Tilstandsrapport

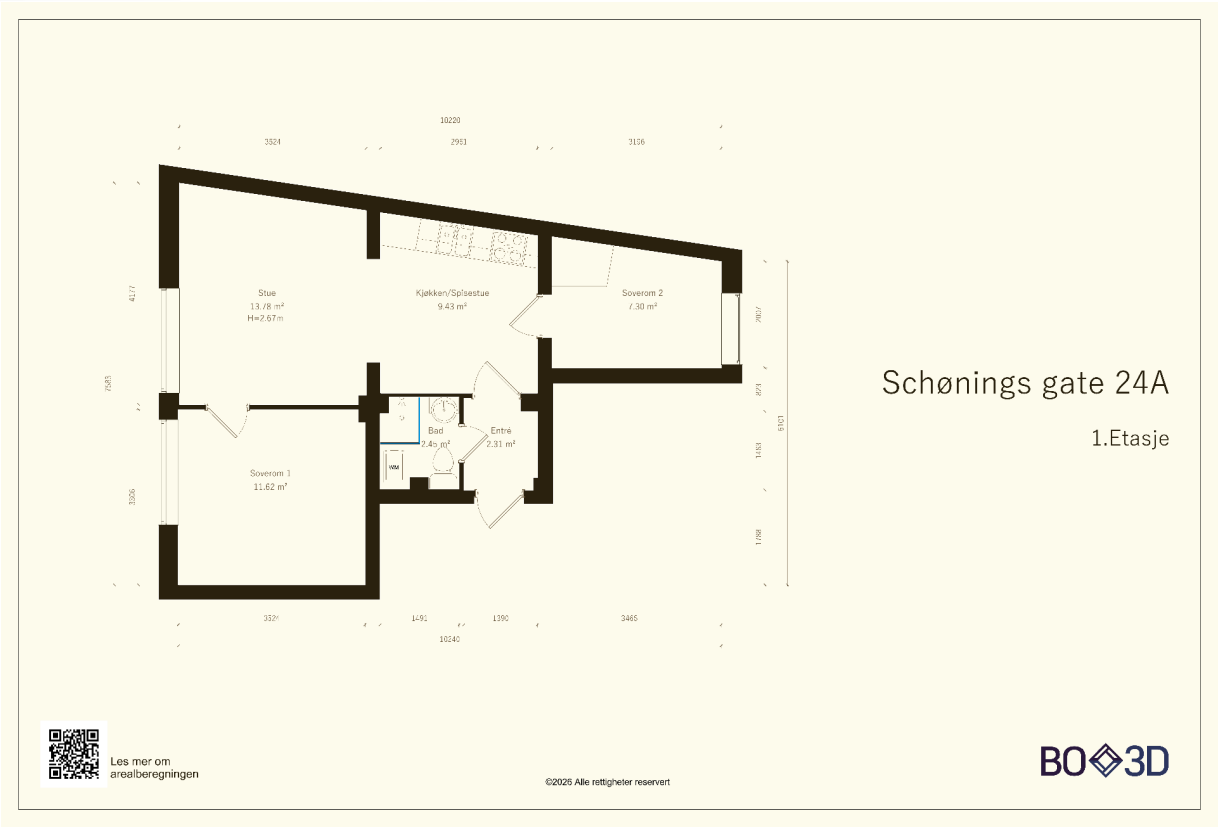
OSLO TAKST OG EIENDOM AS

Schønings gate 24 A, 0362 OSLO

OSLO kommune

gnr. 215, bnr. 310, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 19.10.2026 **Rapportdato:** 01.11.2026 **Oppdragsnr.:** 20463-2661 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** RN6064

Foretak: Oslo Takst og Eiendom AS **Takstingeniør:** Truls Herman Tofteng

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

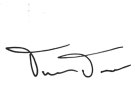
BO3D

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Medlem av

NITO

Rapportansvarlig



Truls Herman Tofteng

post@oslotakstogeiendom.no

454 46 080

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggeår: 1932

Bygningen er beliggende i Schønings gate 24 A og har en sentral og attraktiv beliggenhet med god nærhet til skoler, barnehager, offentlig transport samt daglige servicetilbud. Det er også gode muligheter for tur og rekreasjon i nærområdet.

