

aktiv.



Disenveien 27, 0587 OSLO

**Lys 2-roms med flott balkong på
7,5 kvm - Fin utsikt - Bad 2017 -
Fyring/vv inkl - Heis - Vinduer
2023**



Eiendomsmeglerfullmektig/ Juniorpartner

Trym Stien Dæhlin

Mobil 938 10 609

E-post trym.stien.dehlin@aktiv.no

Aktiv Grefsen

Kjelsåsveien 18, 0488 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 350 000,-
Fellesgjeld: Kr 108 777,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 4 460 167,-
Felleskostn.: Kr 4 023,-
Selger: Jens Normann Eidsten

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1957
BRA-i/BRA Total 45/50 kvm
Tomtstr.: 30262 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 86, bnr. 1
Andelsnr.: 161
Oppdragsnr.: 1015260007

Lys 2-roms med flott balkong på 7,5 kvm - Fin utsikt - Bad 2017 - Fyring/vv inkl - Heis

Velkommen til Disenveien 27. En lys og romslig 2-roms andelsleilighet i 7. etasje med heis. Praktisk planløsning og nydelig utsikt fra koselig balkong med morgensol. Boligen er en del av et veldrevet borettslag med gode fellesfasiliteter, blant annet sykkelbod, fellesvaskeri og fellesbod.

Oppvarming og varmtvann er inkl i felleskostn
Usjenert balkong med flott utsikt
Ingen gjenboere
Ingen forkjøpsrett
Heis
Gratis gateparkering
Mulighet for leie av garasje og p-plass
Ny gulv på soverom 2025
Vinduer og balkongdør fra 2023



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	61
Energiattest	67
Nabolagsprofil	72
Budskjema	81

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 45 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 50 kvm

TBA: 7 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

11. etasje

BRA-e: 5 kvm Loftsbod

7. etasje

BRA-i: 45 kvm Entré, soverom, stue/kjøkken, bad

TBA fordelt på etasje

7. etasje

7 kvm

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Borettslaget har fellesvaskeri og sykkelbod. Fellesvaskeriet er gratis.

Borettslaget disponerer et velferdslokale med to oppholdsrom, stort kjøkken med alle fasiliteter, gang og toaletter. Velferdslokalet ligger i kjelleren i Disenveien 37, og ble pusset opp i 2024. Velferdslokalet kan leies til sosiale sammenkomster. Det koster 350 kr for ukedager, og 800 kr for helger. Man får da tilgang til lokalet hele helgen. Det er mulig å dekke på til 20 gjester. Det er én barnestol på velferdsrommet.

Aldersgrense for å leie lokalet er 23 år.

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 tomt med pent opparbeidede grøntarealer. Borettslaget byr på et attraktivt bomiljø med blant annet populær kafé, lekeplasser, legekontor og garasjeplasser. Foran Disenveien 21–27 finnes en stor fellesplass med lekeapparater, sandkasse, basketkurv og sitteplasser. Om vinteren er det gode akemuligheter for barna. I tillegg er det flere mindre lekeplasser spredt rundt i borettslaget.

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 kafé 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, Kiwi ved trikkesløyfa på Disen eller Rema 1000 på Årvoll. 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 solskinsboller 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, Fresh Fitness og

EVO fitness på Årvoll.

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

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Vinder med 3 lang isolerglass 2023.

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong med utgang fra stue, oppmålt til ca. 7,5 m². Rekkverk i stål og dekke med trematerialer.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke.

TG2

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

Konsekvens/tiltak: TG 2, jf. NS 3600, grunnet avvik fra gjeldende krav til rekkverkshøyde.

Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

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

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

Etasje - Bad - Overflater Gulv

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

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

Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

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

Konsekvens/tiltak: Forventet levetid for sluk og membran er ca. 20–30 år, Membran vurderes å ha passeert halve forventede levetid.

Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

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

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

Etasje - Bad - Ventilasjon

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

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

Etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning

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

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

Etasje - Stue/kjøkken - Avtrekk

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

Konsekvens/tiltak: Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Vannledninger

Eldre kobberrør under kjøkkenbenk må påregnes å ha aldersrelatert slitasje.

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

Konsekvens/tiltak: Eldre kobberrør tilsier at deler av anlegget er i midtre til sen fase av levetiden.

Helse, miljø og sikkerhet

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

Konsekvens/tiltak:

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

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Elektro 365 og Minh Rørleggerservice AS

Beskrivelse av arbeidet: -Totalrenovering, desember 2017. Tømrer Marcin Duda, Christoffer Simonsen

(Elektro 365), Minh Anh Truong (Minh Rørleggerservice AS). Rive gammelt bad, legge ny sveisemembran (Bostik Membrane) på gulv, smøremembran på vegg, ny sluk og ekstra sluk i dusjsone (Joti A-sluk), nye rør-irør system, flis på vegg og gulv, nytt tak med led spot, nytt rørskap, innebygd sisterne (Gerberit), varmekabler, nye møbler og servant, ny dør.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

- Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
Sveisemembran og nye sluk, desember 2017

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

- Ja

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Minh Rørleggerservice AS

Beskrivelse av arbeidet: -Ny sluk samt ekstra sluk i dusjsone, desember 2017.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Infratek

Beskrivelse av arbeidet: -Tilsyn/kontroll av el-anlegg 4.2.2015

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Oslo Malerfirma AS

Beskrivelse av arbeidet: Sparklet vegg i stue.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Jeg og min far har lagt laminatgulv på soverom Satt inn ny dør til soverom, satt opp lister og malt tak hvit, vegg på soverommet samt i stue blå.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Standard

Entré:

Innbydende entré med god plass til oppbevaring i garderobeskap. Det er ellers god plass til skoskap, knagger eller annen oppbevaring. Dørcalling på vegg. Fliser på gulv.

Stue:

Lys og romslig stue av god størrelse, stuen er lett innredelig med sofa/tv-seksjon samt spisebord. Store vindusflater sørger for rikelig med lysinnslipp og bidrar til en lys og luftig atmosfære. I stuen har du ekstra oppbevaringsplass i stort skap langs veggen. Alle vinduer og balkongdør ble byttet i 2023.

Balkong:

Fra stuen har du utgang til en herlig usjenert balkong på 7,5 kvm. Du har god plass til en sittegruppe, beplantning og grill. På balkongen er det tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill. Balkongen har morgensol frem til ca. 12-13 om sommeren.

