

aktiv.



Disenveien 27, 0587 OSLO

**Nyoppusset arealsmart 3-roms -
Stor innglasset balkong - Utsikt-
Heis - Fyring/v.v. inkl. i
felleskostnader**



Eiendomsmegler

Marius Wang

Mobil 468 28 887

E-post mw@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 400 000,-
Fellesgjeld: Kr 131 985,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 5 533 375,-
Felleskostn.: Kr 4 769,-
Selger: Heidi Iren Furset Wangdu
Ottestad

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1957
BRA-i/BRA Total 54/69 kvm
Tomtstr.: 30262 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 86, bnr. 1
Andelsnr.: 509
Oppdragsnr.: 1002250368

Nyoppusset arealsmart 3-roms - Stor innglasset balkong - Heis - Fyring/v.v. inkl. i felleskostn

Velkommen til en lys og arealeffektiv 3-roms leilighet i 5. etasje med heis. Leiligheten ble omfattende oppusset i 2025 med blant annet nytt bad og nytt kjøkken (Epoq). Romslig, innglasset balkong på ca. 7 kvm med flott utsikt og gode solforhold. Boligen er en del av et veldrevet borettslag med gode fellesfasiliteter, blant annet sykkelbod, fellesvaskeri og fellesbod

Oppvarming og varmtvann er inkl i felleskostn

Nytt Epoq kjøkken i 2025

Delikat bad fra 2025

Heis

Usjenert balkong

Ingen forkjøpsrett

Oppgradert elektrisk anlegg - downlights i stue/kjøkken og nye stikk i alle rom.

Sykkelparkering utenfor inngangspartiet

Overflater er malt og det er lagt nytt laminatgulv i 2025

Gratis gateparkering. Plassene langs veien er forbeholdt borettslaget mulighet for leie av garasje og p-plass



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	59
Nabolagsprofil	64
Budskjema	72

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 54 kvm

BRA - e: 8 kvm

BRA - b: 7 kvm

BRA totalt: 69 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

10. etasje

BRA-e: 8 kvm Bod på loft

5. etasje

BRA-i: 54 kvm Entré, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, bad

BRA-b: 7 kvm Innglasset balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

30262 kvm

Tomtebeskrivelse

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

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et attraktivt og rolig boligområde på Disen. Store grøntarealer omkranser borettslaget. I umiddelbar nærhet finner du "Kaffe og Brød" som er en koselig café med flott uteservering på sommerstid, der du kan kjøpe morgenkaffen på vei til jobb, ferskt brød eller deilige delikatesser. Pizza restauranten "En til" på Bjerke har beriket nærmiljøet med sine fantastiske pizzaer. På Bjerke finner du også bibliotek

med mange ulike aktiviteter og tilbud. Dagligvarehandelen kan gjøres på Rema 1000 ved Skeidbanen eller Kiwi ved trikkesløyfa på Disen. Annen handel og tjenester kan man finne på Årvoll senter opp bakken eller ned til Storo Storsenter som har et av Oslos beste og mest varierte utvalg. I Nydalen like ved ligger også Odeon kino. Svært gode muligheter for diverse fritidsaktiviteter som frisbee, ballspill, ski, skøyter, piknik og aking vinterstid. Kort vei til tennisbane. Godt tilbud for de aktive på Skeidbanen. BI/ Nydalen i gangavstand. Lillogård har også fått et godt og bredt utvalg av restauranter.

Det er kort vei til Lillomarka, der alt ligger til rette for milevis med sykling, tur- og skigåing, forfriskende dukkerter i idylliske badevann og gode fiskemuligheter. Oslos nære eventyrskoger venter på deg, med uteliggerhytta gjemt i Grefsenkollens villere fjellside. Lilloseter ligger en times spasertur/skitur innover i marka og kan friste med kaffe, kakao, deilige solskinnsboller og annen hjemmebakst i solveggen. Nærmeste innfart til marka er via Grefsenkollen, en kort spasertur fra leiligheten, her finnes det skiløypenett til resten av Lillomarka og over i Nordmarka. Du kan også ta populære Akebakken til toppen av Grefsenkollen restaurant med fantastisk utsikt. Med fjorden og hovedstaden som glitrer i det fjerne, har restauranten en eventyrlig ramme for både dagsutflukter, utekonserter (f.eks. festivalen OverOslo) og andre trivelige begivenheter. I tillegg er det kort vei til Oslo skisenter/Grefsenkleiva som tilbyr alpint både i Trollvannskleiva og Grefsenkleiva.