Utvendig
Grunnmuren er utført i betongkonstruksjoner. Ytterveggene har teglsteinsfasade. Yttertaket har ukjent tekking.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, og det er adkomst via offentlig vei.

Innvendig
Bygningen har trapper i betong.

Tomt
Tomten er pent opparbeidet med gressplen og beplantning, samt stikkveier som leder til bygningens innganger.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets/sameiets ansvarsområde, utenom nærliggende bygningsdeler som må vurderes i henhold til forskrift. Det vises til årsberetninger, vedtekter og sameie/borrettslaget for opplysninger om oppgraderinger, vedlikehold, tilstand og fremtidige kostnader.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.
På forespørsel kan plantegninger leveres i ulike formater som er kompatible med interiørarkitekters og arkitekters programvare.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet H0101

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

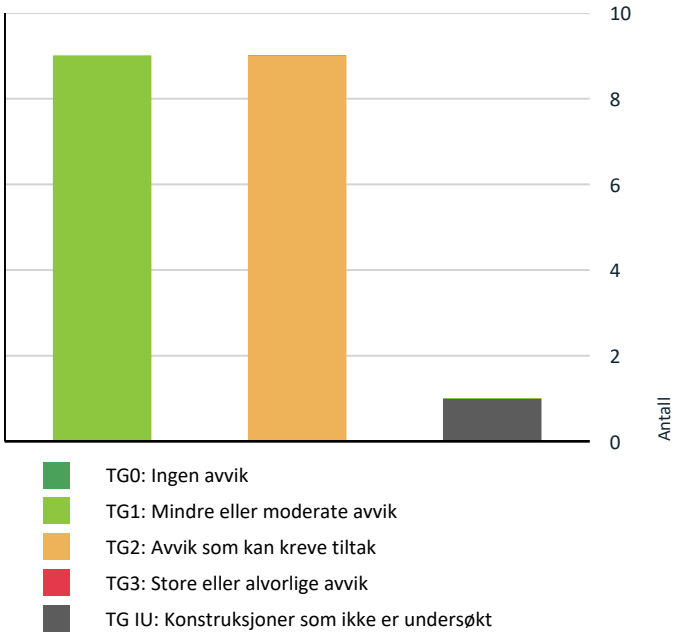
Dagens planløsning avviker fra original arkitekttegning fra byggeår:
Kjøkken er flyttet, soverom er etablert.

Takstingeniøren er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte
tegninger som stemmer med dagens bruk.
Det er ikke innhentet eller fremlagt eventuelle søknader/ferdigattester på endringer.

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet H0101

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator)	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken/spisestue > Avtrekk	Gå til side

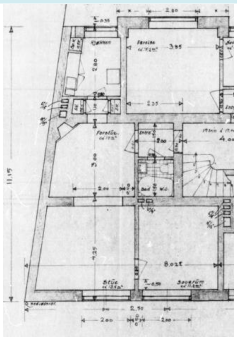
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er opplys om utførte radonmålinger, men det foreligger ikke dokumentasjon. Eier opplyser: Det ble målt radon i 2009. Resultatet viste under 30 Bq/mD i stue/kjøkken og soverom, som er godt under gjeldende tiltaksgrenser. Viser til forrige selgers egenerklæring.	Gå til side
Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.	

Tilstandsrapport

LEILIGHET H0101



Byggeår
1932

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med karm og rammer i treverk, utstyrt med 3-lags isolerglass fra 2022. Omramming og karmer i plast-/aluminiumsbelagt treverk på utsiden.

TG 1 Inngangsdør

Beskrivelse

Inngangsdør med brann- og lydklassifisering (B30/30dB). Døren er utstyrt med sikkerhetslås.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med tregulv og laminat.