Kjøkken:

Praktisk kjøkken fra 2015 med gode arbeidsflater og godt med skaplass. Innredningen består av over- og underskap med slette fronter og benkeplate i laminat. Nedfelt oppvaskkum med ettgreps armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Frittstående hvitevarer som kjøleskap med frysedel, komfyr og oppvaskmaskin. Ventilator i overskap med kullfilter. Vannrør av kobber. Synlig avløpsrør av plast og støpejern. Lekkasjestopper er montert.

Bad:

Pent flislagt bad med varme i gulv fra 2017. Badet er innredet med servantskap med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri, speil over servant, vegghengt toalett og dusjhjørne med dusjforheng. Badet ble pusset opp av fagfolk, dokumentasjon foreligger.

Soverom:

Soverom av god størrelse med god plass til dobbeltseng med nattbord på hver side.

God oppbevaringsplass i innebygd garderobeskap. Det ble lagt nytt lamintatgulv på soverommet i 2025.

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.

Medfølger:

- Speil
- Skap

Hvitevarer

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

Medfølger:

- Kjøleskap, ovn, oppvaskmaskin

Moderniseringer og påkostninger

- Lagt laminatgulv på soverom
- Byttet dør på soveromet
- Malt tak og vegg på soverom
- Sparklet og malt vegg i stua

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har avtale med Global Connect om fibertilknytning til hver andel, dette faktureres som et tillegg til felleskostnadene. Prisen på internett er 220 kr i måneden. Modem og Router følger andelen, hastighet er ca 1 Gbps på kablet nett.

Det er ikke tegnet noen fellesavtale for TV, da borettslaget ser at 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. Ventelisten har de siste år vært 2-3 år. Parkeringsplassene på blokketnet koster 175 kr i måneden.

Disen borettslag og Disengrenda borettslag har til sammen tolv felles ladeplasser til disposisjon.

Solforhold

Koselig balkong på ca. 7,5 kvm med morgensol. Sol til ca. kl 12-13 i sommerhalvåret

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring NUF, polisenummer SP4683235

Radonmåling

Leiligheten er i byggets 7.etasje og radon er ikke relevant

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et strømforbruk på ca. 1263 kWh i 2025. Merk at dette vil variere med antall medlemmer i husstanden og faktisk forbruk.

Energimerke

D

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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 4 350 000

Omkostninger kjøper

4 350 000 (Prisantydning)

108 777 (Andel av fellesgjeld)

4 458 777 (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)

4 460 167 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 469 067 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 471 867 (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 felleskostnader

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. Det vil ikke være eiendomsskatt på boligen etter gjeldende bestemmelser

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 295 354 for år 2025

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 181 415 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 3 803 inkluderer renter og avdrag på lån, oppvarming ved fjernvarme, kommunale avgifter, vask fellesarealer, vaktmester og styretjenester.

Borettslaget har egen avtale vedrørende internett. Dette kommer i tillegg.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 023

Andel Fellesgjeld

Kr 108 777

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

17.04.2026

Andel fellesformue

Kr 48 742

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Disen Borettslag A/I

Organisasjonsnummer

921407890

Andelsnummer

161

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.

Fremtidig vedlikehold i borettslaget

Styret informerer pr. 15.04.2026 at det er ikke planlagt noe økning i fellesgjeld innehverende år. Borettslaget har vurdert tilstanden på rør og våtrom, hvor det er avdekket naturlig slitasje og aldring. Avløpsrør i støpejern er registrert med svekket tilstand, herunder sprekker og tegn til graffitiisering. Det er også avdekket manglende branntetting i enkelte rørgjennomføringer.

Vannrørene er i hovedsak av kobber og nærmer seg anbefalt brukstid.

Det er på denne bakgrunn utarbeidet et forprosjekt som anbefaler en helhetlig utskiftning av vann- og avløpsrør, samt rehabilitering av bad og våtrom. En samlet gjennomføring vil kunne gi en mer ensartet standard, redusert vedlikeholdsbehov og økt forutsigbarhet for fremtidige kostnader.. Oppstart av et eventuelt bad- og rørprosjekt er foreløpig indikert rundt 1. kvartal 2030, prosjektet er ikke vedtatt og vil vurderes fortløpende basert på behov.

Om dette prosjektet blir vedtatt har styret estimert at andel fellesgjeld for 2-roms leiligheter vil øke med kr 339 000,-. Felleskostnadene er estimert å øke med kr 1891,-.

Borettslaget har også rekvirert Usbl Prosjekt for befaring av tak. Takene er i ferd med å nå sin antatte levetid, men ifølge styret er det kun registrert enkeltvise små lekkasjer i/ ved piper/takgjennomføringer og styret ønsker å få vurdert tilstanden på takene og eventuelt hva som bør prioriteres/gjøres. Styret har laget et kostnadsoverslag, fellesgjelden er estimert til å øke med ca. kr 50 000. Borettslaget vil komme med en egen instilling til høsten. Prosjektet er ikke vedtatt.

Styret har også innhentet en brannteknisk tilstandsrapport. Dører mellom trapperom og korridorer skal oppgraderes samt dører til kjeller og loft. Det skal også installeres detektorer i tekniske rom, vaskerom og fritidsrom.

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.

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 2025 viser et overskudd på kr 450 177,- og er overført borettslagets egenkapital

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2025 var kr 9 058 559,-

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. 161 i Disen Borettslag A/ I med orgnr. 921407890

Tinglyste heftelser og rettigheter

En servitutt 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 pengeheftelser.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 27.06.1962.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger. Rommene på opprinnelige byggetegninger spesifiserer ikke romtyper med unntak av bad og kjøkken.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

27.06.2062.

Vei, vann og avløp

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

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 fortetting.

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 trafikksikkerhet 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.

I borettslag er korttidsutleie (som Airbnb) tillatt i inntil 30 døgn per kalenderår. Dette gjelder utleie av hele boligen i korte perioder, og grensen inkluderer også vederlagsfritt utlån til venner/familie. Regelverket er strengere enn i eierseksjonsameier.

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.

