

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Disenveien 27 , 0587 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 86, bnr. 1

 Andelsnummer 352

Sum areal alle bygg: BRA: 34 m<sup>2</sup> BRA-i: 32 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 09.02.2026

Rapportdato: 20.02.2026

Oppdragsnr.: 14377-3444

Referansenummer: GE1944

Autorisert foretak: ALEKSANDER RØV AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig

Aleksander Røv

[aleksander@artakst.no](mailto:aleksander@artakst.no)

913 01 101



ALEKSANDER RØV AS  
TAKST OG KONTROLL

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en 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 byggregler

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
- 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 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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 strakstiltak 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.



### 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.



### 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

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1957

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk med bærende veggkonstruksjoner av teglstein og betong. Ytterveggene oppført i betong- og murverk, med teglsteinsfasade. Etasjeskillere mellom etasjene er oppført i betong. Yttertaket er en flat konstruksjon dekket med papp/folie. Vegger under terreng er oppført av betong, dog på ukjent fundament og grunn.

Leiligheten har malte trevinduer fra 2023 med 3-lags isolerglass. Malt balkongdør i tre fra 2023 utført med 3-lags isolerglass. Finétt og malt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30.

Vestvendt balkong på 7 m2 med utgang fra stue/kjøkken. Balkongen er en utkraget aluminiumskonstruksjon med plateslått aluminiumsrekkeverk.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene i leiligheten er belagt med en-stav eik parkett. Innvendige vegger og tak er malte betong- og murflater.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad fra 2017. Badet har to sluk. Et hjelpesluk i dusjonen som er koblet på hovedsluket som er montert i gulvet mellom dusjen og servanten. Badet er utstyrt med et dusjhjørne med foldbare dusjdører, servantinnredning samt et veggmontert toalett. Rommet er ventilt via en veggmontert ventilasjonsventil koblet på byggets mekaniske ventilasjonsanlegg.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Ikea kjøkkeninnredning fra 2017 med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt stålkum. Integrrert i innredningen er platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Nisje til kjøleskap.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrørene i leiligheten er lagt opp som et rør-i-rør-system med fordelerskap og stoppekraner montert på badet. Overgang mellom de eldre tilførselsrørene til leiligheten og det nye rørsystemet er tilgjengelig via en inspeksjonsluke under servanten. I entréen er det opplegg for vaskemaskin som er lekkasjesikret med en automatisk stoppekran på vanntilførselen til vaskemaskinen. Via en lekkasjesensor stopper kranen automatisk ved en lekkasje. Avløpsrørene internt i leiligheten er fra 2017.

Leiligheten er ventilt med avtrekk på bad og soverom (tidligere kjøkken) koblet på byggets anlegg. Naturlig tilluft via ventil i yttervegg på soverommet og i stue/kjøkken.

Leiligheten får tilført oppvarmet bruksvann og varme til radiatorer

via byggets fjernvarmetilkobling.

Elektriske varmekabler i gulv på bad, ellers blir leiligheten varmet opp via radiatorer koblet på byggets anlegg.

Sikringsskapet til det elektriske anlegget i leiligheten er plassert i trappeoppgangen utenfor leilighetsdøren. Kjente oppgraderinger på det elektriske anlegget: 2017: større oppgradering av det elektriske anlegget i forbindelse med oppussing. Arbeidet er utført og dokumentert av Elkomfort AS 2023: Div oppgradering av lysbrytere, el-uttak og lamper. Arbeidet er utført og dokumentert av Ø.S Elektro AS.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