Det må forventes normal bruksslitasje i boligen. Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger med glatte flater og tapet/strie.
Himling med malte flater.

Det må forventes normal bruksslitasje i boligen, herunder merker etter oppheng samt øvrige bruksmerker. Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille:

Målinger er utført i stue/kjøkken/spisestue og soverom mot offentlig vei. Det er ikke målt skjevheter som gir avvik i henhold til NS3600.

I eldre bygg er forekomst av enkelte skjevheter ikke uvanlig.
Det gjøres oppmerksom på at vurderingen kun omfatter to rom i etasjen, i henhold til NS3600.

Radon

Vurdering av avvik:
• Det er opplys om utførte radonmålinger, men det foreligger ikke dokumentasjon.

Eier opplyser: Det ble målt radon i 2009. Resultatet viste under 30 Bq/mD i stue/kjøkken og soverom, som er godt under gjeldende tiltaksgrenser. Viser til forrige selgers
egenerklæring.

Konsekvens/tiltak
• Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om radonmålinger er korrekt utført. Innhent dokumentasjon eller foreta nye målinger.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med profilerte dørblader.

Det må påregnes normal slitasje på dører som følge av alder og vanlig bruk.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert noe skjevheter i dører.

Konsekvens/tiltak
• Dører fungerer med skjevheter. Mindre justeringer på sikt kan ikke utelukkes. Det kan over tid oppstå ytterligere skjevheter som krever mer omfattende utbedringer.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Selger: Er det registrert skadedyr eller fuktdrevende insekter i boligen? Det ble observert sølvkre på badet i 2024, det ble utplassert feller og brukt gift i en 2. måneders periode. Vi har aldri sett sølvkre siden.
Takstingeniør: Er det registrert skadedyr eller fuktdrevende insekter i boligen ved befaring: Nei.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra: 2004 i følge eier.
Dokumentasjon: Foreligger ikke.
Arbeid utført av: Byggmester Bernt Einar Skaara A/ S og VVS Huset Sandefjord AS i følge eiers egenerklæringsskjema.

Vær oppmerksom på at det ikke foreligger dokumentasjon, og at byggeår for badet derfor ikke kan bekreftes.

Tilstandsrapport

Referansenivå:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Overflater med flislagte vegger og himlingsplater med innfelte downlights.

Vurdering av avvik:
• Det er registret at silikon slipper fra underlag enkelte steder.
• Det er registert mindre sprekker i fuger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres omfuging med ny silikon der denne har sluppet fra underlaget, for å hindre fuktinntrengning.
• Fuger med sprekker bør utbedres for å hindre fuktinntrengning og videre forringelse av konstruksjonen.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Fall er målt med håndholdt vater/digitalt vater/krysslaser. Utenfor dusjsonen er det utført stikkprøvekontroll i minst 2 retninger i henhold til NS3600.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tettesjikt vegger: Ukjent
Tettesjikt gulv: Ukjent, noe synlig klemt mansjett under klemring i sluk.
Slukene er av plast.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til flis ved dørterskelen er ca 12 mm.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering.
Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

• Det er ingen informasjon eller synlig tegn til tettesjikt utover noe synlig mansjett i sluk.

• Membraner uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

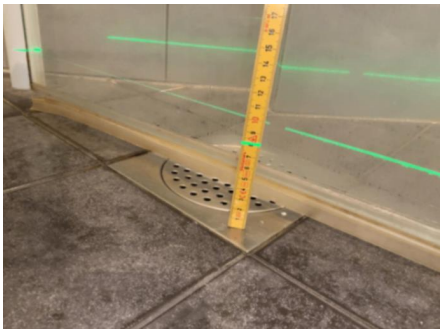
Konsekvens/tiltak
• Manglende høydeforskjell fra topp slukrist til topp tettesjikt kan føre til økt risiko for vannlekkasjer ut av våtrommet og skader på tilstøtende konstruksjoner. Våtrommet fungerer i dag, men tilfredsstiller ikke gjeldende krav til høydeforskjell.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon eller utføres undersøkelser for å avklare om det finnes tilfredsstillende tettesjikt.