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 dekningsalg 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. 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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag på 0,7% for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Betalingsutsettelse 3 000

Digital annonsering 2 000

Markedspakke 19 900

Oppgjørshonorar 6 900

Opplysninger fra forretningsfører 5 000

Søk eiendomsregister og elektronisk signering 1 500

Tilretteleggingsgebyr 14 000

Visninger (pakkepris) 3 000

Ansvarlig megler

Marius Wang

Eiendomsmegler/ Daglig leder/ Partner/ Fagansvarlig

mw@aktiv.no

Tlf: 468 28 887

Ansvarlig megler bistås av

Trym Stien Dæhlin

Eiendomsmeglerfullmektig/ Juniorpartner

trym.stien.dehlin@aktiv.no

Tlf: 938 10 609

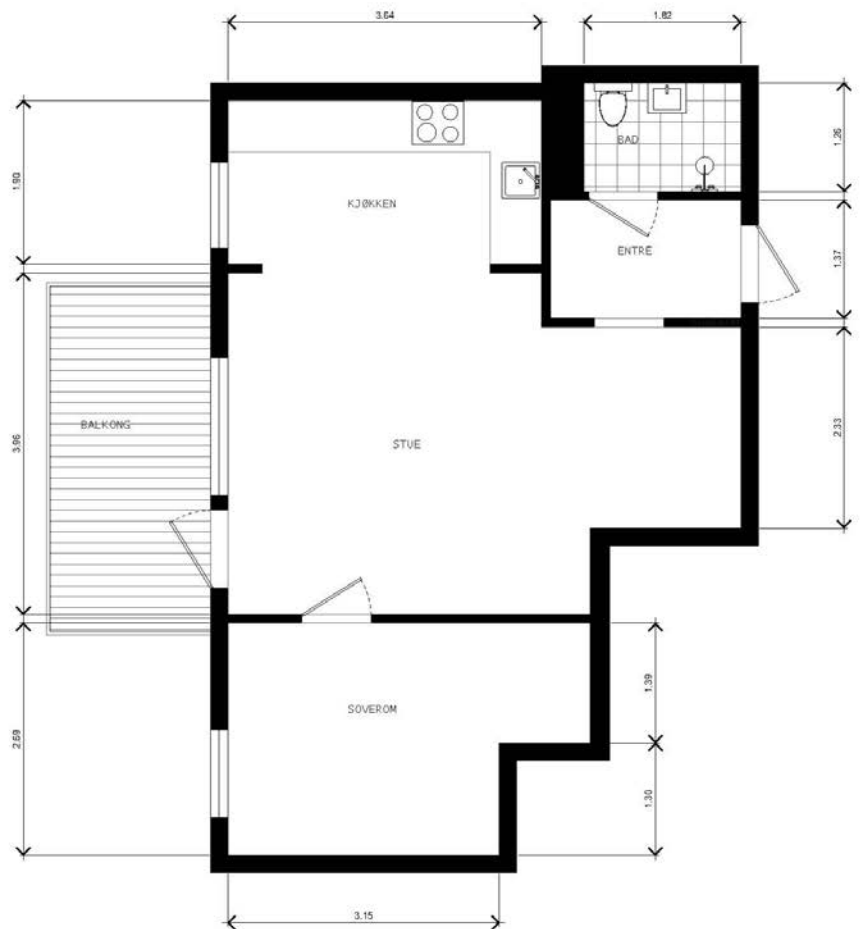
Oppdragstaker

Wang & Partnere AS, organisasjonsnummer 936714218

Kjelsåsveien 18,

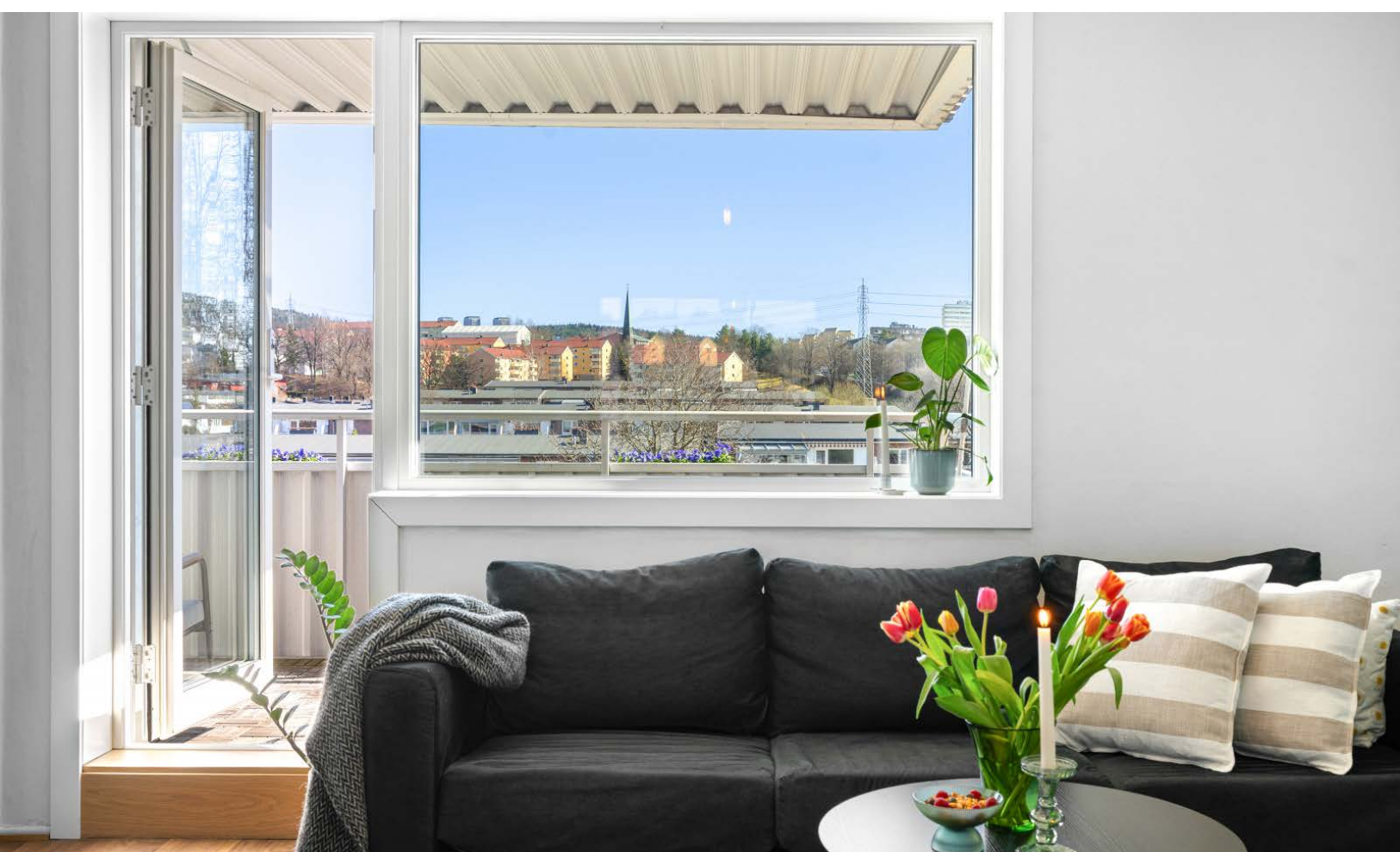
Salgsoppgavedato

15.05.2026

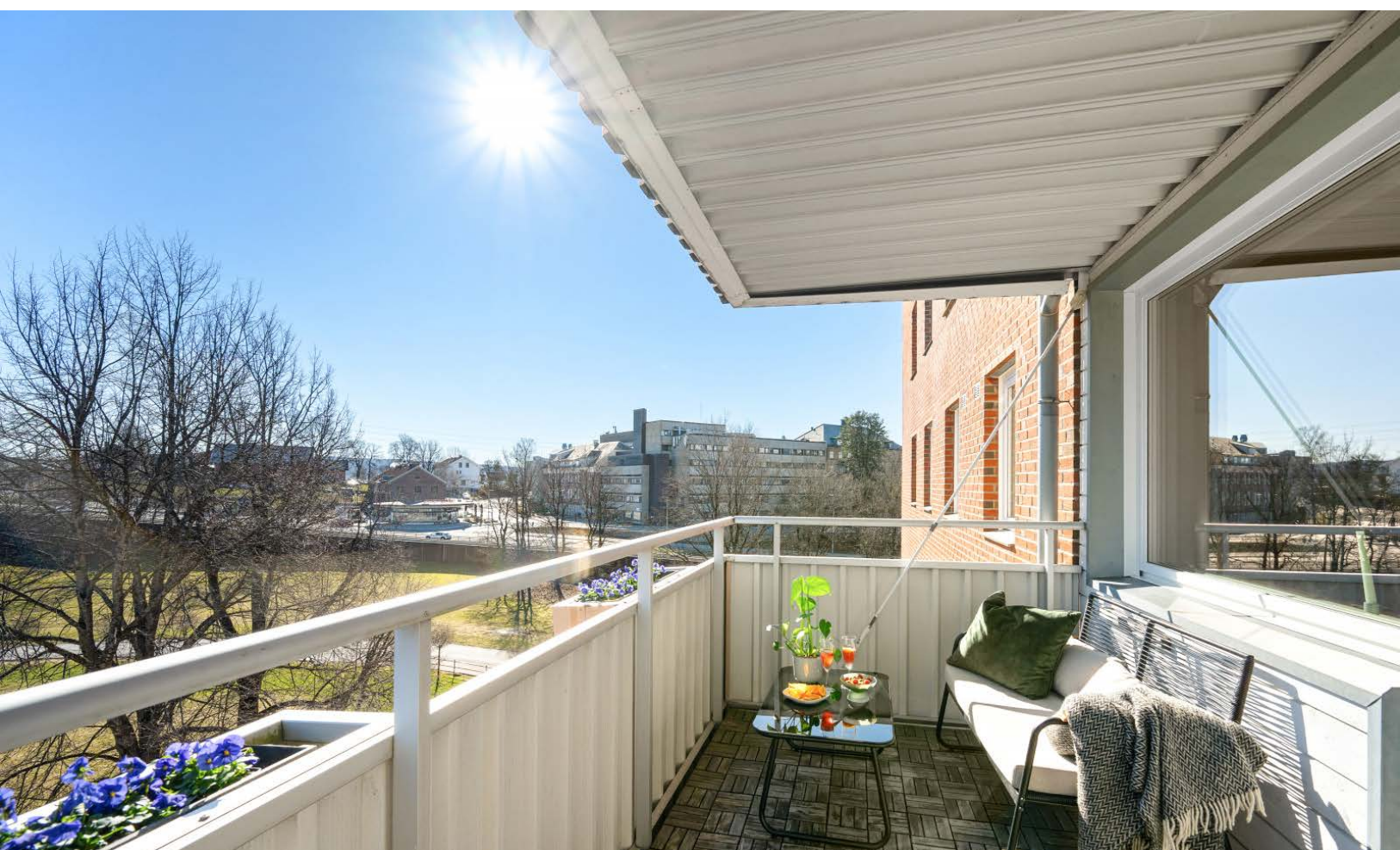