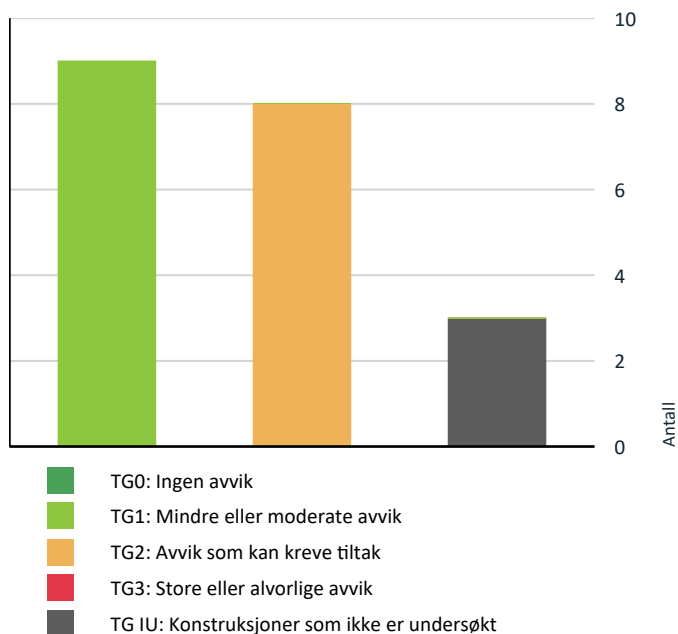
Tegningene fra byggeåret er uklare. Undertegnede takstmann har ikke funnet plantegninger som viser hvordan rommene opprinnelig var inndelt, og kan derfor ikke si om dagens romløsning er i samsvar med det som ble byggemeldt. Det anbefales at dette undersøkes nærmere.

Under befaringen ble det observert at kjøkkenet er flyttet ut i stuen for å etablere et ekstra rom. Rommet brukes i dag som soverom selv om rommet er lite av størrelse. Det foreligger ikke tallfestede minstekrav til soveromsstørrelse i gjeldende Byggteknisk forskrift, men forskriften stiller krav til at rom skal ha størrelse og utforming tilpasset sin funksjon. Med utgangspunkt i preaksepterte ytelser i Byggforskeren 361.121 vurderes rommets størrelse og møbleringsmulighet som begrenset for bruk som soverom med dobbeltseng.

Sluket er byttet i 2017 i forbindelse med oppussing av badet, og det er fremvist bildedokumentasjon på at det er laget et hull ned til naboen i etasjeskillet (brannskillet) i den forbindelse. Dette utløser krav om søknad til kommunen, men det foreligger ingen søknad eller godkjenning i plan- og bygningsetatens saksinnsyn for dette arbeidet. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for at bruken ikke lar seg godkjenne, samt alle kostnader forbundet med dette. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i tilgjengelig dokumentasjon og eventuelt rådføre seg med relevante instanser ved behov.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



- ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

- ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
  - ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
  - ! Tekniske installasjoner > Elektrisk oppvarming [Gå til side](#)
  - ! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
  - ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
  - ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
  - ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



### Byggeår

1957

### Anvendelse

### Standard

### Vedlikehold

### Kommentar

## UTVENDIG

### ⓘ TG 1 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer fra 2023 med 3-lags isolerglass

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

### ⓘ TG 1 Balkongdør

Malt balkongdør i tre fra 2023 utført med 3-lags isolerglass.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

### ⓘ TG 1 Entrédør/leilighetsdør

Finért og malt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30.

### ⓘ TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt balkong på 7 m2 med utgang fra stue/kjøkken. Balkongen er en utkraget aluminiumskonstruksjon med plateslått aluminiumsrekkverk.

## INNENDIG

### ⓘ TG 2 Overflater

Gulvene i leiligheten er belagt med en-stav eik parkett. Innvendige vegger og tak er malte betong- og murflater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Parketten under kjøleskapet ser ut til å være utsatt for fukt fra kjøleskapet som har ført til at skjøtene mellom parkettbordene spriker fra hverandre.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avviket er ikke synlig med mindre man titter inn bak kjøleskapet. Det ble ikke påvist utslag for fukt med fuktmåling og fuktsøk i dette området, og ser derfor ikke ut til å være et pågående problem. Eier informerer om at hun ikke er kjent med fukt- eller kondensutfordringer fra kjøleskapet, men det bør allikevel undersøkes om årsaken er en kondensutfordring fra baksiden av kjøleskapet, eller om det er en annen årsak som kan stoppes.