Det er kort vei til offentlig kommunikasjon, skoler, barnehage, frisør, apotek, postkontor, blomsterhandel og diverse forretninger.

Det er gangavstand til treningssentrene Sats Storo, Fitness 24Seven og Fresh Fitness.

Flott ny sykkel og gangsti ned til byen og nordover.

Adkomst

Det vil bli satt opp AKTIV visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er mange fine barehager og skoler i nærheten:

- Disengrenda barnehage (1-5 år) 0.6 km
- Best barnehage (1-5 år) 0.7 km
- Nordre Åsen Kanvas-barnehage (1-5 år) 0.8 km

- Refstad skole (1-7 kl.) 1 km
- Disen skole (1-7 kl.) 1.1 km
- Sinsen skole (1-7 kl.) 1.2 km
- Årvoll skole (1-10 kl.) 1.4 km

- Morellbakken skole (8-10 kl.) 1.4 km
- Frydenberg skole (8-10 kl.) 1.9 km
- Kuben videregående skole 2.8 km
- Foss videregående skole 2.9 km

Skolekrets

Disenveien 27 sokner til Årvoll skole

Offentlig kommunikasjon

I kort gangavstand finner du holdeplassen Disen, som betjenes av trikkelinje 11 og 12. Disse linjene gir direkte forbindelse til blant annet Storo, Torshov og sentrum. Det går også flere busslinjer i området, med stopp som Årvollveien og Bjerke, som gir enkel tilgang til nærliggende bydeler og knutepunkter.

Fra Storo er det overgang til T-bane (linje 4 og 5) og tog fra Grefsen stasjon, noe som gjør det lett å reise både inn mot sentrum og videre ut av byen.

Bygningssakkyndig

Matias Utnem

Type rapport

Tilstandsrapport

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 heiskupe. 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

TG2:

UTVENDIG:

Dører:

Vurdering av 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.

Tiltak/konsekvens:

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.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Vurdering av avvik:

Det er registrert skader på treremmene på balkongdekket.

Tiltak/konsekvens:

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.

INNSENDIG:

Etasjeskille/gulv mot grunn:

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.

Tiltak/konsekvens:

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.

Ventilasjon:

Vurdering av avvik:

Det er registrert at ett av soverommene mangler tilluftsventil.

Tiltak/konsekvens:

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 inneluft. Dette kan gi økt risiko for fukt

og opphopning av forurenset luft dersom rommet brukes til opphold eller søvn.

Vannbåren varme:

Vurdering av avvik:

Det er registrert eldre radiatorer og rørføringer til varmeanlegget.

Konsekvens/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.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

- Ja

Når kjøpte du boligen?

- 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

- Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nytt bad 2025

Arbeid utført av: VVS Nordlys

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Lagt nytt

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja

Beskrivelse: VVS Nordlys sto for hele prosessen

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Oppgradert det elektriske i leiligheten i forbindelse med nytt bad, nytt

kjøkken. Downlights i stue/kjøkken. Nye stikk alle rom
Arbeid utført av: Oslo Electro Tech

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Svar: Ja

Tilleggs kommentar:

Nytt kjøkken fra Epoq 2025. Den ene benkeplaten er noen cm for kort, ny benkeplate medfølger og monteres før overtakelse

Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat

Vegger: Malte slette flater

Himling: Malte, slette flater.

Entré:

Romslig og innbydende entré med god plass til oppbevaring i stort garderobeskap. Det er ellers god plass til skoskap, knagger eller annen oppbevaring. Dørcalling på vegg. I 2025 ble overflater malt og det ble satt inn nytt laminatgulv.

Stue:

Lys og romslig stue av god størrelse, store vindusflater som sørger for rikelig med lysinnslipp. Stuen er lett innredelig med sofa/tv-seksjon samt spisebord. Fra stuen er det utgang til en innglasset balkong på ca. 7 kvm med sol fra formiddag til kveld i sommerhalvåret. Flott utsikt ned mot byen og opp mot Årvoll.

Kjøkken:

Stilrent Epoq-kjøkken fra 2025. Kjøkkenet har gode arbeidsflater og godt med skaplass. Innredningen består av over- og underskap med integrert benkeplate og nedfelt oppvaskkum med blandebatteri.

Det er installert ventilator over koketopp.

Bad:

Delikat flislagt bad fra 2025 med varme i gulv. 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. Badet ble totalrehabilitert av VVS Nordlys.

