

Tilstandsrapport

📍 Disenveien 27, 0587 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 86, bnr. 1

Andelsnummer 509

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 03.03.2026

Rapportdato: 06.03.2026

Oppdragsnr.: 22486-1076

Referansenummer: OB2038

Foretak: BUILTBY AS



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.

Rapportansvarlig



Matias Utnem

post@builtby.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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens 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 (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen ligger i 5. etasje i et boligbygg fra 1957 beliggende i Disenveien 27 på Disen i Oslo. Bygningen er oppført med fundament i betong, bærende konstruksjoner hovedsakelig i betong og murverk, samt yttervegger med teglforblending, trepanel og fasadeplater. Leiligheten har et internt bruksareal (BRA-i) på ca. 54 m² og disponerer i tillegg innglasset balkong på ca. 7 m² og bod på loft. Boligen er i hovedsak oppgradert i 2025 med nytt bad, nytt kjøkken og oppgraderte innvendige overflater. Badet er flislagt med elektriske varmekabler og banemembran, mens kjøkkenet er modernisert med ny innredning og integrerte hvitevarer. Vinduer og balkongdør er fra 2023, og boligen har ventilasjon via felles avtrekksanlegg samt vannbåren oppvarming via radiatorer.

Overordnet konklusjon

Boligen fremstår generelt som oppgradert med moderne overflater og nyere tekniske installasjoner, særlig knyttet til våtrom, kjøkken og rørføringer fra 2025. Det er registrert enkelte avvik med tilstandsgrad TG2, blant annet knyttet til skjevheter i etasjeskiller, skader i tredekke på balkong, manglende tilluftsventil i ett oppholdsrom samt eldre radiatorer i varmeanlegget. Disse forholdene vurderes i hovedsak å være av moderat karakter og typisk for en bolig i et eldre bygg, men enkelte tiltak og vedlikehold må påregnes over tid. Samlet sett vurderes boligen å ha normal teknisk standard sett opp mot byggets alder, med flere nyere oppgraderinger som gir forventet god gjenværende levetid for flere bygningsdeler.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, privat vann og avløp. Det er private stikkledninger ut til offentlig nett.

Oppvarming

Boligen er oppvarmet med radiatorer.

Radon

Radonmåling er ikke relevant da boligen er beliggende i 5. etasje over terrengnivå. Radonkonsentrasjonen måles i Bq/m³, det vil si aktiviteten av radon i en kubikkmeter luft. Statens strålevern anbefaler at man utfører tiltak når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m³. Radonmåling utføres til og med andre etasje over terrengnivå.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1957

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har vinduer med isolerglass produsert i 2023. Balkongdør er også fra 2023 og utført med isolerglass. Entrédøren er brann- og lydklassifisert. Fra stuen er det utgang til innglasset balkong med dekke av treremmer og rekkverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater er oppgradert i 2025. Gulvene er belagt med laminat. Vegger og himlinger er utført med malte slette overflater. I stuen er det etablert spotkasse i himlingen. Etasjeskilleren består av betongdekke.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er totalrenovert i 2025. Veggene er flislagt og himlingen er utført med malt slett overflate med innfelte downlights. Gulvet er flislagt og det er installert elektriske varmekabler. Sluket er utført i plast med metall klemring, og det er registrert banemembran i konstruksjonen. Badet er innredet med servantskap med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri, speil med integrert belysning, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassdører. Det er også opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon skjer via avtrekk til felles avtrekksanlegg med tilluft via spalte under dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er modernisert i 2025. Kjøkkenet er plassert i stuen etter endring av planløsning, hvor tidligere kjøkkenrom i dag benyttes som soverom. Innredningen består av over- og underskap med integrert benkeplate og nedfelt oppvaskkum med blandebatteri. Det er installert ventilator over koketopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har ventilasjon via felles avtrekksanlegg. Avtrekk skjer fra våtrom og kjøkken, mens tilluft skjer via ventiler og spalter under dører. Badet har elektriske varmekabler i gulvet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