DISENVEIEN 27

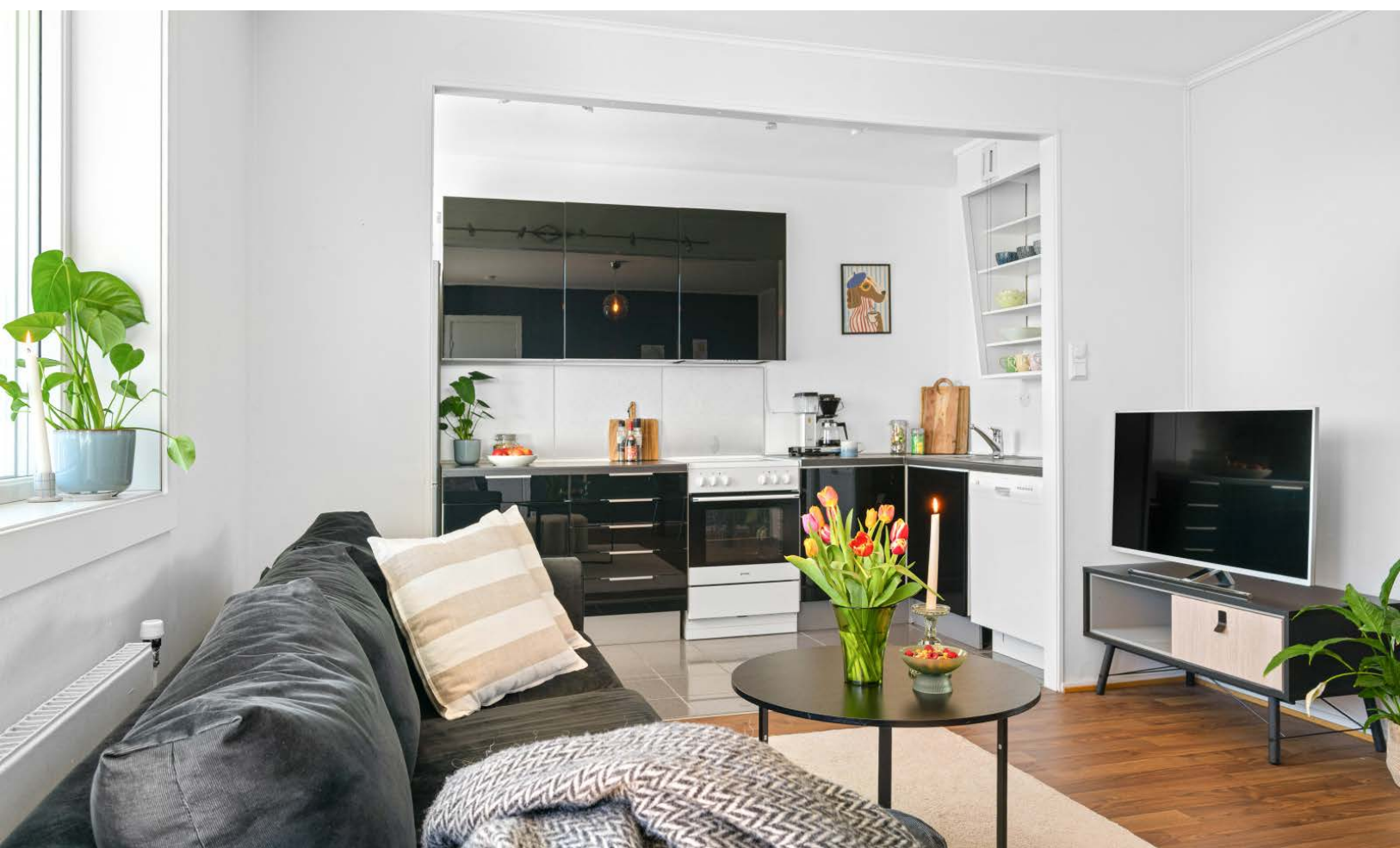






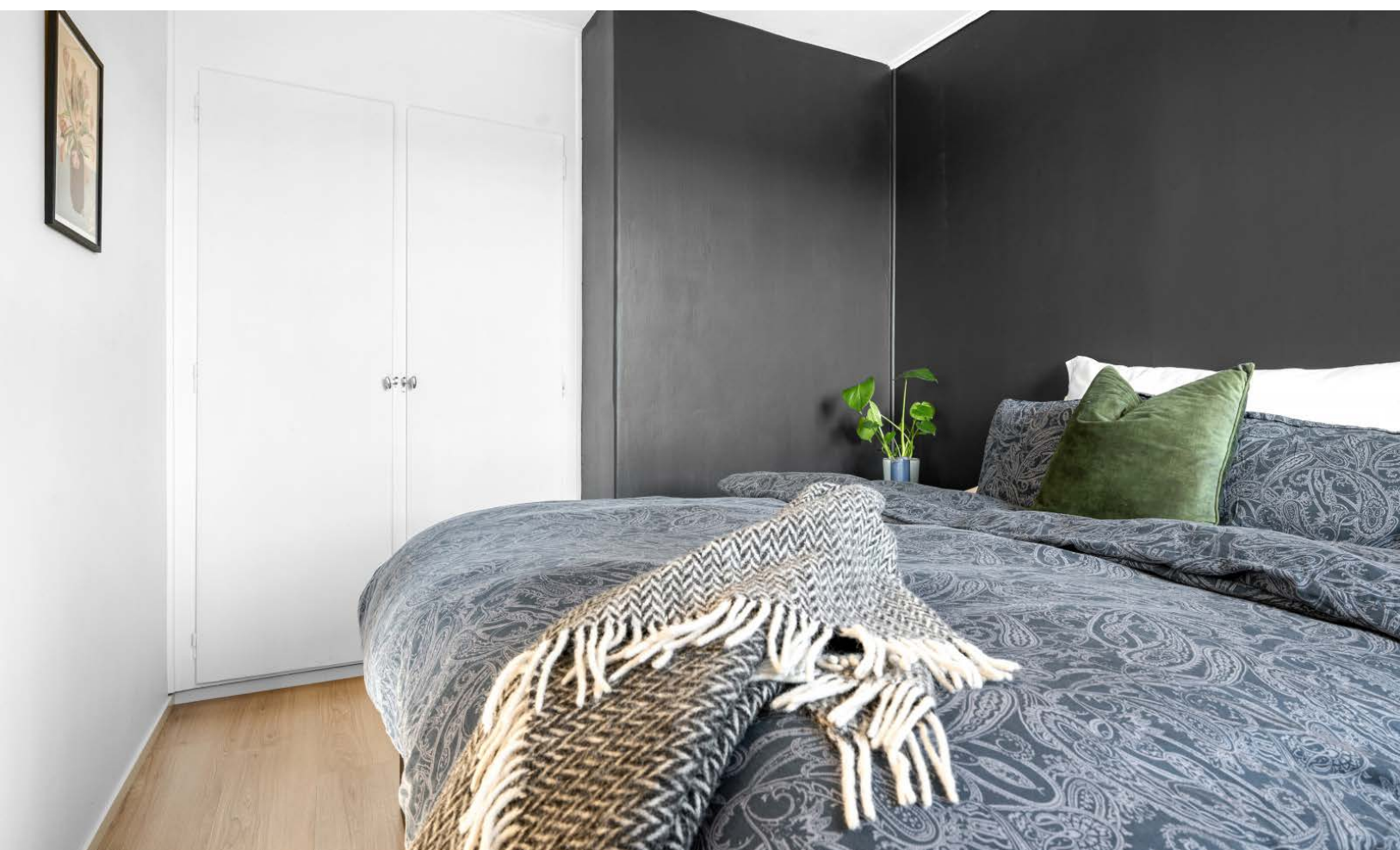


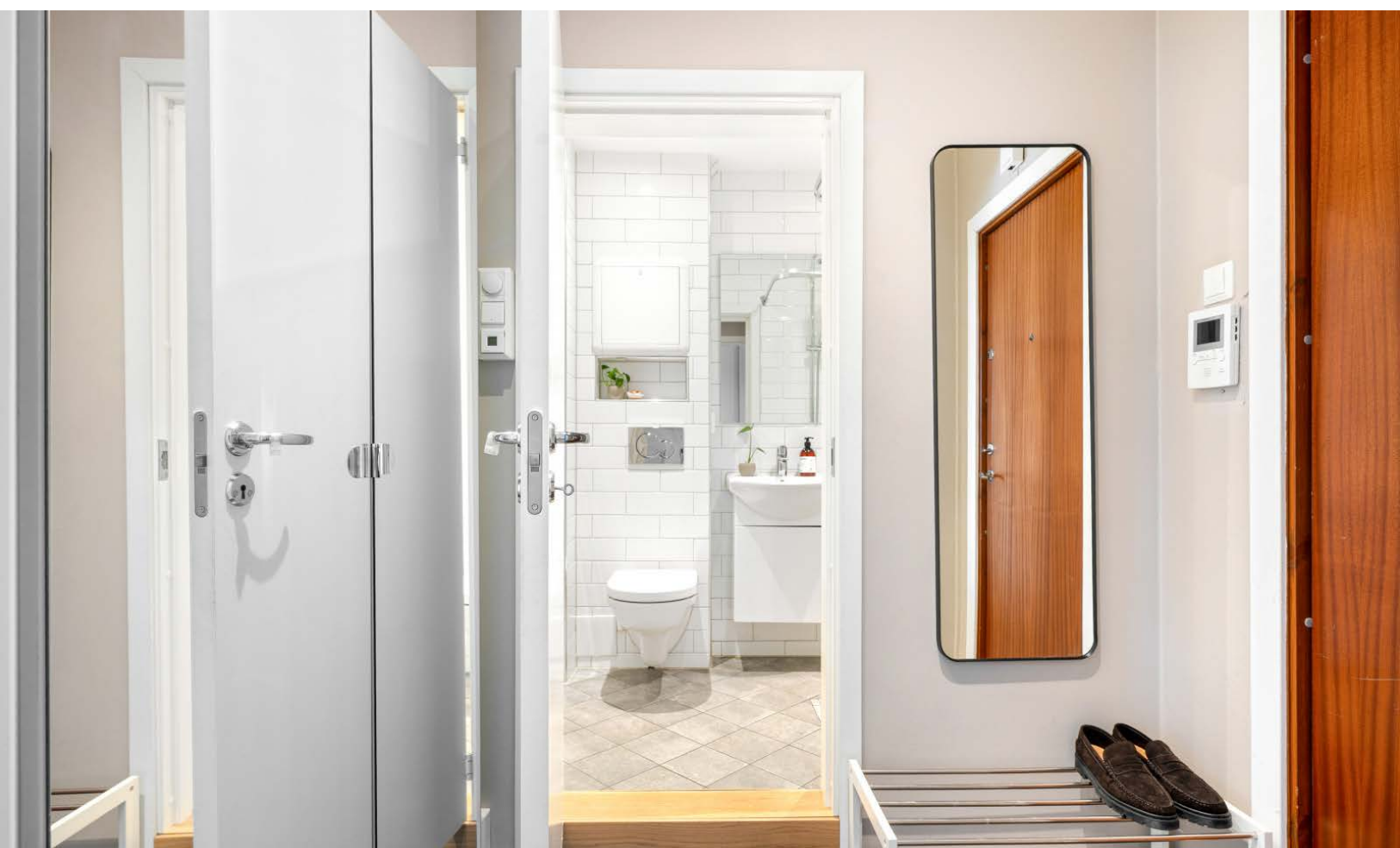





















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Disenveien 27 , 0587 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 86, bnr. 1

 Andelsnummer 161

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 09.04.2026

Rapportdato: 12.05.2026

Oppdragsnr.: 22486-1090

Referansenummer: SL8783

Autorisert foretak: BUILTBY AS



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

Rapportansvarlig



Matias Utne

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løstørre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

Kort sammendrag av eiendommen:

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

Overordnet faglig vurdering:

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

Byggemåte

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