For å sikre gulvet under kjøleskapet kan kjøleskapet til fordel plasseres på et gjennomsliktig lekkasjetrau av plast.



## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som armerte betongdekker.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved stikkprøvemålinger av rettheten av etasjeskillet ble det påvist høydeforskjeller på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter i stue/kjøkken og i entréen. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Soverommet er ikke kontrollert grunnet plassering av seng/møbler.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

Det er opplyst fra tidligere salg at badet er fra 2017. Det er fremvist bildedokumentasjon fra oppbygningen av badet, produktdatablader av membranprodukter brukt på badet og sjekkliste fra utførende.

Årstall: 2017

Kilde: Andre opplysninger: Sjekkliste fra utførende

### ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt innvendig tak.

Årstall: 2017

Kilde: Andre opplysninger: Sjekkliste fra utførende

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Spekk i flis ved toalettet

## Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Tiltak:

Badet fungerer med avviket og det er ikke nødvendig med tiltak.

## ETASJE > BAD

### Overflater Gulv

Flislagt gulv.

**Årstall:** 2017

**Kilde:** Andre opplysninger: Sjekklister fra utførende

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fall til sluk og verifisert membranoppbrett ved baderomsdøra, men det er et mindre område rundt slukristen i dusjen som er tilnærmet flatt. Her vil vann bli stående.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badet fungerer med avviket og det er ikke nødvendig med tiltak.

## ETASJE > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

Badet har to sluk. Et hjelpesluk i dusjsonen som er koblet på hovedsluket som er montert i gulvet mellom dusjen og servanten. Underliggende membranduk er synlig tilknyttet til hovedsluket med slukets klemring for en tett overgang mellom gulvmembran og sluk. Membransystem/løsning på vegger er utført med smøremembran.

**Årstall:** 2017

**Kilde:** Andre opplysninger: Sjekklister fra utførende

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist fra fremviste bilder at det er utett membran rundt to rør bak toalettsternen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved daglig normalt bruk er det ingen konsekvens av det påviste avviket, men dersom man er uheldig og opplever en lekkasje fra toalettsternen bak vegg, kan det oppstå følgeskader dersom lekkasjevannet havner i åpningen mellom rørene. Ved å etablere en fuktsensor i nisjen ved toalettsternen og en automatisk stoppekran på vanntilførselen vil man sørge for at vanntilførselen stenges automatisk ved en lekkasje, som igjen forhindrer følgeskader. Dette anses derfor som en fornuftig løsning på avviket uten å måtte gjøre unødvendige større inngrep på badet.

# Tilstandsrapport



Hovedsluk



Hjelpesluk



Bildet er fra byggingen av badet, og viser en utetthet rundt byggets tilførselsrør som er skjult bak toalettssisternen.



Dette bildet er også fra byggingen av badet, og viser området før toalettssisternen ble montert.

## ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med et dusjhjørne med foldbare dusjdører, servantinnredning samt et veggmontert toalett.

Årstall: 2017

Kilde: Andre opplysninger: Sjekklister fra utførende

## ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Veggmontert ventilasjonsventil koblet på byggets mekaniske ventilasjonsanlegg.

## ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig ettersom badets omsluttende vegger er av murkonstruksjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

Ikea kjøkkeninnredning fra 2017 med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt stålkum. Integrert i innredningen er platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Nisje til kjøleskap.

**Årstall:** 2017

**Kilde:** Andre opplysninger: Det er opplyst fra tidligere salg at kjøkkenet er fra 2017. Det er ikke fremvist dokumentasjon som verifiserer dette.