Soverom 1 og 2:

Begge rom er av normalt god størrelse med plass til seng, skap, pult eller annen oppbevaring. Hovedsoverommet har idag en stor skyvedørsgarderobe.

Oppgradering av det elektriske anlegget:

Det ble trukket to nye kurser til kjøkkenet og bad. Flyttet strøm til platetopp. Levert og montert varmekabel og spotter led på bad. Montert stikkontakter og brytere. Montert spotter led i stua. Levert og montert komfyrvakt. Oppgradert sikkringskapet med nye jordfeilautomater. Det foreligger samsvarserklæring.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

- Alle integrerte hvitevarer medfølger

Moderniseringer og påkostninger

Leiligheten gjennomgikk en omfattende oppussing i 2025.

- Nytt bad
- Nytt kjøkken
- Oppgradering av det elektriske anlegget - downlights i stue/kjøkken og nye stikk i alle rom.
- Overflater er malt og det er lagt nytt laminatgulv.

Modernisert/Påkostet år

2025

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har avtale med Global Connect om fibertilknytning til hver andel, dette faktureres som et tillegg til felleskostnadene. Modem og Router følger andelen, hastighet er ca 1 Gbps på kablet nett.

Det er ikke tegnet noen fellesavtale for Tv, da vi ser streaming blir mer og mer vanlig. De andelseiere som ønsker Tv pakker står imidlertid fritt til å skaffe seg det selv.

Parkering

Beboere og gjester kan parkere gratis i Disenveien på nummererte skråplasser og langs Disenveien. De nummererte skråplassene brukes av beboerne i Disen borettslag og Disengrenda borettslag i fellesskap.. Borettslaget har 81 garasjer og 32 faste parkeringsplasser som kan leies, tildeling etter venteliste.

Solforhold

Balkongen er sydvestvendt og har gode solforhold. Sol fra formiddag til kveld i sommerhalvåret.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring NUF, polisenummer SP4683235

Radonmåling

Leiligheten er i byggets 5.etasje og radon er ikke relevant

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen er oppvarmet med radiatorer og varme i gulv på bad (strøm)

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et strømforbruk på ca. 500 kr i måneden. Merk at strømforbruk vil variere avhengi av antall medlemmer i husstanden og forbruk

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 5 300 000

Omkostninger kjøper

5 400 000 (Prisantydning)

131 985 (Andel av fellesgjeld)

5 531 985 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 533 375 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 542 275 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 545 075 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene

Informasjon om eiendomsskatt

For boliger og fritidsboliger er eiendomsskatten 1,7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4,9 millioner kroner.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 475 348 for år 2025

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 901 393 for år 2025

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader på kr 4 769 inkluderer renter og avdrag på lån, internett tillegg, oppvarming ved fjernvarme, kommunale avgifter, vask fellesarealer, vaktmester og styretjenester.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 769

Andel Fellesgjeld

Kr 131 985

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

26.02.2026

Andel fellesformue

Kr 58 786

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Disen Borettslag A/I

Organisasjonsnummer

921407890

Andelsnummer

509

Om borettslaget

A/L Disen borettslag holder til i trivelige omgivelser på Disen, i bydel Nordre Aker. Borettslaget feiret 50 år i 2010, og har gjennom mange års solid drift skapt trivsel og varme for beboerne. Borettslaget har hele 304 leiligheter, og tilsvarende antall andelseiere. Leilighetene er 1-roms-, 2-roms-, og 3-roms, alle med balkong. I borettslaget er det også en svært populær kafé, uteplasser, lekeplasser, legekantor og garasjeplasser.

Borettslagets hjemmeside: : www.disenborettslag.no

Mailadresse til styret: styret@disenbl.no

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl. Revisor er KPMG. AL Disen Borettslag er fullverdifsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP4683235.

Kafeen er åpen alle dager frem til kl 17.00 og har et bredt utvalg av kaffedrikker, bakervarer og dagens suppe på ukedager. Mat og drikke kan nytes inne eller ute på den solfylte piazzaen. Sommeren 2023 kåret Dagens Næringslivs livsstilsmagasin, D2,

iskaffen hos Kaffe & Brød som nr 7. av 101 grunner til å elske Oslo.

Trappevask utføres ukentlig av firmaet Bøtteballetten. Fellesvaskeriene blir vasket hvert kvartal. I høyblokka blir vaskeriet vasket hver uke og golvene i fellesarealene bones hver sommer. Balkongene blir spylt og vasket utvendig ved behov.

