14 (felles ventilasjon) og tilhørende tilkobling. Tydelig misfarging på ledningsisolasjon. Risiko for brann ved fortsatt drift.

- Utbedring av varmgang: stram og kontroller tilkoblinger, bytt vern og ledning ved behov (registrert elvirksomhet)

Konsekvenser:

Brann i hovedfordeling (KG3), Overoppheting kan føre til brann i teknisk rom i kjeller og utfall av felles tekniske anlegg.

Estimert: 22 000 til 38 000 kr

TG3

Jordfeilbeskyttelse lading EL-H-02

Fire av tolv ladepunkter har kun jordfeilvern type A og mangler beskyttelse mot likestrøm-feil (DC), i strid med produsentens krav. Ett ladepunkt utløste ikke ved test.

- Bytte til jordfeilvern type B eller ladepunkter med integrert DC-deteksjon, test av alle punkter

Konsekvenser:

Elektrisk støt og brann i ladeanlegg (KG3), Manglende jordfeilbeskyttelse gir risiko for farlig berøringsspenning mot bil og ladekabel, og for brann i garasjeanlegget.

Estimert: 96 000 til 140 000 kr

TG3

Branntetting kabelgjennomføring EL-J-01

Fire kabelgjennomføringer fra kjeller til trapperom er ikke branntettet. Åpne gjennomføringer er et brudd på branncelleinndelingen mot rømningsvei.

- Branntetting av kabelgjennomføringer med godkjent system, dokumentert med produktdatablad og merking

Konsekvenser:

Brann- og røykspredning til rømningsvei (KG3), Åpne gjennomføringer gir røykspredning til trapperom som er eneste rømningsvei for beboerne.

Estimert: 168 000 til 230 000 kr

Befaring

Dato for befaring: 28. oktober 2026
Utført av: Ola Eksempelsen
Selskap: Eksempel EL AS

Om rapporten

Elkontroll iht.: NEK 405 (tilstandskontroll av elektrisk anlegg), Nivå 2

Metode

Elkontrollen er utført i henhold til NEK 405 (tilstandskontroll av elektrisk anlegg), med målinger og verifikasjon etter NEK 400 del 6, og forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL). Kontrollen er utført av Eksempel EL AS, registrert i Elvirksomhetsregisteret. Den omfatter visuell kontroll av fellesanleggets installasjoner, isolasjonsmåling på et utvalg av kursene, test av jordfeilvern med tester (utløsestrøm og tid), kontinuitet i beskyttelsesleder på utvalgte kurser, termografering av hovedfordeling og underfordelinger under last, funksjonstest av nødlys, samt gjennomgang av kursfortegnelser, samsvarserklæringer og internkontrolldokumentasjon. Kontrollen er stikkprøvebasert og omfatter ikke leiligheter eller private installasjoner.

Tilstandsgrader

TG0 **Ingen avvik**
Bygningsdelen er i god stand uten vesentlige avvik fra referansenivået.

TG1 **Svake avvik**
Bygningsdelen fungerer etter sin hensikt, men har mindre avvik som bør følges opp.

TG2 **Middels/vesentlig avvik**
Bygningsdelen har vesentlige avvik og det anbefales tiltak.

TG3 **Store/alvorlige avvik**
Bygningsdelen har store avvik som krever umiddelbare tiltak.

TGIU **Ikke undersøkt**
Bygningsdelen er ikke undersøkt eller det er ikke mulig å vurdere tilstanden.

Omfang og analysenivå

Analysenivå: Nivå 2
Beskrivelse:
Nivå 2: visuell kontroll med målinger (isolasjon, jordfeilvern, kontinuitet og termografi) og gjennomgang av dokumentasjon.

Krav til kompetanse

Kontrollen er utført av Eksempel EL AS, som er registrert i Elvirksomhetsregisteret (DSB) og har dokumentert internkontroll og ansvarsforsikring. Ansvarlig kontrollør er Ola Eksempelsen, elektroingeniør med personsertifisering som kontrollør etter NEK 405 (sertifisert av akkreditert sertifiseringsorgan) og mer enn ti års erfaring fra elkontroll av boligselskaper. Måleinstrumenter og termografikamera er kalibrert.

Selskapsopplysninger

Bygningsdetaljer

Adresse:	Eksempelgata 3, 0000 Eksempelby
Gnr.:	12
Bnr.:	34

Beskrivelse av byggverket

Boligblokk i fire etasjer med 36 leiligheter, oppført i 1972, med felles kjeller og garasjeanlegg for 24 biler (12 ladepunkter for elbil, etablert 2022). Hovedfordeling i teknisk rom i kjeller, stigekabler til underfordelinger i hver oppgang. Nødlys i trapperom og rømningsveier er etablert ved oppgradering i 2016. Kontrollen omfatter fellesarealer og tekniske rom, ikke den enkelte leilighets installasjon.