• Manglende dokumentasjon innebærer at utførelsen av skjulte deler av konstruksjonen ikke kan verifiseres. Selv om det ikke nødvendigvis er registrert konkrete tegn til funksjonssvikt, medfører usikkerheten rundt utførelsen og våtrommets alder at det settes TG2. Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen. Det anbefales jevnlige undersøkelser frem til neste oppussing.



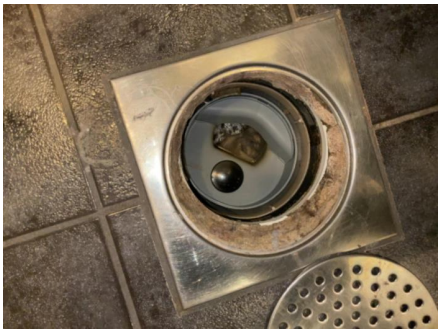
Høydeforskjell (flis ved terskel)



Høydeforskjell (ved sluk)



Hjelpesluk



Hovedsluk

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist svelling i servantinnredning.

Konsekvens/tiltak
• Svelling indikerer fuktpåvirkning, og kan medføre ytterligere deformasjon eller nedbrytning av innredning over tid. Svellende eller skadet innredning bør repareres med egnet materiale eller skiftes ut.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ventilasjon gjennom elektrisk avtrekkesventil og tilluft gjennom luftespalter i dør.

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.

Det kan være løsningen med elektrisk avtrekksvifte strider mot sameiets vedtekter. Dette er ikke undersøkt av takstingeniøren. Ved naturlig oppdriftsventil gis tilstandsgrad 2 for naturlig ventilasjon i henhold til NS 3600.

1 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktsøk på badets overflater utføres i utsatte områder, med referanseverdi fra tørr sone. Tilstøtende vegger fra naborom undersøkes med fuktsøk. Det er ikke påvist skader eller målt høye verdier. Fuktsøk utføres med Protimeter MMS2.

Våtrom har generelt høyere skaderisiko enn andre rom, da sviktende tettesjikt og fukt ofte ikke er synlig før skaden har utviklet seg over tid. Jevnlige undersøkelser anbefales.

Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke er fysisk mulig grunnet tilliggende konstruksjoner (betong/mur).

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate.
Veggflater over benkeplate med flislagte flater.

Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt, vannvakt, platetopp, nedfelt kum, ettgreps blandebatteri, kombi kjøl/fryseskap, stekeovn og oppvaskmaskin.
Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksløsning gjennom kjøkkenventilator med kullfilter.
Tilluftsløsning gjennom spalteventil på vindu og veggventil.

Ventilator blir kontrollert med papir/ark.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer tilkobling til felles anlegg eller kanal ut i yttervegg, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Ta kontakt med styret for ytterligere informasjon.

I henhold til NS3600 gis det uansett tilstandsgrad 2 på kjøkkenventilator med kun kullfilter.

Kullfiltervifte renser noe av luften og sender luften tilbake til rommet. Dette tilfredsstiller ikke dagens krav til forsert avtrekk. Det vil si at luften skal ut av bygget.



Papirtest

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger fra baderomsrenovering, kjøkkenoppgradering og eldre rørføringer.

Stoppeventiler plassert i kjeller og i skap på kjøkken.

Vanntrykk er testet på kjøkken og bad samtidig.
Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

Vurdering av avvik:

• Eldre vannrør er eldre enn 33/15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke intern hovedstoppekran.

Konsekvens/tiltak

• Eldre rørføringer har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader. Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• Det bør etableres intern hovedstoppekran for å sikre mulighet for rask avstengning av vann ved lekkasje eller skade. Manglende intern hovedstoppekran medfører økt risiko for vannskader og kan føre til større konsekvenser ved eventuelle lekkasjer.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør fra baderomsrenovering, kjøkkenoppgradering og eldre rørføringer.