Styret informerer pr. 16.02.2026 at styret vil avholde andelseiermøte mot slutten av mars, hvor det blir presentert vedlikeholdsplaner for kommende år. Det vil på møtet presenteres et forprosjekt for oppgradering av rør i borettslaget. Megler har ikke mottatt mer detaljert info vedrørende dette. Det er ikke planlagt økning i felleskostnadene i år. Styret jobber med både ny våtromsinnstruks og husordensregler for tiden. Dette blir mest sannsynlig presentert på andelseiermøte i mars.

Borettslaget har en henger som du kan låne gratis for å kjøre bort avfall. Ring vaktmester Iversen tlf 413 74 118 for å avtale tid for henting og tilbakelevering.

Borettslaget har installert nedgravde avfallsbrønner for husholdningsavfall, plast og papir. Det lukkede containersystemet bidrar til at de er lite plaget av lukt, rotter og fugler. Hvert år leier borettslaget containere hvor beboerne kan kaste møbler, el.artikler, maling og annet avfall som ikke går i vanlig avfall. Informasjon om sted og tid for dette kommer i Disenposten, på oppslag i oppgangene og på nettsiden.

Utleie av fellesarealer:

- Kjellerlokalene i Dv 31 leies ut til Iveland bygg as.
- Første etasje i Dv 31 leies ut til Kaffe & Brød og Nedre Grefsen Legegruppe.
- Kunstner Victor Mutelekesha leier atelier i kjelleren i Dv 43.
- Utleie av velferdslokalet i Dv 37 var åpent fram til brannen i oktober. Lokalet blir tilgjengelig så snart bygget blir restaurert i løpet av 2024. Beboerne kan leie lokalet til sosiale arrangementer og møter (som kan vare til senest kl 21).

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 94927029620, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 10.02.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 69

Saldo per 10.02.2026: 10 848 022

Første termin/første avdrag: 30.06.2022 (siste termin 31.03.2043)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånummer: 94927045847, Handelsbanken Eiendomskreditt

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 10.02.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 107

Saldo per 10.02.2026: 27 782 818

Første termin/første avdrag: 30.12.2022 (siste termin 30.09.2052)

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i dette borettslaget.

Regnskap/budsjett

Årsregnskapet for 2024 viser et overskudd på kr 2 142 478,- og er overført sameiets egenkapital

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 8 542 501,-

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde hund eller katt uten etter søknad til styret. Last ned

søknadsskjema fra borettslagets nettside.

Beboere ved A/L Disen borettslag forplikter seg til å overholde gjeldende nasjonalt lovverk for dyrehold og følge reglene ved borettslaget.

Det forutsettes at eier av dyret er kjent med gjeldende lover og regelverk for dyrehold.

- Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
- Hunder skal føres til et egnet sted hvor fri lufting kan foregå og må ikke foregå på borettslagets lekeplasser, sandkasser, balkonger, plener eller parkanlegg.
- Katter skal føres til et egnet sted hvor fri lufting kan foregå. Katter må ikke slippes løs innendørs i fellesarealer (trappeoppganger, kjeller eller loft).

Beboernes forpliktelser og dugnader

Fra borettslagets hjemmeside:

Dugnad: Hver vår samles beboerne til vårdugnad. Etter en lang vinter er det behov for å rake, luke, feie, spyle utenfor og rydde både inne i kjeller/gang og ute. Vaktmester stiller med raker, koster, høytrykksspylere og beholdere til planteavfall og grus. Vi leier inn container hvor beboere kan kvitte seg med rusk og rask. Vi oppfordrer alle til å delta på dugnaden. Dugnaden er en fin mulighet til å bli bedre kjent med naboene og kanskje legge planer for aktiviteter eller forslag som kan berike bomiljøet. Det er alltid noen som av ulike årsaker ikke kan delta, og disse kan - hvis de ønsker - vippse til oppgangstillitsvalgt som kjøper inn blomster o.l.

Tillitsvalgt i hver oppgang: Alle oppganger må velge en som er tillitsvalgt. Denne personen deltar på møte for tillitsvalgte i mars og er bindeledd mellom beboerne og styret. De kan også gi nye beboere litt informasjon om borettslaget. Vervet går på rundgang blant beboerne i oppgangen.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 86, bruksnummer 1 i Oslo kommune. Andelsnr. 509 i Disen Borettslag A/L med orgnr. 921407890

Tinglyste heftelser og rettigheter

En servitut er en rettighet/forpliktelse eller bestemmelse. Denne kan være både positiv og negativ. Bestemmelsen innskrenker en eiers rett til å fritt bestemme over egen eiendom. F.eks en nabo som gir en annen nabo rett til å kjøre over sin eiendom.