Tidsplan for vedlikehold

Oversikten samler tiltakene fra kontrollpunktene etter anbefalt år, slik at det går frem hva som må vedlikeholdes og når. Beløpene er estimater i dagens prisnivå og er ikke pristilbud. Tiltak som ligger flere år frem i tid må indeksreguleres og kvalitetssikres før bestilling.

Oversikt per år

År	Antall tiltak	Kostnad	Akkumulert
2026	3	286 000 til 408 000 kr	286 000 til 408 000 kr
2027	12	675 000 kr	961 000 til 1 083 000 kr
2028	1	60 000 kr	1 021 000 til 1 143 000 kr
Totalt	16	1 021 000 til 1 143 000 kr	

Tiltak per år

2026

Tiltak	Kontrollpunkt	Kostnad
Utbedring av varmgang: stram og kontroller tilkoblinger, bytt vern og ledning ved behov (registrert elvirksomhet)	Termografi hovedtavle (TG3)	22 000 til 38 000 kr
Bytte til jordfeilvern type B eller ladepunkter med integrert DC-deteksjon, test av alle punkter	Jordfeilbeskyttelse lading (TG3)	96 000 til 140 000 kr
Branntetting av kabelgjennomføringer med godkjent system, dokumentert med produktdatablad og merking	Branntetting kabelgjennomføring (TG3)	168 000 til 230 000 kr

Sum 2026: 286 000 til 408 000 kr

2027

Tiltak	Kontrollpunkt	Kostnad
Oppdatere kursfortegnelse og merking, inkl. kurslister i alle underfordelinger	Kursfortegnelse (TG2)	48 000 kr
Utarbeide nytt enlinjeskjema og samle FDV-dokumentasjon for el-anlegget	Enlinjeskjema (TG2)	36 000 kr
Innføre sjekkliste for årlig egenkontroll og avviksliste med ansvar og frist	Internkontroll elektro (TG2)	18 000 kr
Ny merking av vern (se også kursfortegnelse)	Merking av vern (TG2)	12 000 kr
Montere overspenningsvern type 1+2 i hovedfordeling	Overspenningsvern i tavle (TG2)	45 000 kr

Montere jordfeilvern (30 mA) på kurser i fellesarealer	Jordfeilindikasjon (TG2)	72 000 kr
Fast installasjon av uttak i fellesbod	Skjøteledninger (TG2)	28 000 kr
Feilsøke og skifte kabel til vaskeri, ny isolasjonsmåling	Vaskeriuttak (TG2)	38 000 kr
Installere dynamisk laststyring med måling av hovedinntak	Laststyring (TG2)	185 000 kr
Rengjøre og beskytte jordskinne, skifte korroderte klemmer	Korrosjon i kjeller/garasje (TG2)	24 000 kr
Bytte armaturer i garasje til LED i tett utførelse	Armatur i garasje (TG2)	95 000 kr
Bytte batterier eller armaturer i nødlysanlegget (pakke, inkl. markeringslys)	Reservefunksjon (TG2)	74 000 kr

Sum 2027: 675 000 kr

2028

Tiltak	Kontrollpunkt	Kostnad
Tørke og tette vegg og vurdere flytting av underfordeling, koordineres med drenering	Fukt i kjeller (TG2)	60 000 kr

Kontrollpunkter

Termografi hovedtavle TG3

EL-C-08

VURDERING

Termografering under normal last viser forhøyet temperatur (ca. 38 K over omgivelsene) på vern for kurs 14 (felles ventilasjon) og tilhørende tilkobling. Tydelig misfarging på ledningsisolasjon. Risiko for brann ved fortsatt drift.

ÅRSAK

Sannsynlig løs tilkobling eller slitt vern

KONSEKVENSER

Konsekvens	Grad	Beskrivelse
Brann i hovedfordeling	KG3	Overoppheting kan føre til brann i teknisk rom i kjeller og utfall av felles tekniske anlegg.