Tilnærmet flatt tak tekket med papp/membran(taket er ikke besiktiget). Leiligheten har slett entrédører med kikkhull, brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Vinduer med rammer/karmer av tre med 3-lags glass fra 2023. Balkongdør med rammer/karmer av tre med 3-lags glass fra 2023.

Garasje / Parkering

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

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

Oppvarming

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

Vei/vann/avløp

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

Romhøyder:

Stue/kjøkken: 2,52 m
Soverom: 2,51 m
Entré: 2,52 m
Bad: 2,31 m

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1957

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

INNVEDIG

[Gå til side](#)

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

VÅTROM

[Gå til side](#)

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

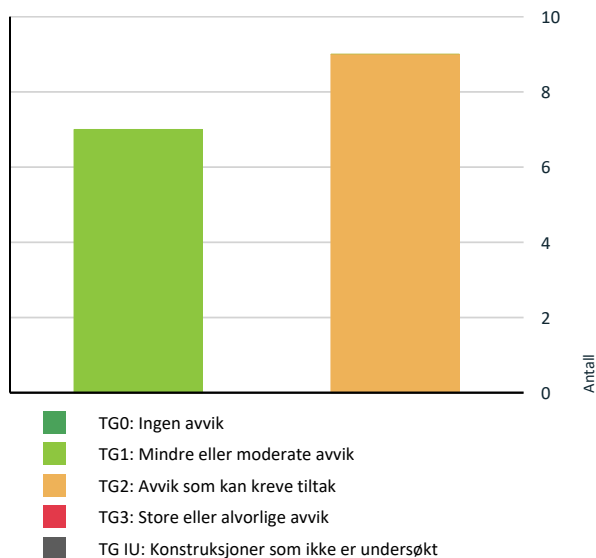
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1957

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinder med 3 lang isolerglass 2023

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med utgang fra stue, oppmålt til ca. 7,5 m². Rekkverk i stål og dekke med trematerialer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

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

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

Tilstandsrapport

alder og bruk.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

Årstall: 2017

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

2 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er flislagte.
Himling med slett malt flate.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

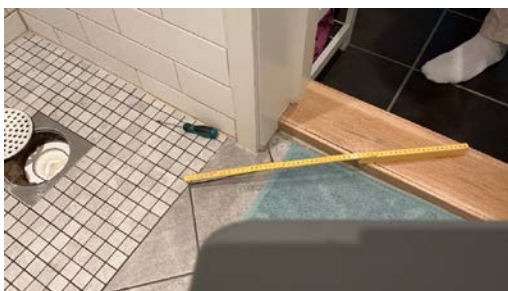
- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



ETASJE > BAD

2 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



ETASJE > BAD

📍 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking mot våtsone, da tilstøtende vegger er av mur/betong, og det lar seg derfor ikke gjøre uten destruktive inngrep.