En servitutt etableres i all hovedsak ved inngåelse av en avtale, enten skriftlig eller muntlig, mellom de berørte partene, men den kan også være etablert på andre måter.

Det er mange gamle bestemmelser som omhandler rett til garasje og tilgang til hverandres arealer ved f.eks arbeid på vann-strøm og kloakk. På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshave. Kommunen har også rett til å ha trafostasjon samt anlegge strøm i ledning/kabler i eller over borettslagets eiendom. Ved spørsmål konferer megler.

Utover andelens fellesgjeld så overdras boligen fri for pengehefte

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 27.06.1962.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Originalt var kjøkken der soverom II er i dag, tiltaket er ikke søknadspliktig. Rommene på opprinnelige byggetegninger spesifiserer ikke romtyper med unntak av bad og kjøkken.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

27.06.1962.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, privat vann og avløp.

Det er private stikkledninger ut til offentlig nett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg etter bestemmelsene i S-683 vedtatt 12.07.1957. Eiendommen er også regulert til vannforsyningsanlegg, offentlig kjørebane, turvei/skiløype, offentlig gang- sykkelvei, garasje i boligområde og gatetun.

Eiendommen ligger i område hvor småhusplanen er gjeldende. Planen omfatter at småhusområdene skal skjermes for ytterligere foretting.

Det foreligger en pågående plansak som berører deler av eiendommen. Planen omhandler oppgradering av gang- og sykkelanlegg på Rikvei 4 fra Årvoll skole til Sinsen. Hensikten er å forbedre trafiksikkerhet og fremkommelighet ved å skille gående og syklende. Les mer på plan- og bygningsetaten sine hjemmesider, med saksnummer 201904064.

Borettslaget igangsatte innglassing av balkonger i 2016, og det er gitt brukstillatelse for de balkongene som allerede er ferdigstilt. For balkonger som per i dag ikke er innglasset, gjenstår arbeid i henhold til ansvarlig søkers opplysninger. Resterende arbeider skal være ferdigstilt innen 01.08.2026.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler. Det anbefales å sette seg inn i pågående plan- og byggesaker under planinnsyn på Oslo kommunes nettsider. Søk med adresse og se alle plan- og byggesaker i nærområdet: <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/>

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og

skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger dog tidligst etter at styret har gitt styregodkjennelse (maks 20 dager)

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det

oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris på kr 32 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 910 Garantipremie/inneståelse
- 1 000 Gebyr for betalingsutsettelse
- 19 900 Markedspakke
- 6 900 Oppgjørshonorar
- 10 500 Opplysninger fra forretningsfører+eierskiftegebyr
- 1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 15 900 Tilretteleggingsgebyr
- 1 000 Visninger/overtakelse per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 6 000 Foto

Ansvarlig megler

Marius Wang
Eiendomsmegler
mw@aktiv.no
Tlf: 468 28 887

Trym Stien Dæhlin
Eiendomsmeglerfullmektig
trym.stien.dehlin@aktiv.no
Tlf: 938 10 609