TILTAK OG KOSTNADER

Tiltak	Tidsramme	Anbefalt år	Kostnad
Utbedring av varmgang: stram og kontroller tilkoblinger, bytt vern og ledning ved behov (registrert elvirksomhet)	Akutt (0 til 1 år)	2026	22 000 til 38 000 kr

KONSEKVENS VED UTSETTELSE

Tiltak	Hva skjer hvis tiltaket utsettes
Utbedring av varmgang: stram og kontroller tilkoblinger, bytt vern og ledning ved behov (registrert elvirksomhet)	Risiko for varmgang og brann i hovedfordelingen, med mulig strømbrudd og skade på bygningen.

Jordfeilbeskyttelse lading

TG3

EL-H-02

VURDERING

Fire av tolv ladepunkter har kun jordfeilvern type A og mangler beskyttelse mot likestrøm-feil (DC), i strid med produsentens krav. Ett ladepunkt utløste ikke ved test.

ÅRSAK

Feil type vern og mangelfull oppfølging etter installasjon

KONSEKVENSER

Konsekvens	Grad	Beskrivelse
Elektrisk støt og brann i ladeanlegg	KG3	Manglende jordfeilbeskyttelse gir risiko for farlig berøringsspenning mot bil og ladekabel, og for brann i garasjeanlegget.

TILTAK OG KOSTNADER

Tiltak	Tidsramme	Anbefalt år	Kostnad
Bytte til jordfeilvern type B eller ladepunkter med integrert DC-deteksjon, test av alle punkter	Akutt (0 til 1 år)	2026	96 000 til 140 000 kr

KONSEKVENS VED UTSETTELSE

Tiltak	Hva skjer hvis tiltaket utsettes
Bytte til jordfeilvern type B eller ladepunkter med integrert DC-deteksjon, test av alle punkter	Manglende jordfeilbeskyttelse kan gi farlig berøringsspenning og brann i ladeanlegget.

Branntetting kabelgjennomføring

TG3

EL-J-01

VURDERING

Fire kabelgjennomføringer fra kjeller til trapperom er ikke branntettet. Åpne gjennomføringer er et brudd på branncelleinndelingen mot rømningsvei.

ÅRSAK

Mangelfull tetting etter kabelarbeid

KONSEKVENSER

Konsekvens	Grad	Beskrivelse

Brann- og røykspredning til rømningsvei	KG3	Åpne gjennomføringer gir røykspredning til trapperom som er eneste rømningsvei for beboerne.

TILTAK OG KOSTNADER

Tiltak	Tidsramme	Anbefalt år	Kostnad
Branntetting av kabelgjennomføringer med godkjent system, dokumentert med produktdatablad og merking	Akutt (0 til 1 år)	2026	168 000 til 230 000 kr

KONSEKVENS VED UTSETTELSE

Tiltak	Hva skjer hvis tiltaket utsettes
Branntetting av kabelgjennomføringer med godkjent system, dokumentert med produktdatablad og merking	Brann- og røykspredning fra kjeller til trapperom.

Kursfortegnelse TG2

EL-A-01

VURDERING

Kursfortegnelsen i hovedfordelingen er fra 1996 og er ikke oppdatert etter utvidelsene i 2016 og 2022. Seks kurser mangler eller har feil benevnelse.

ÅRSAK

Manglende oppdatering etter ombygging

TILTAK OG KOSTNADER

Tiltak	Tidsramme	Anbefalt år	Kostnad
Oppdatere kursfortegnelse og merking, inkl. kurslister i alle underfordelinger	1 til 3 år	2027	48 000 kr

Enlinjeskjema TG2

EL-A-02

VURDERING

Oppdatert enlinjeskjema foreligger ikke. Tegning fra 1972 er fremdeles i bruk og samsvarer ikke med dagens anlegg (ladeanlegg og ny hovedfordeling er ikke tegnet inn).

ÅRSAK

Dokumentasjon er ikke ajourført

TILTAK OG KOSTNADER

Tiltak	Tidsramme	Anbefalt år	Kostnad
Utarbeide nytt enlinjeskjema og samle FDV-dokumentasjon for el-anlegget	1 til 3 år	2027	36 000 kr

Internkontroll elektro TG2

EL-A-05

VURDERING

Styret har ikke dokumentert årlig egenkontroll av elektrisk anlegg (enkel sjekkliste for blant annet testknapp

på jordfeilvern, ettertrekking av skrusikringer, skjøteledninger og tildekkede varmeovner) og har ingen avviksliste med ansvar og frist.

ÅRSAK
Manglende internkontrollrutiner

TILTAK OG KOSTNADER

Tiltak	Tidsramme	Anbefalt år	Kostnad
Innføre sjekkliste for årlig egenkontroll og avviksliste med ansvar og frist	1 til 3 år	2027	18 000 kr

Merking av vern TG2

EL-C-03

VURDERING
Merking av flere vern i hovedfordelingen er utydelig eller ikke i samsvar med kursfortegnelsen.