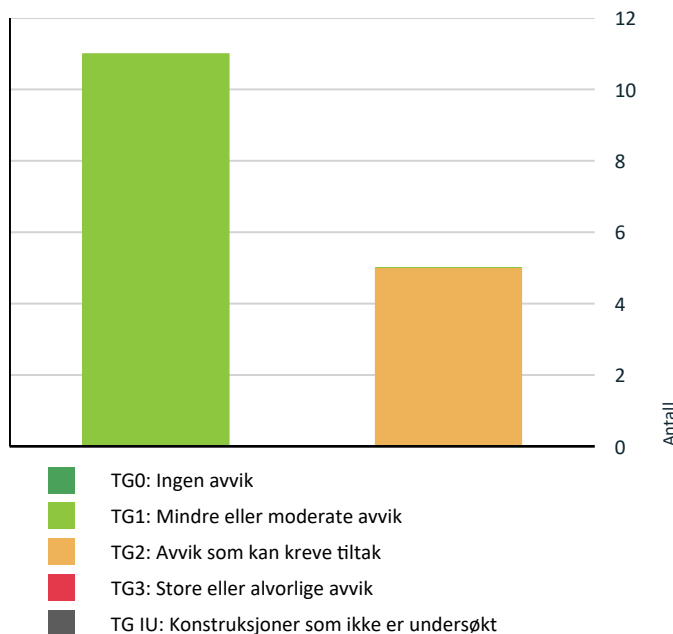
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Eier opplyser at boligen har endret planløsning i forhold til opprinnelig løsning. Kjøkkenet er flyttet ut i stuen, og rommet som tidligere var kjøkken er i dag benyttet som soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KREVE TILTAK		
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1957

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Nytt bad.
2025	Modernisering	Nytt kjøkken
2025	Modernisering	Overflater er malt og det er lagt nytt laminatgulv.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Kommentar

Boligen har vinduer med isolerglass produsert i 2023.

Vinduer og innsettsdetaljer er kontrollert visuelt ved stikkprøvekontroll, hvor et utvalg av vinduene er undersøkt. Det er vurdert forhold som beslag, vannbord, omramming, karm og utvendig tetting.

Det ble ikke registrert synlige tegn til punktering eller skader ved befaringstidspunktet. Det bemerkes at punkterte isolerglass kan være vanskelig, eller i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Kommentar

Boligen har brann- og lydklassifisert entrédør, uten synlig datomerking.

Balkongdøren er produsert i 2023 og har isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert slitasje på ytterdøren, herunder riper og hakk i overflaten. Dette vurderes som bruksslitasje.

Balkongdøren og glassfelt er kontrollert visuelt ved stikkprøvekontroll. Det er vurdert forhold som beslag, omramming, karm og ytre tetting. Det ble ikke registrert synlige skader eller tegn til punktering i glasset på befaringstidspunktet.

Det bemerkes at punkterte isolerglass kan være vanskelig, eller i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Entrédørens alder er ukjent, noe som gir usikkerhet knyttet til gjenværende levetid. Brann- og lydklassifiserte ytterdører har normalt en forventet levetid på 30–40 år.

Balkongdør fra 2023 vurderes å ha lang gjenværende levetid. Isolerglassdører har normalt en levetid på 25–40 år, avhengig av vedlikehold.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Boligen har innglasset balkong med utgang fra stue. Balkongen har dekke med treremmer, og rekkverk er målt til ca. 110 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skader på treremmene på balkongdekket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skader på tredekke kan oppstå som følge av slitasje og fuktpåvirkning over tid. Når treverk utsettes for vær og fukt kan det oppstå oppsprekking og nedbrytning i materialet.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Kommentar

Boligens overflater er oppgradert og overflatebehandlet i 2025. Det er lagt nytt laminatgulv, vegger er utført med malte slette flater, og himlingen har malte slette overflater.

I stuen er det etablert spotkasse i himlingen.

Det er registrert mindre slitasje på overflater, i form av merker som kan forventes ut fra normal bruk.