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

07.03.2026



Disenveien 27













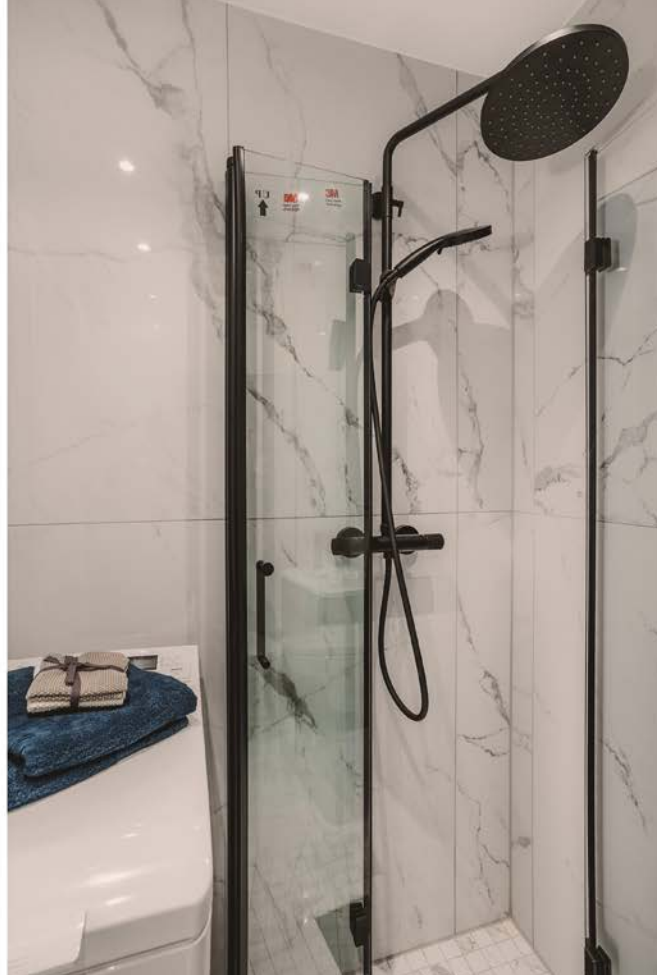
















Vedlegg

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.

buliltby as

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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 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 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

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](#)

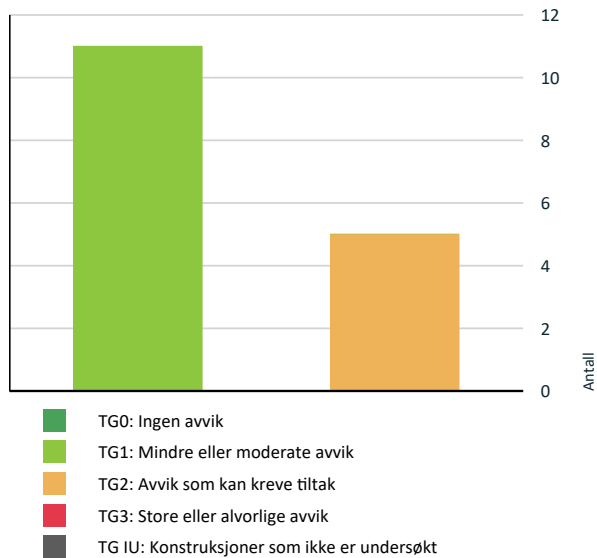
Boligbygg med flere boenheter

- 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 KAN 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 blandebeholder. 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 dusjsone, og det kan derfor ikke utelukkes fuktskader eller feil i konstruksjonen bak synlige overflater. Dette gjelder særlig forhold som:

- eventuelle lekkasjer bak tettesjiktet
- oppfukning 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.

TG 2 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 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.

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, 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, jmfør 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

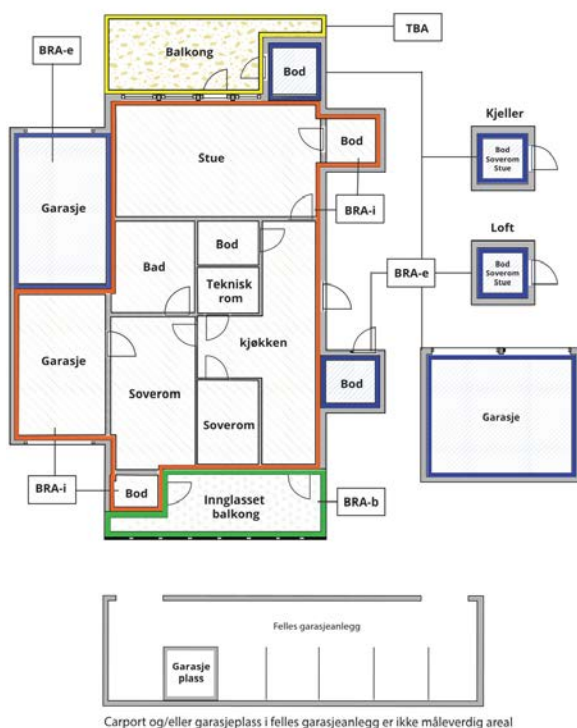
Hva er måleverdig areal?

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.



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 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 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. Bodene er målt til ca 8 m². Bodene 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	Takstingenør
	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 heiskupe. 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 tjenesteytere.

• 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 rekkverkshøyder/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 dampspærren 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 sokkeletasje) 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 funksjonssprøving 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.