ÅRSAK
Manglende vedlikehold av merking

TILTAK OG KOSTNADER

Tiltak	Tidsramme	Anbefalt år	Kostnad
Ny merking av vern (se også kursfortegnelse)	1 til 3 år	2027	12 000 kr

Samsvar mellom merking og kursfortegnelse TG2

EL-C-04

VURDERING
Seks av 38 kurser kan ikke identifiseres entydig mot kursfortegnelsen. Dette vanskeliggjør frakobling ved feil og vedlikehold.

ÅRSAK
Dokumentasjon ikke oppdatert

Overspenningsvern i tavle TG2

EL-C-11

VURDERING
Det er ikke montert overspenningsvern i hovedfordelingen. Installasjonen har elektronisk utstyr (heis, ventilasjonsstyring, ladeanlegg) som er utsatt for transienter.

ÅRSAK
Ikke etablert ved opprinnelig installasjon

TILTAK OG KOSTNADER

Tiltak	Tidsramme	Anbefalt år	Kostnad
Montere overspenningsvern type 1+2 i hovedfordeling	1 til 3 år	2027	45 000 kr

Jordfeilindikasjon TG2

EL-C-12

VURDERING

Jordfeilvern mangler på flere kurser til fellesarealer (kjellerlager, vaskeri). Eksisterende jordfeilvern er testet med tester: utløser innen 30 ms ved 30 mA (godkjent). Årlig test med testknapp er ikke dokumentert.

ÅRSAK
Eldre anlegg, ikke oppgradert til gjeldende krav

TILTAK OG KOSTNADER

Tiltak	Tidsramme	Anbefalt år	Kostnad
Montere jordfeilvern (30 mA) på kurser i fellesarealer	1 til 3 år	2027	72 000 kr

Brannskiller TG2

EL-D-03

VURDERING
Branntetting i stigeskap/-sjakt mellom kjeller og 1. etasje er mangelfull. Åpninger rundt stigekabler er ikke tettet.

ÅRSAK
Mangelfull tetting ved tidligere kabelarbeid

Skjøteledninger TG2

EL-F-04

VURDERING
Skjøteledninger brukt som permanent forsyning av kjøleskap og fryser i to fellesbod i kjeller.

ÅRSAK
Midlertidig løsning gjort permanent

TILTAK OG KOSTNADER

Tiltak	Tidsramme	Anbefalt år	Kostnad
Fast installasjon av uttak i fellesbod	1 til 3 år	2027	28 000 kr

Midlertidige løsninger i kjeller TG2

EL-F-07

VURDERING
Midlertidig oppsatt lysanlegg med løse ledninger i kjellergang nord, uten fast føring og uten beskyttelse.

ÅRSAK
Midlertidig løsning gjort permanent

Private installasjoner i fellesareal TG2

EL-F-08

VURDERING
Beboere har selv koblet uttak til felles lysgrupper i to bodrom. Utføres uten dokumentasjon.

ÅRSAK
Private installasjoner i fellesareal

Vaskeriuttak TG2

EL-F-09

VURDERING

Isolasjonsmåling (500 V) på kurs 22 til vaskeriet viser 0,8 megaohm, under kravet på 1 megaohm. Mistanke om fuktskade i kabel i kjellervegg. Øvrige målte kurser (14 av 38) er tilfredsstillende, laveste verdi 12 megaohm.

ÅRSAK

Fukt i kabelføring

TILTAK OG KOSTNADER

Tiltak	Tidsramme	Anbefalt år	Kostnad
Feilsøke og skifte kabel til vaskeri, ny isolasjonsmåling	1 til 3 år	2027	38 000 kr

Dedikert ladeforsyning TG2

EL-H-01

VURDERING

Ladeanlegget er forsynt fra egen kurs, men dimensjonering er ikke dokumentert utover samsvarserklæring. Effektbehov og kapasitet i hovedinntak er ikke vurdert.

ÅRSAK

Dokumentasjon mangler

Laststyring TG2

EL-H-04

VURDERING

Ladeanlegget har ingen laststyring. Ved samtidig lading kan hovedsikring og kabel overbelastes.

ÅRSAK

Manglende planlegging av utvidelse

KONSEKVENSER

Konsekvens	Grad	Beskrivelse
Overbelastning av inntak	KG2	Samtidig lading kan utløse hovedsikring og overbelaste kabler.

