

## Rapportutkast


# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Disenveien 27 , 0587 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 86, bnr. 1

 Andelsnummer 161

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m<sup>2</sup> BRA-i: 45 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 09.04.2026

Rapportdato: 27.04.2026

Oppdragsnr.: 22486-1090

Autorisert foretak: BUILTBY AS

Utkast

**Rapportansvarlig**

Matias Utnem

post@bulitby.no

920 59 064

# 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 straffansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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

## Kort sammendrag av eiendommen:

Leiligheten ligger i et boligbygg fra 1957 i Oslo. Boligen har normal standard sett opp mot byggeår, med enkelte oppgraderinger som nyere vinduer og balkongdør fra 2023 samt bad opplyst oppgradert rundt 2017. Planløsningen består av stue/kjøkken i åpen løsning med tilhørende balkong. Overflater og innredninger har generell bruksslitasje.

## Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår med en teknisk tilstand som i hovedsak er i tråd med alder. Flere bygningsdeler har nådd eller er i ferd med å nå forventet levetid, og det må påregnes vedlikehold og utskiftninger. Det er registrert avvik knyttet til våtrom, kjøkken og tekniske installasjoner. Manglende dokumentasjon på enkelte arbeider gir økt usikkerhet knyttet til utførelse og restlevetid.

## Byggemåte

Boligbygg over 7.etasjer samt kjeller. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong. Utvendig fasader forblendet med teglstein.

Tilnærmet flatt tak tekket med papp/membran( taket er ikke besiktiget). Leiligheten har slett entrédører med kikkhull, brannklasse B30 og lydklasse

35dB. Vinduer med rammer/karmer av tre med 3-lags glass fra 2023. Balkongdør med rammer/karmer av tre med 3-lags glass fra 2023.

## Garasje / Parkering

På rekkehussiden av Disenveien er det felles parkering for A/L Disen borettslag og Disengrenda borettslag. Parkeringsplasser og garasjeplasser tildeles etter ansiennitet på ventelisten.

Beboere og gjester parkerer gratis på oppmerkede plasser i Disenveien, utenom oppmerkede parkeringsplasser er det ikke tillatt å parkere motorkjøretøyer.

## Oppvarming

Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Oppvarming med radiatorer fra felles varmesentral samt elektrisitet på bad.

## Vei/vann/avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon fra Oslo kommune. Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnett.

## Romhøyder:

Stue/kjøkken: 2,52 m

Soverom: 2,51 m

Entré: 2,52 m

Bad: 2,31 m

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1957

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har nyere vinduer og balkongdør med 3-lags isolerglass fra 2023. Balkong med dekke i trematerialer og rekkverk i stål.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av laminatgulv, fliser i entré og kjøkken, samt malte vegger og himlinger. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er opplyst oppgradert rundt 2017 med flislagte overflater, gulvvarme og standard sanitærutstyr. Det er naturlig ventilasjon og begrenset dokumentasjon på utførelse.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet med åpen løsning mot stue, innredning med over- og underskap, laminat benkeplate og nedfelt vask. Ventilator med kullfilter og synlige rørføringer for vann og avløp.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninstallasjoner er delvis utført som rør-i-rør på bad, med øvrige synlige kobberrør på kjøkken. Avløp i plast, naturlig ventilasjon i boligen og oppvarming via radiatorer fra felles varmesentral. Elektrisk anlegg er kun visuelt vurdert, med begrenset dokumentasjon.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

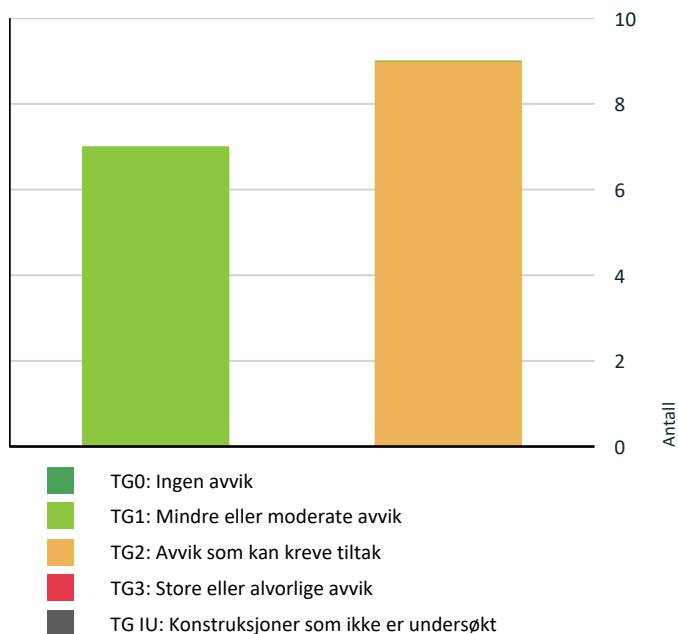
[Gå til side](#)

## Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

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

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

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [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](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1957

### Kommentar

Eiendomsverdi.no

### Anvendelse

#### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinder med 3 lang isolerglass 2023

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Balkongdør med 3-lags isolerglass fra 2023. Inngangsdører med lyd- og brannklassifisering samt kikkehull.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Balkong med utgang fra stue, oppmålt til ca. 7,5 m<sup>2</sup>. Rekkverk i stål og dekke med trematerialer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverkshøyden er målt til under 1,2 meter, noe som avviker fra dagens byggt teknisk forskrift for balkonger med høyde over 10 meter.

#### Konsekvens/tiltak

TG 2, jf. NS 3600, grunnet avvik fra gjeldende krav til rekkverkshøyde.



## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Gulv med laminat i stue, fliser på kjøkken og entré, samt nyere laminat på soverom. Vegger og himlinger med malte, slette flater.

Overflatene fremstår med normal brukslitasje. Det er registrert enkelte hull, riper og mindre ujevnheter på vegger og overflater, noe som er vanlig ut fra

# Tilstandsrapport

alder og bruk.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Badet er opplyst å være fra 2017, jf. tidligere salgsoppgave fra eier. Det foreligger dokumentasjon på badet, utført av Minh Rørleggersevice as.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

### ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Vegger er flislagte.  
Himling med slett malt flate.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

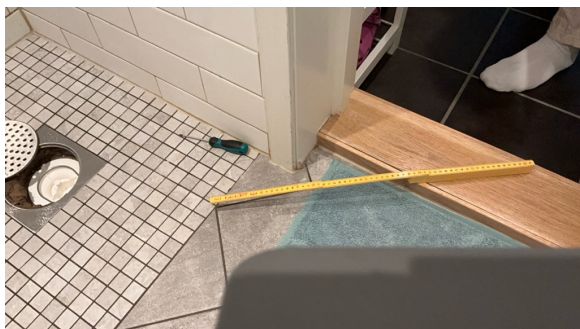
- Det er avvik:

Det er registrert krakelering i fliser i dusjsonen, samt misfarging og sprekker i fuger. Dette indikerer slitasje og mulig svekkelse av overflaten. Det er også plassert dør i våtzone, hvor underkant av dør bærer preg av fuktbelastning.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forventet levetid for flislagte våtromsoverflater er ca. 20–30 år, men registrerte skader tilsier behov for tiltak på kortere sikt.



### ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulv er flislagt og utstyrt med gulvvarme. Det er målt fall fra terskel til topp sluk på ca. 15 mm.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2017

Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert misfarging av fuger samt enkelte sprekker i silikonfuger. Nivåforskjell fra døråpning til hovedsluk er målt til ca. 15 mm, og fallforholdet vurderes som ikke tilfredsstillende med tanke på lekkasjesikkerhet. Dette kan medføre økt risiko for at vann ikke ledes til sluk ved lekkasje eller søl.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forventet levetid for flislagte våtromsgulv er ca. 20–30 år, men tiltak bør påregnes for å opprettholde funksjon og redusere risiko for skader.



## ETASJE > BAD

### Ⓜ TG.2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Sluk er utført i plast med klemring i metall. Det er synlig banemembran ved klemring. Det foreligger dokumentasjon på membran.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Synlig membran ved sluk. Membranens tilstand og utførelse for øvrig kan ikke verifiseres uten destruktive inngrep. Det foreligger dokumentasjon på renovering av bad. Membran vurderes å ha passert halve forventede levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forventet levetid for sluk og membran er ca. 20–30 år, Membran vurderes å ha passert halve forventede levetid.



## ETASJE > BAD

### Ⓜ TG.2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Badet er innredet med servantskap med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri, speil over servant, vegghengt toalett og dusjhjørne med dusjforheng.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det er registrert svelling i skapinnredning, noe som indikerer fuktpåvirkning. Dette kan medføre redusert levetid på innredningen og behov for utskifting.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forventet levetid for baderomsinnredning er ca. 15–25 år, men registrert skade tilsier behov for tiltak på kortere sikt.



## ETASJE > BAD

### TG2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

## ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking mot våtsone, da tilstøtende vegger er av mur/betong, og det lar seg derfor ikke gjøre uten destruktive inngrep. Manglende hulltaking medfører begrenset mulighet for å vurdere tilstanden bak vegger i dusjsonen, og det kan derfor ikke utelukkes fuktskader eller feil i konstruksjonen bak synlige overflater. Dette gjelder særlig forhold som:

- eventuelle lekkasjer bak tettesjiktet
- oppfukting av underliggende sjikt eller veggkonstruksjon
- feil eller manglende overgang mellom membran og sluk/vegg

Siden våtrom ofte er utsatt for høy fuktbelastning og membranløsningen ligger skjult i konstruksjonen, gir dette økt usikkerhet. NS 3600 legger til grunn at vurdering av skjulte konstruksjoner er en viktig del av tilstandsanalysen – og i tilfeller hvor slik kontroll ikke er mulig, vil det alltid være risiko for skjulte feil eller mangler.

## KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet med åpen løsning mot stue. Innredning med over- og underskap med slette fronter og benkeplate i laminat. Nedfelt oppvaskkum med ettgreps armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Frittstående hvitevarer som kjøleskap med frysedel, komfyr og oppvaskmaskin. Ventilator i overskap med kullfilter. Vannrør av kobber. Synlig avløpsrør av plast og støpejern. Lekkasjestopper er montert.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Kjøkkeninnredningen bærer preg av slitasje. Det er registrert slark i dør på servantskap, noe som indikerer behov for justering eller vedlikehold. For øvrig fremstår kjøkkenet med normal bruksslitasje. Kombinasjon av eldre materialer og installasjoner må påregnes.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forventet levetid for kjøkkeninnredning er ca. 15–25 år. Det må påregnes vedlikehold og gradvis utskifting ved økende slitasje.



## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Boligen har vannledninger utført som rør-i-rør system på bad, med fordelerskap plassert i baderom. Under kjøkkenbenk er det synlige kobberør. Det er stengeventiler for bad og varmtvann i skap på bad, samt stengeventil for kaldtvann til kjøkken under vask. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann og oppvarmes med radiatorer fra felles varmesentral.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

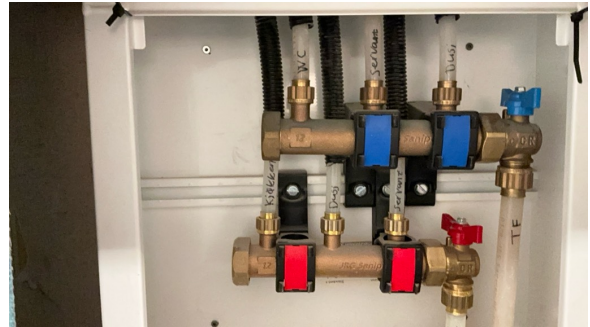
Eldre kobberør under kjøkkenbenk må påregnes å ha aldersrelatert slitasje. Rørføringer og rørnettets tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da dette ligger skjult i konstruksjonen. Det bemerkes at kun synlige installasjoner er vurdert. Alder, fortetning og brudd kan utgjøre en risiko i alle anlegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre kobberør tilsier at deler av anlegget er i midtre til sen fase av levetiden.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Synlige avløpsrør under servant på bad og under vask på kjøkken er utført i plast. Øvrige føringer er skjult i konstruksjon og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Rørføringer og rørnettets tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da dette ligger skjult i konstruksjonen. Det bemerkes at kun synlige installasjoner er vurdert. Alder, fortetning og brudd kan utgjøre en risiko i alle anlegg.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

## 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 bygningsakkyndig 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.*

### Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i felles gang. Det er ikke fremvist samsvarserklæring eller dokumentasjon på utført arbeid på det elektriske anlegget. Det er heller ikke fremvist dokumentasjon på elkontroll.

Det er foretatt en forenklet visuell vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting eller kontroll av skjult anlegg. Det legges til grunn at bygningsakkyndig ikke er elfagmann, og vurderingen baseres derfor på synlige forhold og tilgjengelig informasjon. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse og tilstand.

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.

**Det er utført endringer på det elektriske anlegget i forbindelse med renovering av bad i 2017. Det foreligger dokumentasjon på de utførte arbeidene.**

# Tilstandsrapport

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

**Ja Det er utført endringer på det elektriske anlegget i forbindelse med renovering av bad i 2017. Det foreligger dokumentasjon på de utførte arbeidene.**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Det er utført endringer på det elektriske anlegget i forbindelse med renovering av bad i 2017. Det foreligger dokumentasjon på de utførte arbeidene.**

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?

**Nei Det foreligger kontroll fra Infratek utført i 2015, uten registrerte avvik.**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, brantilløp 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?