Overflatene fremstår generelt som nye med begrenset bruksslitasje. Mindre merker og slitasje vurderes som normalt for en bolig i bruk og anses ikke som unormale avvik.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er målt skjevheter i etasjeskilleren på ca. 10 mm på kjøkkenet.
I gangen er det målt ca. 10 mm avvik over en lengde på under 2 meter.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/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. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Mindre skjevheter kan forekomme uten at dette påvirker funksjon eller stabilitet i konstruksjonen.

VÅTROM

5.ETASJE > BAD

Generell

Kommentar

Eier opplyser at badet er totalrenovert i 2025. Det er fremvist faktura fra utførende håndverker som dokumentasjon på arbeidet.

Når bad er nylig rehabilitert, forventes det at konstruksjon, overflater og tekniske løsninger har lang gjenværende levetid, forutsatt korrekt utførelse. Vurderingen i denne rapporten er basert på visuell kontroll av tilgjengelige overflater og fremlagt dokumentasjon.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l

5.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Kommentar

Veggene er flislagte. Himlingen er utført med malt slett overflate og innfelte downlights.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l

5.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm . Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm .

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l

Tilstandsrapport

5.ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Sluket er utført i plast med metall klemring. Det er registrert banemembran. Membran er synlig under klemringen i sluket, og det er også asynlig membran ved dørterskelen.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l



5.ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Badet er innredet med servantskap med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri. Over servant er det speil med integrert belysning. Videre er badet utstyrt med vegghengt toalett, dusjhjørne med glassdører samt opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

5.ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Badet har avtrekk via kanal til felles avtrekksanlegg. Tilluft til rommet skjer via spalte under dør.

5.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

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 dusjonen, 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.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

5.ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kommentar

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med slette fronter i lav profil. Innredningen er et Epoq-kjøkken montert i 2025. Benkeplaten er av laminat med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, mikrobølgeovn og kjølfrysenskap. Det er montert komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper.

Det er registrert at benkeplaten er noe for kort mot vegg. Eier opplyser at dette vil bli utbedret av kjøkkenleverandør.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

5.ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kommentar

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Kommentar

Boligen har vannledninger i plast (rør-i-rør system) installert i 2025. Vannfordelerskapet er plassert inne på badet. I skapet er det montert stoppekraner, som ble testet på befaringstidspunktet og fungerer.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l

! TG 1 Avløpsrør

Kommentar

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l

! TG 2 Ventilasjon

Kommentar

Tilstandsrapport

Boligen har mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Tilluft til boligen skjer via tilluftsventiler i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert at ett av soverommene mangler tilluftsventil.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilluftsventiler er nødvendige for å sikre tilstrekkelig lufttilførsel til boligen slik at ventilasjonssystemet fungerer som forutsatt. Manglende ventil i et oppholdsrom kan redusere luftutskiftningen og føre til dårligere innneklima. Dette kan gi økt risiko for fukt og opphopning av forurenset luft dersom rommet brukes til opphold eller søvn.

Vannbåren varme

Kommentar

Boligen er oppvarmet med vannbåren varme tilknyttet varmtvannssystem. Oppvarmingen skjer via radiatorer plassert i rommene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert eldre radiatorer og rørføringer til varmeanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Radiatorer og tilhørende rørføringer bærer preg av alder. Når komponenter i et vannbårent varmeanlegg blir eldre kan det oppstå slitasje på ventiler, koblinger og rør, noe som kan øke risikoen for lekkasjer eller redusert effekt over tid.

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.

Kommentar

Boligen har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg. Sikringsskapet er plassert i felles gang og er utstyrt med automatsikringer.

Det opplyses at det er gjort oppdateringer på det elektriske anlegget, men det er fremlagt samsvarserklæring dokumentasjon for arbeidene.

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.

2025 Eier opplyser at anlegget er rehabilitert i 2025

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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?

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?

Nei

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.