TILTAK OG KOSTNADER

Tiltak	Tidsramme	Anbefalt år	Kostnad
Installere dynamisk laststyring med måling av hovedinntak	1 til 3 år	2027	185 000 kr

Skade fra lagring TG2

EL-I-03

VURDERING

Lagrede gjenstander (esker og møbler) ligger direkte på kabelbrett i kjellergang og risikerer å skade kabler.

ÅRSAK

Lagring i føringsvei

Skadet branntetting TG2

EL-J-02

VURDERING
Branntetting i teknisk rom er delvis skadet etter senere kabelinstallasjoner.

ÅRSAK
Skade ved tilleggsarbeid

Manglende merking TG2

EL-J-03

VURDERING
Branntetting er ikke merket med produkt, dato og utfører.

Korrosjon i kjeller/garasje TG2

EL-K-05

VURDERING
Korrosjon på jordskinne og tilkoblinger i garasjeanlegget som følge av fukt og salt.

ÅRSAK
Fukt og veisalt

TILTAK OG KOSTNADER

Tiltak	Tidsramme	Anbefalt år	Kostnad
Rengjøre og beskytte jordskinne, skifte korroderte klemmer	1 til 3 år	2027	24 000 kr

Armatur i garasje TG2

EL-N-03

VURDERING
Fem av 22 armaturer i garasjen er defekte eller har dårlig tetting mot fukt.

ÅRSAK
Alder og fukt

TILTAK OG KOSTNADER

Tiltak	Tidsramme	Anbefalt år	Kostnad
Bytte armaturer i garasje til LED i tett utførelse	1 til 3 år	2027	95 000 kr

Markeringslys TG2

EL-P-01

VURDERING
Tre av 18 markeringslys i rømningsveier er ute av funksjon.

ÅRSAK
Alder og batterisvikt

Reservefunksjon TG2

EL-P-03

VURDERING

Funksjonstest viser at fem av 18 nødlysarmaturer ikke holder 60 minutters reservetid.

ÅRSAK
Slitte batterier

KONSEKVENSER

Konsekvens	Grad	Beskrivelse
Svikt i rømningsbelysning	KG2	Ved strømbrudd kan rømning forsinkes og gå tregere i trapperom og kjeller.

TILTAK OG KOSTNADER

Tiltak	Tidsramme	Anbefalt år	Kostnad
Bytte batterier eller armaturer i nødlysanlegget (pakke, inkl. markeringslys)	1 til 3 år	2027	74 000 kr

Overspenningsvern TG2

EL-R-01

VURDERING
Overspenningsvern mangler i hovedfordelingen, se EL-C-11.

ÅRSAK
Ikke etablert

Fukt i kjeller TG2

EL-S-01

VURDERING
Fuktspor på kjellervegg ved underfordeling i kjeller nord. Risiko for korrosjon på tavle og tilkoblinger.

ÅRSAK
Fuktinntrengning fra utsiden

TILTAK OG KOSTNADER

Tiltak	Tidsramme	Anbefalt år	Kostnad
Tørke og tette vegg og vurdere flytting av underfordeling, koordineres med drenering	3 til 5 år	2028	60 000 kr

Bodareal lagring TG2

EL-W-01

VURDERING
Lagring av brennbart materiale tett inntil underfordeling og kabler i fellesbod. Redusert tilgjengelighet til tavle.

ÅRSAK
Lagring i teknisk areal

Garasje fukt/salt TG2

EL-W-08

VURDERING
Garasjeanlegget er utsatt for fukt og salt. Flere koblingsbokser har tegn til korrosjon.

ÅRSAK
Fukt og veisalt

Samsvarserklæringer TG1 EL-A-03

VURDERING
Samsvarserklæring foreligger for ladeanlegget (2022) og nødlys (2016). For øvrige endringer finnes ikke dokumentasjon, men omfanget er begrenset.

Renhold TG1 EL-C-06

VURDERING
Noe støv og avleiret smuss innvendig i hovedfordelingen. Anbefales rengjort ved neste servicebesøk.

Reservekapasitet TG1 EL-C-10

VURDERING
Hovedfordelingen har begrenset reservekapasitet. Utvidelse av ladeanlegget krever ny effektvurdering.

Servicebryter ventilasjon TG1 EL-G-02

VURDERING
Servicebryter ved ventilasjonsaggregat i teknisk rom er sliten og skal skiftes ved ordinær service.

Dokumentasjon ladeanlegg TG1 EL-H-08

VURDERING
Dokumentasjon for ladeanlegget foreligger, men mangler testprotokoll for jordfeilvern.

Merking jording TG1 EL-K-04

VURDERING
Merking av jordledere er delvis utydelig, men komponentene er i orden.