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode 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](#)

PERSONVERN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
Oppdragsnr.	
1002250368	

Selger 1 navn
Heidi Iren Furset Wangdu Ottestad

Gateadresse	
Disenveien 27	

Poststed	Postnr
OSLO	0587

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1002250368

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt bad 2025

Arbeid utført av

VVS Nordlys

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lagt nytt

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

VVS Nordlys sto for hele prosessen

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Oppgradert det elektriske i leiligheten i forbindelse med nytt bad, nytt kjøkken. Downlights i stue/kjøkken. Nye stikk alle rom

Arbeid utført av

Oslo Electro Tech

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1002250368

Tilleggs kommentar

Nytt kjøkken fra Epoq 2025. Den ene benkeplaten er noen cm for kort, ny benkeplate medfølger og monteres før overtakelse

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1002250368

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Heidi Furset	26e04c6d8c9b166c46891 437168bcc3c1ef64dea	03.03.2026 13:31:32 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1002250368

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Disenveien 27 - Nabolaget Disen - vurdert av 149 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Aker sykehus Totalt 8 ulike linjer	3 min 0.3 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	7 min 0.6 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	12 min 1.1 km
Sinsen Linje 4, 5	13 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 4.4 km

Skoler

Refstad skole (1-7 kl.) 548 elever, 39 klasser	12 min 1 km
Disen skole (1-7 kl.) 515 elever, 31 klasser	13 min 1.1 km
Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	13 min 1.2 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	17 min 1.4 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	22 min 1.9 km
Kuben videregående skole	4 min
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	6 min 2.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

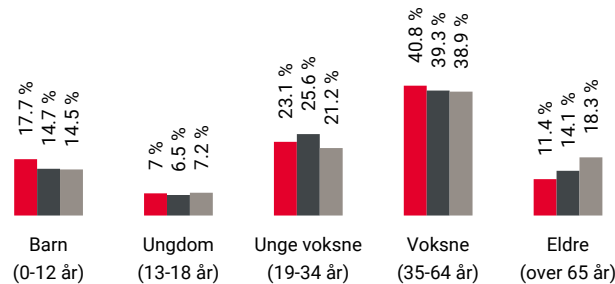
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Disen	2 198	990
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Disengrenda barnehage (1-5 år) 87 barn	7 min 0.6 km
Best barnehage (1-5 år) 35 barn	9 min 0.7 km
Nordre Åsen Kanvas-barnehage (1-5 år) 38 barn	9 min 0.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Skeidbanen	9 min
Kiwi Grefsenveien	11 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 88/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Sport

⚽ Muselunden	7 min	🚶
Ballspill, fotball	0.6 km	
⚽ Grefsen Tennishall	8 min	🚶
Tennis	0.7 km	
🚴 Puls Bjerke	12 min	🚶
🚴 Fitness24Seven Bjerke	15 min	🚶

Boligmasse



16% enebolig
29% rekkehus
34% blokk
22% annet

«Bynært, markanært og barnevennlig.»

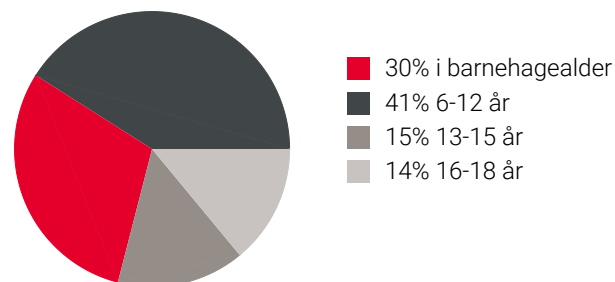
Sitat fra en lokalkjent



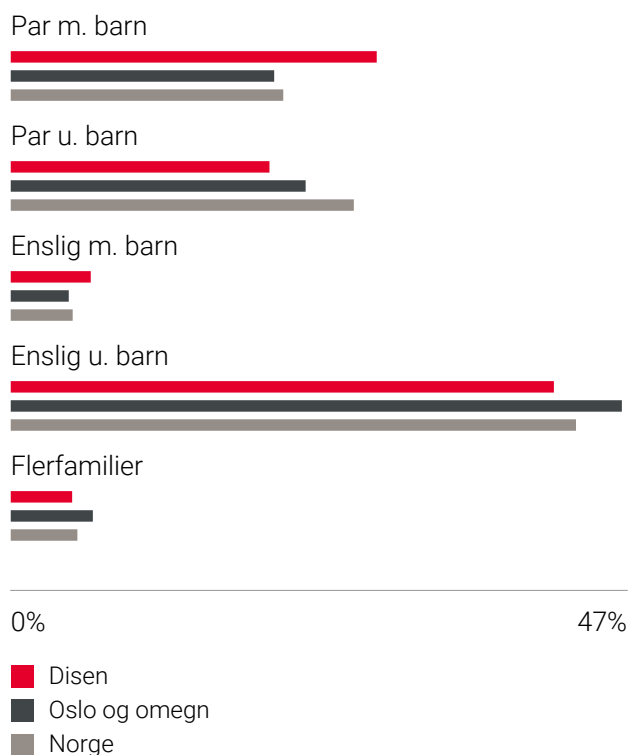
Varer/Tjenester

📦 Årvoll senter	14 min	🚶
📦 Vitusapotek Sinsen	12 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