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

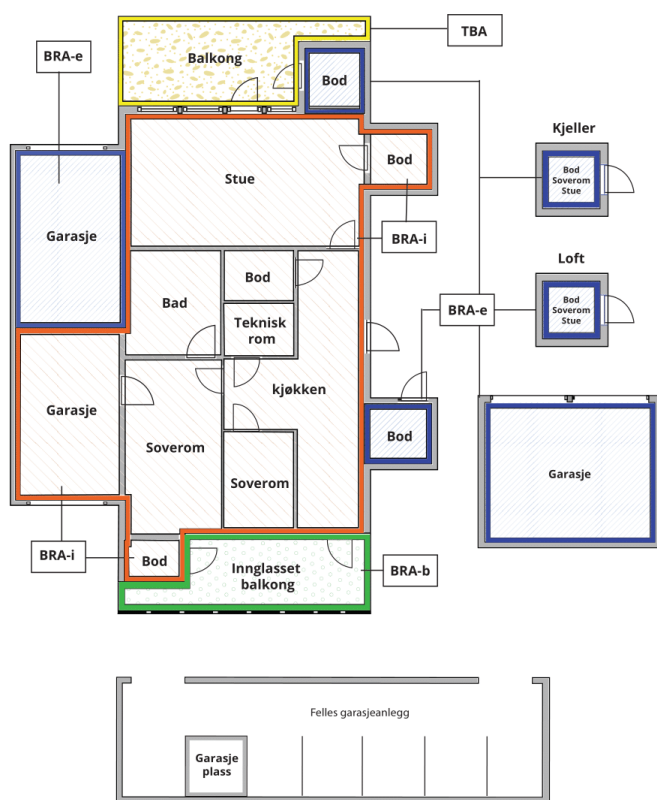
Hva er måleverdig areal?

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 boden
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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5.Etasje	54		7	61	
Loft		8		8	
SUM	54	8	7		
SUM BRA	69				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5.Etasje	Entré, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, bad		
Loft		Bod	

Kommentar

Boligen disponerer bod i kjeller. Boden er målt til ca 8 m². Boden er ikke mulig å måle fulstendig da den var full av ting. Boligen har innglasset balkong målt til ca 7 m².

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

Kommentar: Eier opplyser at boligen har endret planløsning i forhold til opprinnelig løsning. Kjøkkenet er flyttet ut i stuen, og rommet som tidligere var kjøkken er i dag benyttet som soverom.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eier opplyser at boligen er totalrenovert det siste året.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2026	Matias Utnem	Takstingeniør
	Heidi Iren Furset Wangdu Ottestad	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	86	1		0	30262.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Disenveien 27

Hjemmelshaver

Al Disen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/AL DISEN BORETTSLAG	921407890			Ottestad Heidi Iren Furset Wangdu

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

509

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på Disen i oslo.

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.

Om tomten

Beskrivelse av tomt

Felles eiertomt for borettslaget. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger.

Annet

Byggemåte:

Bygningen er fundamentert med betongsåle på ukjent byggegrunn. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt geotekniske undersøkelser, og har derfor begrenset kunnskap om byggegrunnens beskaffenhet og stabilitet. Grunnmur er oppført i betong, og etasjeskillere består av støpte betongdekker.

Bærende konstruksjoner er hovedsakelig utført i betong kombinert med murverk. Yttervegger er utvendig forblendet med teglstein samt kledd med trepanel og fasadeplater. Yttertaket er tekket med papp/takbelegg.

Bygget har heis med kommunikasjon til vaktsselskap fra heiskeupe. Trapper er utført i betong med terrassobelegg.

Vinduer og balkongdør har isolerglass med karm og ramme i tre. Entredør er brann- og lydklassifisert med klassifisering EI30 / Rw 35 dB.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, privat vann og avløp. Det er private stikkledninger ut til offentlig nett.

Oppvarming

Boligen er oppvarmet med radiatorer.

Radon

Radonmåling er ikke relevant da boligen er beliggende i 5. etasje over terrengnivå. Radonkonsentrasjonen måles i Bq/m³, det vil si aktiviteten av radon i

en kubikkmeter luft. Statens strålevern anbefaler at man utfører tiltak når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m³.

Radonmåling

utføres til og med andre etasje over terrengnivå.

Forsikring

Selskap

Avtalenr

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Felles bygningsforsikring i regi av borettslaget. Forsikringspolise er ikke fremlagt. Det forventes at eiendommen er tilstrekkelig forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Plantegninger	24.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

Forutsetninger

- 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)