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Over platetoppen er det installert en kjøkkenventilator med avtrekk ført ut i byggets ventilasjonskanal hvor det allerede er et mekanisk avtrekk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

§ 16 i borettslagets husordensregler er det beskrevet: "Avtrekksvifter - Det er forbudt å montere avtrekksvifte fra kjøkken og bad til byggets avtrekkskanaler." Kjøkkenavtrekket i denne leiligheten er koblet på byggets avtrekkskanaler, og ved bruk skaper avtrekket ubalanse i hele anlegget, og i tillegg blåser den luft ut på soverommet og på badet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avtrekksviften på kjøkkenet må fjernes fra byggets felles ventilasjonskanal, og erstattes med et kullfilter. Avtrekket i stue/kjøkkenen utstyres med en ventil slik at rommet fortsatt har et ventilasjonsavtrekk. Avtrekket på soverommet (tidligere kjøkken) kan derimot blendes igjen da det ikke er behov for avtrekk på et soverom.



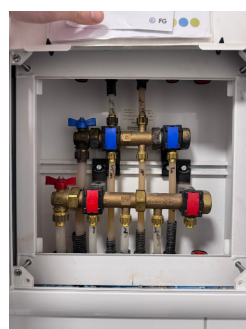
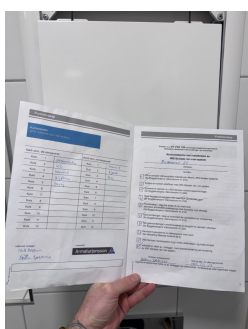
## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Vannrørene i leiligheten er lagt opp som et rør-i-rør-system med fordelerskap og stoppekraner montert på badet. Overgang mellom de eldre tilførselsrørene til leiligheten og det nye rørsystemet er tilgjengelig via en inspeksjonsluke under servanten. I entréen er det opplegg for vaskemaskin som er lekkasjesikret med en automatisk stoppekran på vanntilførselen til vaskemaskinen. Via en lekkasjesensor stopper kranen automatisk ved en lekkasje.

Vannrørene inn til leiligheten og føringsrør ellers i bygget er eldre rør. Disse fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Disse rørene er ikke vurdert under dette punktet da arbeider og/eller utskifting av disse vil være naturlig å utføre som en del av et fellesprosjekt i bygget, og ikke som et enkeltstående tiltak i denne leiligheten. Merk at leilighetens røropplegg kan bli påvirket den gang byggets felles rørføringer skal skiftes ut. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner og felles bygningsdeler.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Avløpsrør

Avløpsrørene internt i leiligheten er fra 2017.

Avløprørene ellers i bygget samt vertikale stammer gjennom leiligheten er eldre rør. Disse fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Disse rørene er ikke vurdert under dette punktet da arbeider og/eller utskifting av disse vil være naturlig å utføre som en del av et fellesprosjekt i bygget, og ikke som et enkeltstående tiltak i denne leiligheten. Merk at leilighetens røropplegg kan bli påvirket den gang byggets felles rørføringer skal skiftes ut. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner og felles bygningsdeler.

## TG 2 Ventilasjon

Leiligheten er ventilert med avtrekk på bad og soverom (tidligere kjøkken) koblet på byggets anlegg. Naturlig tilluft via ventil i yttervegg på soverommet og i stue/kjøkken.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Se avvik under "ETASJE > STUE/KJØKKEN Avtrekk"

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Se tiltak under "ETASJE > STUE/KJØKKEN Avtrekk"

## TG IU Varmesentral

Leiligheten får tilført oppvarmet bruksvann og varme til radiatorer via byggets fjernvarmetilkobling.

Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner.

## TG IU Elektrisk oppvarming

Varmekabler i gulv på bad.

# Tilstandsrapport

Elektrisk oppvarming er ikke funksjonstestet eller vurdert i denne rapporten.