Tildekking av lys TG1 EL-N-04

VURDERING
Enkelte armaturer i kjellergang er delvis tildekket av lagrede gjenstander.

Feilindikasjon nødlys TG1 EL-P-04

VURDERING
Anlegget har feilindikasjon, men to indikatorer er ikke tilkoblet sentralt.

Dokumentasjon nødlys TG1 EL-P-05

VURDERING
Dokumentasjon foreligger, men protokoll for årlig test mangler for 2024 og 2025.

Brannalarm strømforsyning TG1

EL-U-03

VURDERING

Strømforsyning til brannalarm er i orden. Batteritest ikke dokumentert siste år.

Tidligere avvik TG0

EL-A-04

VURDERING

Ingen avvik registrert ved dokumentkontroll.

Service- og vedlikeholdsavtaler TG0

EL-A-06

VURDERING

Ingen avvik registrert ved dokumentkontroll.

Tilgang og nøkkelrutiner TG0

EL-A-07

VURDERING

Ingen avvik registrert ved dokumentkontroll og visuell kontroll.

Avgrensning av kontroll TG0

EL-A-08

VURDERING

Avgrensning er avtalt med styret: fellesarealer, tekniske rom, garasje og utomhus. Leiligheter og private tilleggsinstallasjoner er ikke kontrollert.

Inntakskabel TG0

EL-B-01

VURDERING

Ingen avvik registrert ved visuell kontroll.

Hovedbryter TG0

EL-B-02

VURDERING

Ingen avvik registrert ved visuell kontroll.

Inntaksfelt TG0

EL-B-03

VURDERING

Ingen avvik registrert ved visuell kontroll.

Tegn til varmgang TG0

EL-B-04

VURDERING

Ingen tegn til varmgang på inntakskabel eller hovedbryter ved visuell kontroll og termografering.

Merking av forsyning TG0

EL-B-05

VURDERING

Ingen avvik registrert ved visuell kontroll.

Fukt og miljø TG0

EL-B-06

VURDERING
Ingen avvik registrert ved visuell kontroll.

Tavlekapsling TG0

EL-C-01

VURDERING
Ingen avvik registrert ved visuell kontroll.

Åpne deler TG0

EL-C-02

VURDERING
Ingen avvik registrert ved visuell kontroll.

Fri plass foran tavle TG0

EL-C-05

VURDERING
Ingen avvik registrert ved visuell kontroll.

Fukt og korrosjon TG0

EL-C-07

VURDERING
Ingen avvik registrert ved visuell kontroll.

Unormal lyd eller lukt TG0

EL-C-09

VURDERING
Ingen avvik registrert ved visuell/sensorisk kontroll.

Synlig kabeltilstand TG0

EL-D-01

VURDERING
Ingen avvik registrert ved visuell kontroll.

Gjennomføringer TG0

EL-D-02

VURDERING
Ingen avvik registrert ved visuell kontroll.

Merking av stigere TG0

EL-D-04

VURDERING
Ingen avvik registrert ved visuell kontroll.

Mekanisk påvirkning TG0

EL-D-05

VURDERING
Ingen avvik registrert ved visuell kontroll.

Kapsling underfordeling TG0

EL-E-01

VURDERING
Ingen avvik registrert ved visuell kontroll.

Merking underfordeling TG0

EL-E-02

VURDERING
Ingen avvik registrert ved visuell og dokumentkontroll.

Tilgjengelighet underfordeling TG0

EL-E-03

VURDERING
Ingen avvik registrert ved visuell kontroll.

Varmgang underfordeling TG0

EL-E-04

VURDERING
Ingen avvik registrert ved visuell og termografi.

Fukt i underfordeling TG0

EL-E-05

VURDERING
Ingen avvik registrert ved visuell kontroll.

Stikkontakter fellesareal TG0

EL-F-01

VURDERING
Ingen avvik registrert ved visuell kontroll.

Brytere fellesareal TG0

EL-F-02

VURDERING
Ingen avvik registrert ved visuell og funksjonstest.

Koblingsbokser TG0

EL-F-03

VURDERING
Ingen avvik registrert ved visuell kontroll.

Grenuttak i serie TG0

EL-F-05

VURDERING
Ingen avvik registrert ved visuell kontroll.

Løse ledninger TG0

EL-F-06

VURDERING
Ingen avvik registrert ved visuell kontroll.

Uttak utendørs på fasade TG0

EL-F-10

VURDERING
Ingen avvik registrert ved visuell kontroll.