**Nei**

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

**Ja**

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

**Ja**

**Det foreligger ikke el-tilsynsrapport for de siste 5 år, og det er fremlagt samsvarserklæring for arbeider på det elektriske anlegget i forbindelse med renovering av bad. Utover dette er det ikke kjent for takstmann hva som er gjort på det elektriske anlegget.**

**Det anbefales å foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, herunder anleggets alder, allmenne tilstand og potensiell fare for liv og helse. På grunn av manglende dokumentasjon vurderes det som faglig riktig å anbefale en utvidet el-kontroll, utført av registrert elektroinstallatør, for å avdekke eventuelle avvik og redusere risiko for brann og personskaade.**

## Generell kommentar

Takstmannens vurdering av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, informasjon fra eier, eventuell dokumentasjon og bruk av en standard sjekklister. Det elektriske anlegget fremstår som funksjonelt, men det er ikke utført en fullstendig kontroll. For en mer detaljert vurdering anbefales en kontroll av autorisert elektroinstallatør eller kontrollør.

## 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 byggeteknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

## Konsekvens/tiltak

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



Utkast

# 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

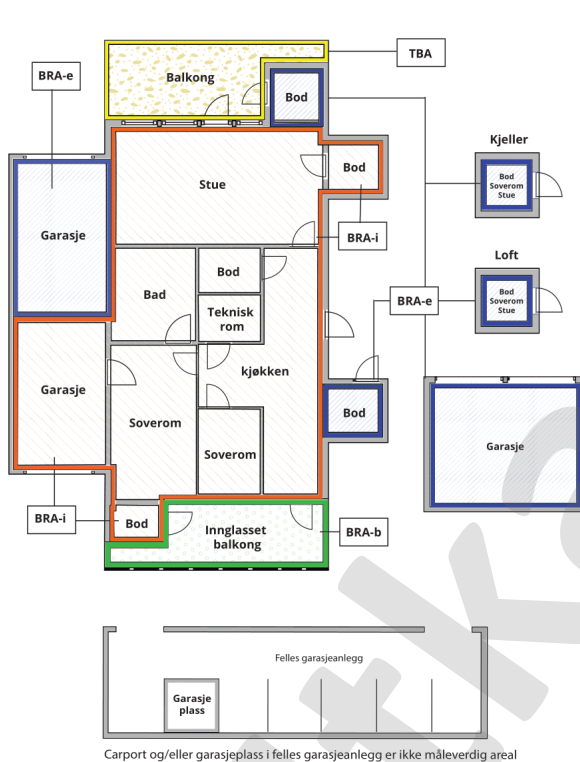
## Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

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	45			45	7
Loft		5		5	
<b>SUM</b>	<b>45</b>	<b>5</b>			<b>7</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>50</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, soverom, stue/kjøkken, bad		
Loft		Bod	

### Kommentar

Boligen disponerer bod på loft. Boden er målt til ca 5,1 m<sup>2</sup>.  
Boligen har balkong målt til ca 7,4 m<sup>2</sup>.

Arealet kan være komplisert eller umulig å måle nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger eller på grunn av skjevheter og utforminger i bygningskonstruksjoner, som karnapp, buer, vinkler som ikke er rette, samt åpne rom over flere etasjer.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke og hvor mange boder boligen har bruksrett til.

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Dette inkluderer arealer med adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst, som for eksempel privat frittstående garasje eller boder.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Matias Utnem	Takstingeniør
	Jens Normann Eidsten	Kunde
	Trym Stien Dæhlin	Rekvirent

## Matrikkeldata

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

### Adresse

Disenveien 27

### Hjemmelshaver

Al Disen Borettslag

## Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
921407890			Eidsten Jens Normann

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

161

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten ligger i et boligområde på Disen

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

### Regulering

Regulering

Eiendommen er regulert til Byggeområde for boliger S-683, 12.7.57. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

### Om tomten

Tomt

Areal: 30 262 kvm, Eierform: Fellestomt

### Annet

Byggemåte

Boligbygg over 7.etasjer samt kjeller. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong. Utvendig fasader forblendet med teglstein.

Tilnærmet flatt tak tekket med papp/membran( taket er ikke besiktiget). Leiligheten har slett entrédører med kikkhull, brannklasse B30 og lydklasse

35dB. Vinduer med rammer/karmer av tre med 3-lags glass fra 2023. Balkongdør med rammer/karmer av tre med 3-lags glass fra 2023.

Garasje / Parkering

På rekkehussiden av Disenveien er det felles parkering for A/L Disen borettslag og Disengrenda borettslag. Parkeringsplasser og garasjeplasser tildeles etter ansiennitet på ventelisten.

Beboere og gjester parkerer gratis på oppmerkede plasser i Disenveien, utenom oppmerkede parkeringsplasser er det ikke tillatt å parkere motorkjøretøyer.

Oppvarming

Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Oppvarming med radiatorer fra felles varmesentral samt elektrisitet på bad.

Vei/vann/avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon fra Oslo kommune. Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.

Romhøyder:

Stue/kjøkken: 2,52 m

Soverom: 2,51 m

Entré: 2,52 m

Bad: 2,31 m

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	01.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Utkast

# 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 fuktinnhold 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.