Manglende hulltaking medfører begrenset mulighet for å vurdere tilstanden bak vegger i 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.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

📍 TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Elektrisk anlegg

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

Beskrivelse

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

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

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

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

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Det er utført endringer på det elektriske anlegget i forbindelse med renovering av bad i 2017. Det foreligger dokumentasjon på de utførte arbeidene.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er utført endringer på det elektriske anlegget i forbindelse med renovering av bad i 2017. Det foreligger dokumentasjon på de utførte arbeidene.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Det foreligger kontroll fra Infratek utført i 2015, uten registrerte avvik.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjek samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja
Det foreligger ikke el-tilsynsrapport for de siste 5 år, og det er fremlagt samsvarserklæring for arbeider på det elektriske anlegget i forbindelse med renovering av bad. Utover dette er det ikke kjent for taksmann hva som er gjort på det elektriske anlegget.

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

Generell kommentar

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

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



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

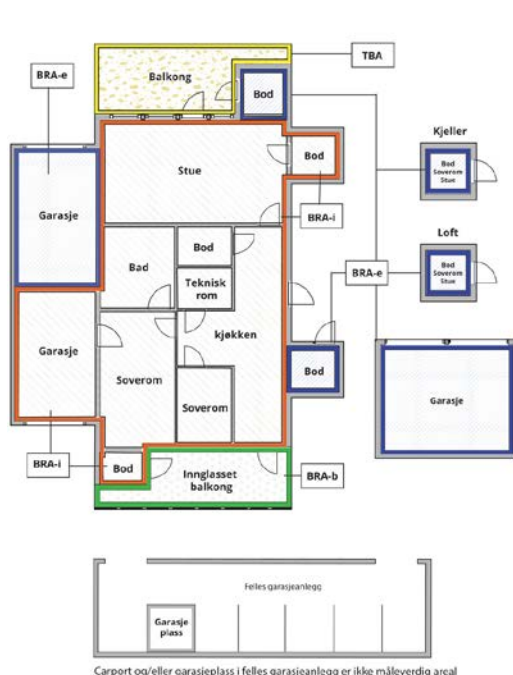
Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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)		
Etasje	45			45	7
Loft		5		5	
SUM	45	5			7
SUM BRA	50				

Romfordeling

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

Kommentar

Boligen disponerer bod på loft. Bodene er målt til ca 5,1 m².
Boligen har balkong målt til ca 7,4 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. Bodene er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke og hvor mange bodene 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 bodene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

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

Matrikkeldata

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

Adresse

Disenveien 27

Hjemmelshaver

Al Disen Borettslag

Andelsobjekt

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

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

161

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et boligområde på Disen

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

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

Regulering

Regulering

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

Om tomten

Tomt

Areal: 30 262 kvm, Eierform: Fellestomt

Annet

Byggemåte

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

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

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

Garasje / Parkering

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

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

Oppvarming

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

Vei/vann/avløp

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

Romhøyder:

Stue/kjøkken: 2,52 m

Soverom: 2,51 m

Entré: 2,52 m

Bad: 2,31 m

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Jens Normann Eidsten

Boligen

Disenveien 27

0587 OSLO

0301-86/1/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2023
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Elektro 365 og Minh Rørleggerservice AS

Beskrivelse av arbeidet: -Totalrenovering, desember 2017. Tømrer Marcin Duda, Christoffer Simonsen (Elektro 365), Minh Anh Truong (Minh Rørleggerservice AS). Rive gammelt bad, legge ny sveisemembran (Bostik Membrane) på gulv, smøremembran på vegg, ny sluk og ekstra sluk i dusjsone (Joti A-sluk), nye rør-i-rør system, flis på vegg og gulv, nytt tak med led spot, nytt rørskap, innebygd systerne (Gerberit), varmekabler, nye møbler og servant, ny dør.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Sveisemembran og nye sluk, desember 2017.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: Minh Rørleggerservice AS

Beskrivelse av arbeidet: -Ny sluk samt ekstra sluk i dusjsone, desember 2017.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

Firmanavn: Infratek

Beskrivelse av arbeidet: -Tilsyn/kontroll av el-anlegg
4.2.2015

Eiendommen og omgivelsene



18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Oslo Malerfirma AS

Beskrivelse av arbeidet: Sparklet vegg i stue.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Jeg og min far har lagt laminatgulv på soverom Satt inn ny dør til soverom, satt opp lister og malt tak hvit, vegg på soverommet samt i stue blå.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

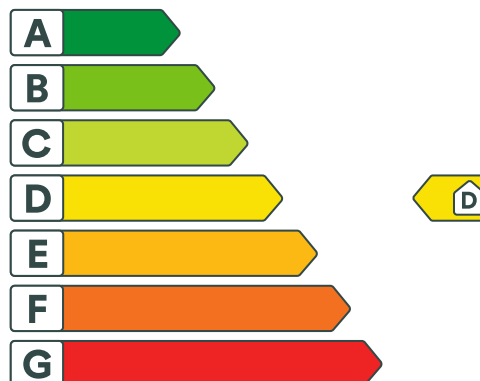
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse Disenveien 27, 0587 OSLO	
Dato for energimerking 16.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-282498
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 80207565
Gårdsnummer 86	Bruksnummer 1
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0701



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1957	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 45,0 m²	Oppvarmet bruksareal 45,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Fjernvarme	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
196,58 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
196,58 kWh/m²

Totalt levert pr. år
16 168 kWh



Disenveien 27, 0587 OSLO



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Disenveien 27, 0587 OSLO



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 5: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 6: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 7: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Brukertiltak