## ! TG 2 Vannbåren varme

Leiligheten blir i hovedsak varmet opp via radiatorer koblet på byggets anlegg.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på radiatorer, rørsystem og tilhørende deler.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden eier informerer om at alle radiatorer inkl. reguleringsventiler fungerer, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

## 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

Sikringsskapet til det elektriske anlegget i leiligheten er plassert i trappeoppgangen utenfor leilighetsdøren.

Kjente oppgraderinger:

2017: større oppgradering av det elektriske anlegget i forbindelse med oppussing. Arbeidet er utført og dokumentert av Elkomfort AS

2023: Div oppgradering av lysbrytere, el-uttak og lamper. Arbeidet er utført og dokumentert av Ø.S Elektro AS.

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?

**Ukjent**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**2017:**

Elektrisk ifb. demontering av gammelt utstyr og kabler. Rehabilitering av bad, stue, soverom og kjøkken og trekke om der hvor det var mulig, og trekke inn nye kabler inn

til kjøkken/bad/vaskemaskin. Legge varmekabel på bad og opplegg til elektrisk. Opplegg av elektrisk på kjøkken. Montere og tilkoble nye stikkontakter, komfyrvakt, lamper og kabler i alle rom. Utskifting av sikringer i sikringsskapet og sette inn ekstra for de ekstra kursene som trengs for vaskemakin, stekeovn og kjøkken. Tilkoble og slutføring av leiligheten. Sluttkontroll, dokumentere, oppretting av ny kursfortegnelse, materiellføring, kasting av EE-avfall og rydde opp. Til-/ned-rigging.

**2023:**

Bytte ut 1 lysbryter med dimmer. Montere lampe over kjøkkenbenk. Flytte og montere 2 strømuttak på vegg. Montere utelampe, bryter og strømuttak på balkong. Montere trådløs bryter på bad.

# Tilstandsrapport

**Det er ikke kjent om det er utført andre arbeider i leiligheten etter 1999.**

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 Det ble utført et tilsyn i 2015 uten registrerte avvik. "Det er ikke registrert noen åpne avvik i denne rapporten. Kontrollen er utført i samsvar med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps (DSB) krav til offentlig kontroll. Det kan ikke utelukkes at anlegget har flere avvik enn det som fremgår av tilsynsrapporten."**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ja**

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

## 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?

**Nei**

## Generell kommentar

Elektriker bør kontaktes for å feste løse stikkontakter, og utbedre gjennomføringer i sikringsskapet (se bilder). Ettersom undertegnede takstmann ikke har kunnskap eller lov til å vurdere elektriske anlegg, anbefales det at den samme elektriker raskt går over det elektriske anlegget når hen først er innom leiligheten for å se om det er andre forhold som bør/må utbedres.

Eier informerer om at sikringen har "gått" et par ganger i forbindelse med platetoppen. Elektrikeren må derfor samtidig kontrollere funksjonen til komfyrvakten for å se at alt er i orden.

# Tilstandsrapport



Manglende tetting/beskyttelse rundt kabler i gjennomføring i skap.



Manglende tetting/beskyttelse rundt kabler i gjennomføring i skap.



Løs stikkontakt i stue/kjøkken



Løs stikkontakt på soverommet

# 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

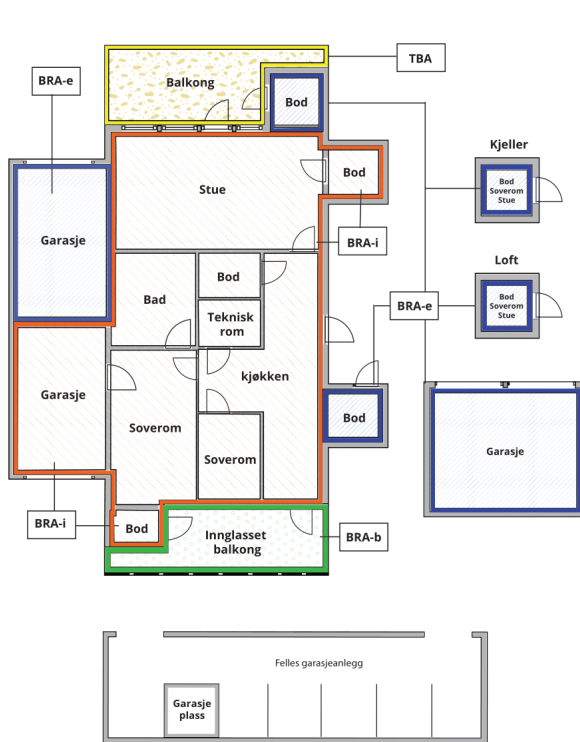
## Hva er måleverdig areal?