Ventilasjonsaggregat tilførsel TG0

EL-G-01

VURDERING
Ingen avvik registrert ved visuell kontroll.

Pumper og trykkanlegg TG0

EL-G-03

VURDERING
Ingen avvik registrert ved visuell kontroll.

Portanlegg garasje TG0

EL-G-04

VURDERING
Ingen avvik registrert ved visuell og funksjonstest.

Solavskjerming TG0

EL-G-05

VURDERING
Ingen avvik registrert ved visuell og funksjonstest.

Varmtvannsberedere felles TG0

EL-G-06

VURDERING
Ingen avvik registrert ved visuell og termografi ved behov.

Heisrelatert strømforsyning TG0

EL-G-07

VURDERING
Ingen avvik registrert ved visuell og dokumentkontroll.

Overbelastning garasje TG0

EL-H-03

VURDERING
Ingen avvik registrert ved visuell og termografi.

Ladepunkt fysisk tilstand TG0

EL-H-05

VURDERING
Ingen avvik registrert ved visuell kontroll.

Ladekabler TG0

EL-H-06

VURDERING
Ingen avvik registrert ved visuell kontroll.

Merking ladeplasser TG0

EL-H-07

VURDERING
Ingen avvik registrert ved visuell kontroll.

Uautorisert lading TG0

EL-H-09

VURDERING
Ingen avvik registrert ved visuell kontroll.

Ventilasjon/fukt i garasje TG0

EL-H-10

VURDERING
Ingen avvik registrert ved visuell kontroll.

Kabelstiger og brett TG0

EL-I-01

VURDERING
Ingen avvik registrert ved visuell kontroll.

Overfylte føringsveier TG0

EL-I-02

VURDERING
Ingen avvik registrert ved visuell kontroll.

Kabelfeste TG0

EL-I-04

VURDERING
Ingen avvik registrert ved visuell kontroll.

Uegnede føringer TG0

EL-I-05

VURDERING
Ingen avvik registrert ved visuell kontroll.

Åpne kabelender TG0

EL-I-06

VURDERING
Ingen avvik registrert ved visuell kontroll.

Gjennomføring mot garasje TG0

EL-J-04

VURDERING
Ingen avvik registrert ved visuell kontroll.

Gjennomføring i teknisk rom TG0

EL-J-05

VURDERING
Ingen avvik registrert ved visuell kontroll.

Hovedjordskinne TG0

EL-K-01

VURDERING
Ingen avvik registrert ved visuell kontroll.

Jordledere TG0

EL-K-02

VURDERING
Ingen avvik registrert ved visuell kontroll.

Utjevningsforbindelser TG0

EL-K-03

VURDERING
Ingen avvik registrert ved visuell kontroll.

Installasjonskanaler TG0

EL-M-01

VURDERING
Ingen avvik registrert ved visuell kontroll.

Integrerte uttak TG0

EL-M-02

VURDERING
Ingen avvik registrert ved visuell kontroll.

Uttakspaneler i fellesrom TG0

EL-M-03

VURDERING
Ingen avvik registrert ved visuell kontroll.

Armatur i oppgang TG0

EL-N-01

VURDERING
Ingen avvik registrert ved visuell kontroll.

Armatur i kjeller TG0

EL-N-02

VURDERING
Ingen avvik registrert ved visuell kontroll.

Utvendig fasadelys TG0

EL-N-05

VURDERING
Ingen avvik registrert ved visuell kontroll.

Lysstyring fellesareal TG0

EL-N-06

VURDERING
Ingen avvik registrert ved funksjonstest.

Lyskilde/varme TG0

EL-N-07

VURDERING
Ingen avvik registrert ved visuell kontroll.

Sensorer TG0

EL-O-01

VURDERING
Ingen avvik registrert ved funksjonstest.

Fotocelle TG0

EL-O-02

VURDERING
Ingen avvik registrert ved funksjonstest.

Tidsur TG0

EL-O-03

VURDERING
Ingen avvik registrert ved funksjonstest.

Ledelys TG0

EL-P-02

VURDERING
Ingen avvik registrert ved funksjonstest.

Varmeovn fellesareal TG0

EL-Q-01

VURDERING
Ingen avvik registrert ved visuell kontroll.

Varmgang varmeovn TG0

EL-Q-02

VURDERING
Ingen avvik registrert ved visuell kontroll.

Varmekabler i fellesareal TG0

EL-Q-03

VURDERING
Ingen avvik registrert ved visuell og dokumentkontroll.

Utendørs varmekabler TG0

EL-Q-04

VURDERING
Ingen avvik registrert ved visuell og dokumentkontroll.