Eier opplyser: Gjennomført rørfornying med strømpe i regi av sameiet i 2023 ved TT-teknikk.

Avløpskapasitet er testet ved bruk av avløp på kjøkken og bad.
Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Leilighetens tilluftsløsning gjennom spalteventiler på vinduer og veggventiler.

Ventilasjonsløsning på bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.
Det er ikke registrert avvik på tilluftsløsning i forhold til krav ved byggeår.

Varmtvann

Beskrivelse

Varmtvann leveres fra felles anlegg, og funksjonen ble vurdert som tilfredsstillende da det var varmtvann i kraner ved befaring. Felles anlegg er ikke vurdert i denne rapporten.

TG 2 Vannbåren varme (radiator)

Beskrivelse

Vannbåren varme til radiator plassert i stue og på begge soverom.

Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige anlegg er vurdert.

Vurdering av avvik:
• Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Alder på anlegget gir økt risiko for svikt, redusert ytelse og uforutsette driftsproblemer.

⚠ Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer plassert: I entré

Spørsmål til eier:
Hvor er det varmekabler? Fungerer disse?
På badet, de funker

Varmekabler blir ikke funksjonstestet ved befaring av takstingeniøren.

Spørsmål til eier/representant for eier: Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre: Fra tidligere salsgoppgave står det at el-anlegg ble "i stor grad trukket om" i 2022

Svarer eier eller representant for eier sier at sikringene ofte løses ut, eller er det ingen til stede som kjenner til dette: Nei

Svarer eier eller representant for eier at det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget, eller er det ingen til stede som kjenner til dette: Nei (har vært varmegang på stigledninger i en annen leilighet i sameiet, disse ble byttet av godkjent elektriker).

Det foreligger avsluttet tilsynssak fra Elvia:
Saksnummer: 5430569
Pinkode: 7104

Tilstandsrapport

Dokumentdato: 26.11.2024
Kontrolldato: 22.11.2024
Målernummer: 7359992895424219

Det foreligger samsvarserklæring for:
Periodisk kontroll av boliginstallasjon. Se vedlagt bilde.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget kan ha feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Eier opplyser at de selv har montert baderomsvifte. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Se eiers info i egenerklæringsskjema ang arbeider utført uten bruk av registrert elektrofirma av tidligere eier.



Sikringsskap

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med brannvarsler og brannslukningsapparat ved befaring.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er opplys om utførte radonmålinger, men det foreligger ikke dokumentasjon.

Eier opplyser: Det ble målt radon i 2009. Resultatet viste under 30 Bq/mD i stue/kjøkken og soverom, som er godt under gjeldende tiltaksgrenser. Viser til forrige selgers
egenerklæring.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om radonmålinger er korrekt utført. Innhent dokumentasjon eller foreta nye målinger.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget kan ha feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Eier opplyser at de selv har montert baderomsvifte. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Se eiers info i egenerklæringsskjema ang arbeider utført uten bruk av registrert elektrofirma av tidligere eier.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

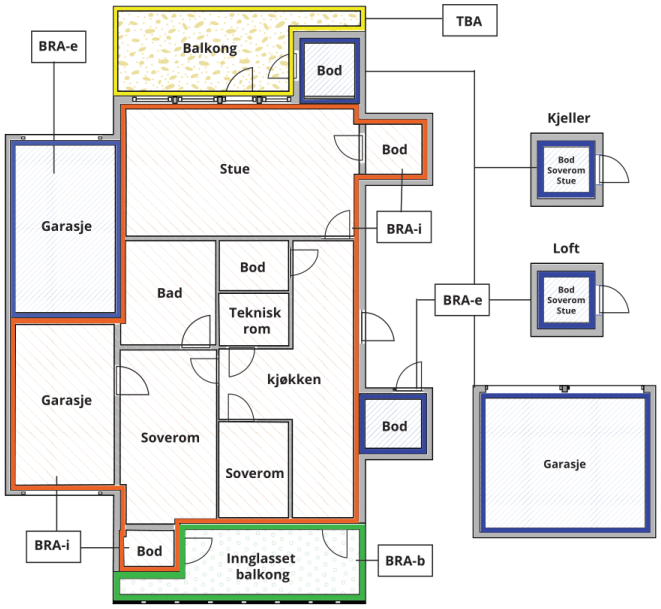
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