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 optas 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 bygningssakkyndige 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 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

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         | 32                            |                             |                            | 32  | 7                               |
| Kjeller        |                               | 2                           |                            | 2   |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>32</b>                     | <b>2</b>                    |                            |     | <b>7</b>                        |
| <b>SUM BRA</b> | <b>34</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje  | Internt bruksareal (BRA-i)        | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---------|-----------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje  | Stue/kjøkken, bad, soverom, entré |                             |                            |
| Kjeller |                                   | Bod                         |                            |

### Kommentar

Romhøyden i stuen er 2,47 meter.

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

**Kommentar:** Tegningene fra byggeåret er uklare. Undertegnede takstmann har ikke funnet plantegninger som viser hvordan rommene opprinnelig var inndelt, og kan derfor ikke si om dagens romløsning er i samsvar med det som ble byggemeldt. Det anbefales at dette undersøkes nærmere.

Under befaringen ble det observert at kjøkkenet er flyttet ut i stuen for å etablere et ekstra rom. Rommet brukes i dag som soverom selv om rommet er lite av størrelse. Det foreligger ikke tallfestede minstekrav til soveromsstørrelse i gjeldende Byggt teknisk forskrift, men forskriften stiller krav til at rom skal ha størrelse og utforming tilpasset sin funksjon. Med utgangspunkt i preaksepterte ytelser i Byggforskeren 361.121 vurderes rommets størrelse og møbleringsmulighet som begrenset for bruk som soverom med dobbeltseng.

Sluket er byttet i 2017 i forbindelse med oppussing av badet, og det er fremvist bildedokumentasjon på at det er laget et hull ned til naboen i etasjeskillet (brannskillet) i den forbindelse. Dette utløser krav om søknad til kommunen, men det foreligger ingen søknad eller godkjenning i plan- og bygningsetatens saksinnsyn for dette arbeidet. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for at bruken ikke lar seg godkjenne, samt alle kostnader forbundet med dette. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i tilgjengelig dokumentasjon og eventuelt rådføre seg med relevante instanser ved behov.

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

**Kommentar:** Eier har med egeninnsats lagt ny parkett og malt vegger.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede                               | Rolle         |
|-----------|-----------------------------------------|---------------|
| 09.2.2026 | Aleksander Røv                          | Takstingeniør |
|           | Kristin Erstad Remvik (delvis tilstede) | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune  | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                  | Kilde                      | Eieforhold    |
|----------|------|------|------|------|------------------------|----------------------------|---------------|
| 301 OSLO | 86   | 1    |      | 0    | 30262.3 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |

### Adresse

Disenveien 27

### Hjemmelshaver

Al Disen Borettslag

## Andelsobjekt

| Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|-----------|-----------|------------------|---------------------------|
| 921407890 |           |                  | Remvik Kristin Erstad     |

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

352

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse            | Dato | Kommentar                                                                                                                              | Status      | Sider | Vedlagt |
|------------------------|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæringsskjema   |      | Signert 13.2.26                                                                                                                        | Gjennomgått |       | Nei     |
| Byggemeldt plantegning |      | Byggemeldte tegninger er uklare og har ikke gitt nok informasjon til å kunne vurdere om leilighetens bruk stemmer med det byggemeldte. | Gjennomgått |       | Nei     |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 20.02.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.