Elektrokjel/bereder TG0

EL-Q-05

VURDERING

Ingen avvik registrert ved visuell og termografi ved behov.

Elektrisk beskyttelsessystem TG0

EL-R-02

VURDERING

Ingen avvik registrert ved visuell og dokumentkontroll.

Jordfeilovervåkning TG0

EL-R-03

VURDERING

Ingen avvik registrert ved visuell kontroll.

Fukt i yttervegg TG0

EL-S-02

VURDERING

Ingen avvik registrert ved visuell kontroll.

Innfelt materiell i innervegg TG0

EL-S-03

VURDERING

Ingen avvik registrert ved visuell kontroll.

Armatur i himling TG0

EL-S-04

VURDERING

Ingen avvik registrert ved visuell kontroll.

Takluker/røykluker TG0

EL-S-05

VURDERING

Ingen avvik registrert ved visuell og funksjonstest ved behov.

Tekniske rom TG0

EL-S-06

VURDERING

Ingen avvik registrert ved visuell kontroll.

Bereder sanitær TG0

EL-T-01

VURDERING

Ingen avvik registrert ved visuell og termografi ved behov.

Pumpe sanitær TG0

EL-T-02

VURDERING

Ingen avvik registrert ved visuell kontroll.

Varmeanlegg TG0

EL-T-03

VURDERING
Ingen avvik registrert ved visuell kontroll.

Ventilasjonsaggregat TG0

EL-T-05

VURDERING
Ingen avvik registrert ved visuell kontroll.

Røykventilasjon TG0

EL-T-06

VURDERING
Ingen avvik registrert ved visuell og funksjonstest ved behov.

Varmepumpe/kulde TG0

EL-T-07

VURDERING
Ingen avvik registrert ved visuell kontroll.

Føringsvei ekom TG0

EL-U-01

VURDERING
Ingen avvik registrert ved visuell kontroll.

Jording ekom TG0

EL-U-02

VURDERING
Ingen avvik registrert ved visuell og dokumentkontroll.

Adgangskontroll TG0

EL-U-04

VURDERING
Ingen avvik registrert ved visuell kontroll.

SD-anlegg TG0

EL-U-05

VURDERING
Ingen avvik registrert ved visuell og dokumentkontroll.

Kabelgrøfter dokumentasjon TG0

EL-V-01

VURDERING
Ingen avvik registrert ved dokumentkontroll.

Utendørs fordeling TG0

EL-V-02

VURDERING
Ingen avvik registrert ved visuell kontroll.

Utendørs kurser TG0

EL-V-03

VURDERING
Ingen avvik registrert ved visuell kontroll.

Utendørslys TG0

EL-V-04

VURDERING
Ingen avvik registrert ved visuell og funksjonstest.

Utendørs nødlys TG0

EL-V-05

VURDERING
Ingen avvik registrert ved funksjonstest.

Utendørs elvarme TG0

EL-V-06

VURDERING
Ingen avvik registrert ved visuell og dokumentkontroll.

Sykkelrom TG0

EL-W-02

VURDERING
Ingen avvik registrert ved visuell kontroll.

Vaskeri TG0

EL-W-03

VURDERING
Ingen avvik registrert ved visuell og termografi ved behov.

Søppelrom TG0

EL-W-04

VURDERING
Ingen avvik registrert ved visuell kontroll.

Trapperom TG0

EL-W-05

VURDERING
Ingen avvik registrert ved visuell og funksjonstest.

Tak/loft TG0

EL-W-06

VURDERING
Ingen avvik registrert ved visuell kontroll.

Teknisk sjakt TG0

EL-W-07

VURDERING
Ingen avvik registrert ved visuell kontroll.

Beboerinformasjon TG0

EL-W-09

VURDERING

Ingen avvik registrert ved dokumentkontroll.

Lynvern synlig tilstand TGIU

EL-L-01

VURDERING

Ikke aktuelt: bygget har ikke eksternt lynvernanlegg.

Nedledere TGIU

EL-L-02

VURDERING

Ikke aktuelt: bygget har ikke eksternt lynvernanlegg.

Påvirkning fra takarbeider TGIU

EL-L-03

VURDERING

Ikke aktuelt: bygget har ikke eksternt lynvernanlegg.

Sprinkler strømforsyning TGIU

EL-T-04

VURDERING

Ikke aktuelt: bygget har ikke sprinkleranlegg.

Reservekraft TGIU

EL-V-07

VURDERING

Ikke aktuelt: det er ikke etablert reservekraftanlegg.