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

Leilighet H0101

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje	50			50	
Kjeller		4		4	
SUM	**50**	**4**			
SUM BRA	**54**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 etasje	Entré, bad, kjøkken/spisestue, stue, soverom 1, soverom 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i forskrift til avhendingsloven. Bra-e er oppmålt med håndholdt lasermåler.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygd, tilfredsstiller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet.

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue: 2,65m

Bod i kjeller på 3,6 kvm. Bod er merket med: 18

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Dagens planløsning avviker fra original arkitekttegning fra byggeår:
Kjøkken er flyttet, soverom er etablert.

Takstingeniøren er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.
Det er ikke innhentet eller fremlagt eventuelle søknader/ferdigattester på endringer.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Stuen og kjøkken er helsparklet og malt i 2024 og stue/kjøkken er tatt på nytt igjen i 2025 etter det ble satt opp brystninglister. Dette er gjort av oss selv.
Taket inne på badet er malt med egnet baderomsmaling i 2025, da ble det også satt inn ny avtrekksvifte.
Vinuder ble skiftet ut i regi av sameiet i 2022 samtidig som det ble gjort oppgradering og vedlekehold av fasade. Bunnledning ble fornyet med strømpe i regi av sameiet i 2023.
Gulv i leilighet ble slipt ved Eivind Johansen, Johansen og Sønn gulvsliperi i 2022.
Det er byttet fra skru- til automatsikringer i felles sikringsskap i kjeller som fordeler strøm til seksjonene høsten 2026. Arbeidet er nettopp avsluttet og dokumentasjon er på vei.
Tak skal være renovert i 22 eller 23, av Stor BV

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.10.2026	Truls Herman Tofteng	Takstingeniør
	Heba Lif Jonsdottir	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	215	310		1		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Schønings gate 24 A

Hjemmelshaver
Jonsdottir Heba Lif, Sløgedal Kristian

Kommentar
Det er ikke innhentet informasjon fra forretningsfører. Henviser til megler ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	18.10.2026	Informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget.	Gjennomgått		Ja
Egenerklæring	29.10.2026	Egenerklæringsskjema	Gjennomgått		Nei

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.10.2026	
2	01.11.2026	
3	01.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

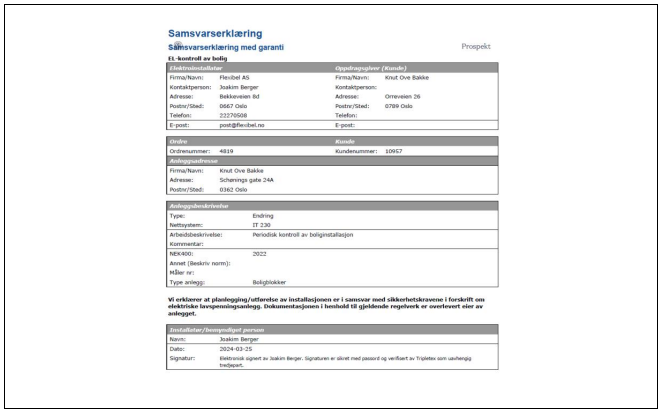
Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Andre bilder



Samsvarserklæring

Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

Prospekt

EL-kontroll av bolig

Elektroinstallatør		Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	Flexibel AS	Firma/Navn:	Knut Ove Bakke
Kontaktperson:	Joakim Berger	Kontaktperson:	
Adresse:	Bekkeveien 8d	Adresse:	Ørreveien 26
Postnr/Sted:	0667 Oslo	Postnr/Sted:	0789 Oslo
Telefon:	22270500	Telefon:	
E-post:	post@flexibel.no	E-post:	

Ordre		Kunde	
Ordrenummer:	4819	Kundenummer:	10957

Anleggsadresse	
Firma/Navn:	Knut Ove Bakke
Adresse:	Schønings gate 24A
Postnr/Sted:	0362 Oslo

Anleggsbeskrivelse	
Type:	Endring
Nettsystem:	IT 230
Arbeidsbeskrivelse:	Periodisk kontroll av boliginstallasjon
Kommentar:	
NEK400:	2022
Annet (Beskriv norm):	
Måler nr:	
Type anlegg:	Boligblokker

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Installatør/bemyndiget person	
Navn:	Joakim Berger
Dato:	2024-03-25
Signatur:	Elektronisk signert av Joakim Berger. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Retur:
Rejlers Elsikkerhet AS
Postboks 9350
0135 OSLO

Saksnummer	5430569
Pinkode	7104
Dokumentdato	26.11.2024
Kontrolldato	22.11.2024
Målernummer	7359992895424219
Inspektør	Robin Arcilla
Nettkunde	Kristian Sløgedal
Adresse	

Kristian Sløgedal
Schøningsgate 24A
0362 OSLO

Sak avsluttet

Avsluttet tilsynssak
Vi viser til kontroll av ditt elektriske anlegg utført den 22.11.2024 i Schønings gate 24A, etasje 01, 0362 OSLO.

Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.
Til stede ved kontroll: Kristian Sløgedal

Spørsmål kan rettes til Rejlers Elsikkerhet AS, fortrinnsvis på e-post: **tilsyn@elvia.no**. Eventuelt på telefon **95 82 30 00 mellom 09:00-15:00.** Husk å oppgi saksnummer 5430569.

Med vennlig hilsen
Rejlers Elsikkerhet AS

Robin Arcilla
Elsikkerhetsingeniør

Hjemmelsgrunnlag:
I henhold til lov av 24. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr og forskrifter utferdiget med hjemmel i denne loven, utøves det kontroll av elektriske anlegg. Deres anlegg er undergitt et offentlig tilsyn som utøves av Det lokale eltilsyn (DLE), jf. el-tilsynsloven §§ 3 og 5.

Tilsynsmyndigheten skal til enhver tid ha uhindret adgang til anlegg og virksomhet etter loven. Tilsynspersonellet skal legitimere seg i samsvar med forvaltningsloven § 15 og om mulig sette seg i kontakt med eier av eller ansvarlig for anlegget/virksomheten eller representant for denne. Jf. el-tilsynsloven § 6, tilsynsmyndigheten gir de pålegg og treffer de enkeltvedtak ellers som er nødvendige for gjennomføringen av bestemmelsene gitt i eller i medhold av denne lov.

Jf. el-tilsynsloven § 13, i pålegg etter loven her kan det fastsettes en løpende tvangsmulkt for hver dag/uke/måned som går etter utløpet av den frist som er satt for oppfylling av pålegget, inntil pålegget er oppfylt. Tvangsmulkt kan også fastsettes som engangsmulkt.

Det vises også til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (fel) §§ 7 og 9.
Eier/bruker av elektriske anlegg er i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 9, ansvarlig for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i forskriftens kapittel V.

Du har rett til å ha vitne til stede under kontrollen og til å uttale deg i sakens anledning jf. forvaltningsloven §§15 og 16. Du har også rett til å se sakens dokumenter jf. forvaltningslovens §§ 18 og 19.

I henhold til forvaltningsloven § 27.3. ledd, gjør vi oppmerksom på at innen 3 uker etter at vedtak er mottatt, er det adgang til å påklage dette til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), jf. forvaltningsloven kapittel VI. En eventuell klage sendes gjennom Det lokale eltilsyn i Elvia AS.

For å lese om Elvia sin behandling av personopplysninger se:
elvia.no/personvern

Mer om elsikkerhet kan leses på https://www.elsikkerhetsportalen.no/elvia

Definisjoner:
Avvik:
Manglende etterlevelse av krav fastsatt i eller i medhold av lov.

Anmerkning:
Et forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.