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 17: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Uteettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 20: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbled kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Disenveien 27 - Nabolaget Disen - vurdert av 154 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.) 606 elever, 46 klasser	12 min 1 km
Disen skole (1-7 kl.) 498 elever, 27 klasser	13 min 1.1 km
Sinsen skole (1-7 kl.) 603 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.) 498 elever, 30 klasser	23 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

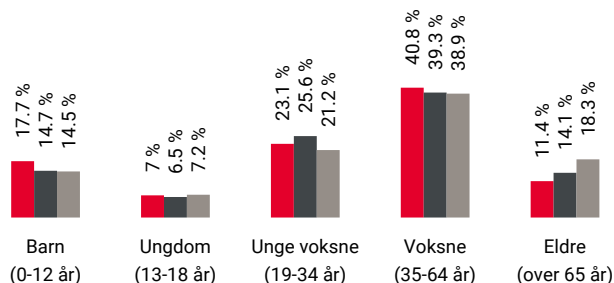
Veldig bra 86/100



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) 88 barn	7 min 0.6 km
Best barnehage (1-5 år) 39 barn	9 min 0.7 km
Nordre Åsen Kanvas-barnehage (1-6 år) 40 barn	9 min 0.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Skeidbanen	9 min
Kiwi Grefsenveien	11 min

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

Boligmasse



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

«Bynært, markanært og barnevennlig.»

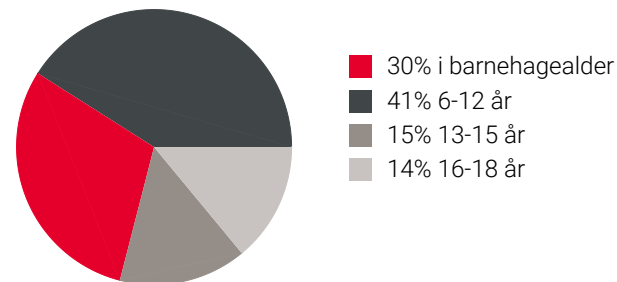
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Årvoll senter	14 min
	Vitusapotek Sinsen	12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 47%

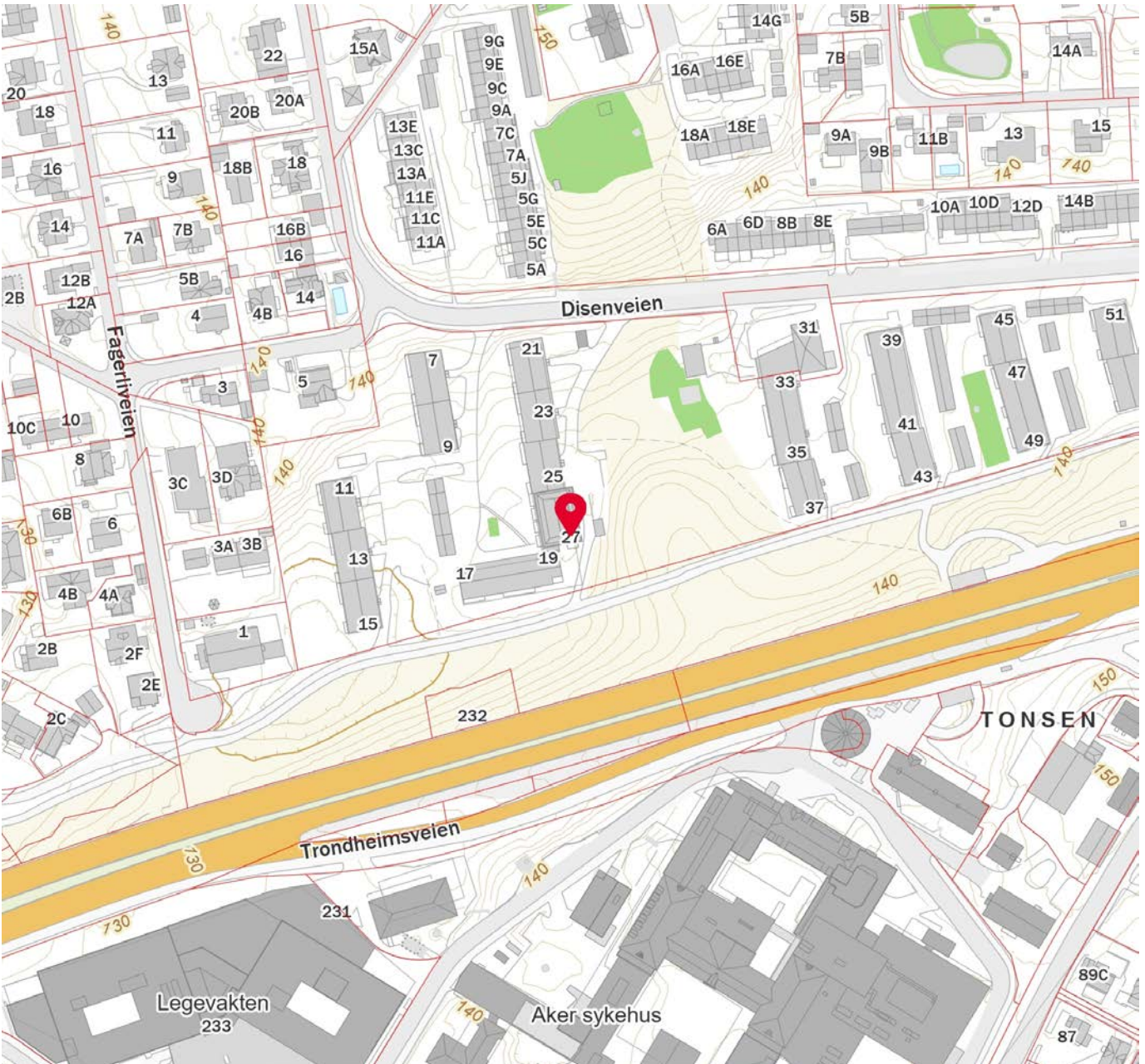
- Disen
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

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



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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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 eiendom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER 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, krokhengte 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. FASTMONTERT 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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: Trym Stien Dæhlin**Telefon:** 938 10 609
E-post: trym.stien.dehlin@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 viderefordlet 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