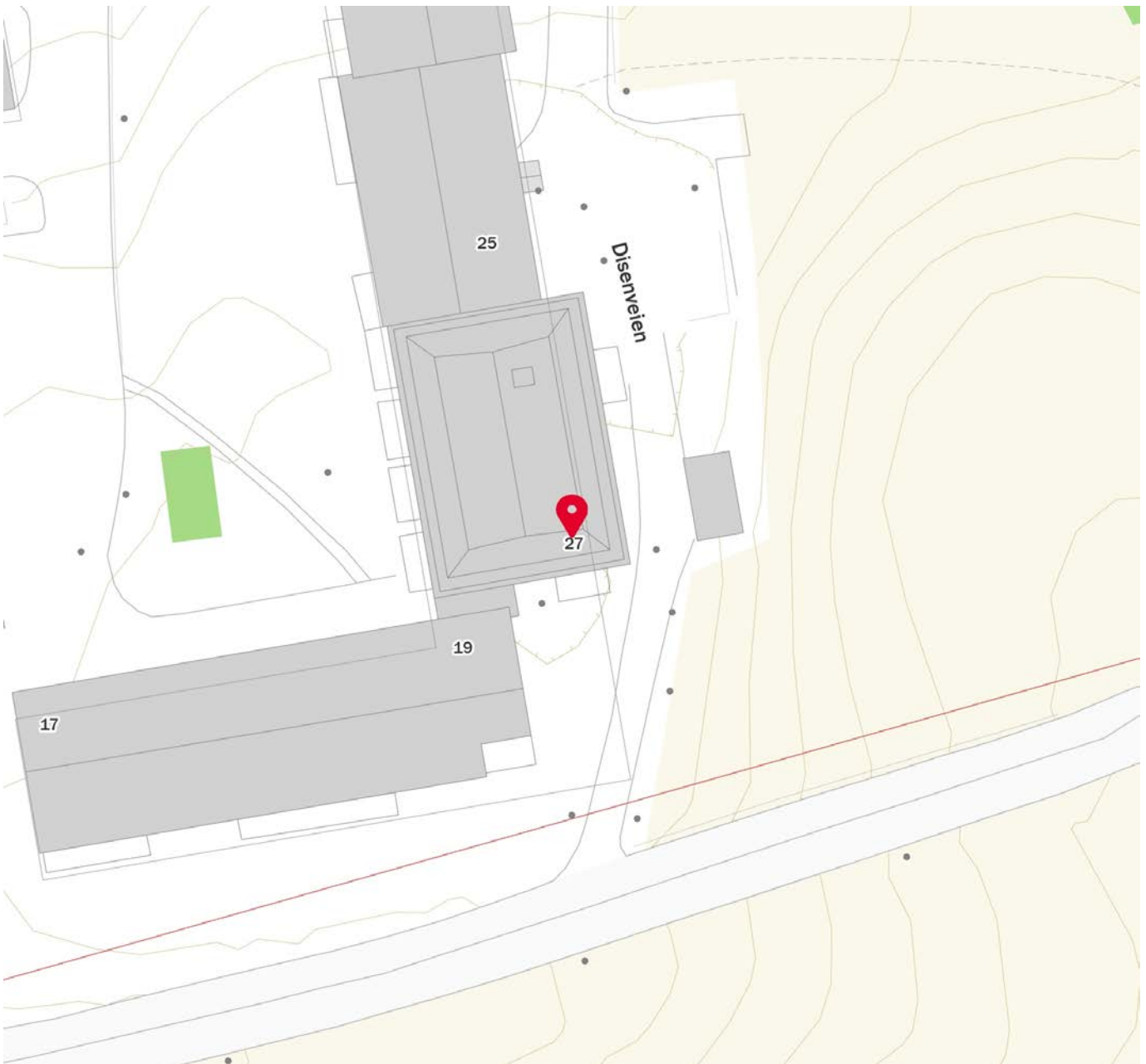


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Disenveien 27
0587 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Wang**Telefon:** 468 28 887
E-post: mw@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre