NORDVIK

Eikelundveien 20B

3 soverom | 135 kvm | Rekkehus



Velkommen til

Eikelundveien 20B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Bilder
6	Planløsning
10	Om boligen
22	Nabolagsprofil
24	Vedlegg
31	Tilstandsrapport
52	Andre vedlegg
157	Kontaktinfo
160	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
163	Forbrukerinformasjon om budgivning
164	Budskjema

Salgsoppgave produsert 13.04.2026









Nøkkelinformasjon

Sjarmerende rekkehus over 3 plan med flott utsikt og solrike uteplasser | Utbygget | 3 soverom | Peis | Barnevennlig

Prisantydning	**10 800 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**10 809 598,-**
Fellesgjeld	**8 218,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 218,-**
BRA-i	**135 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**1958**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

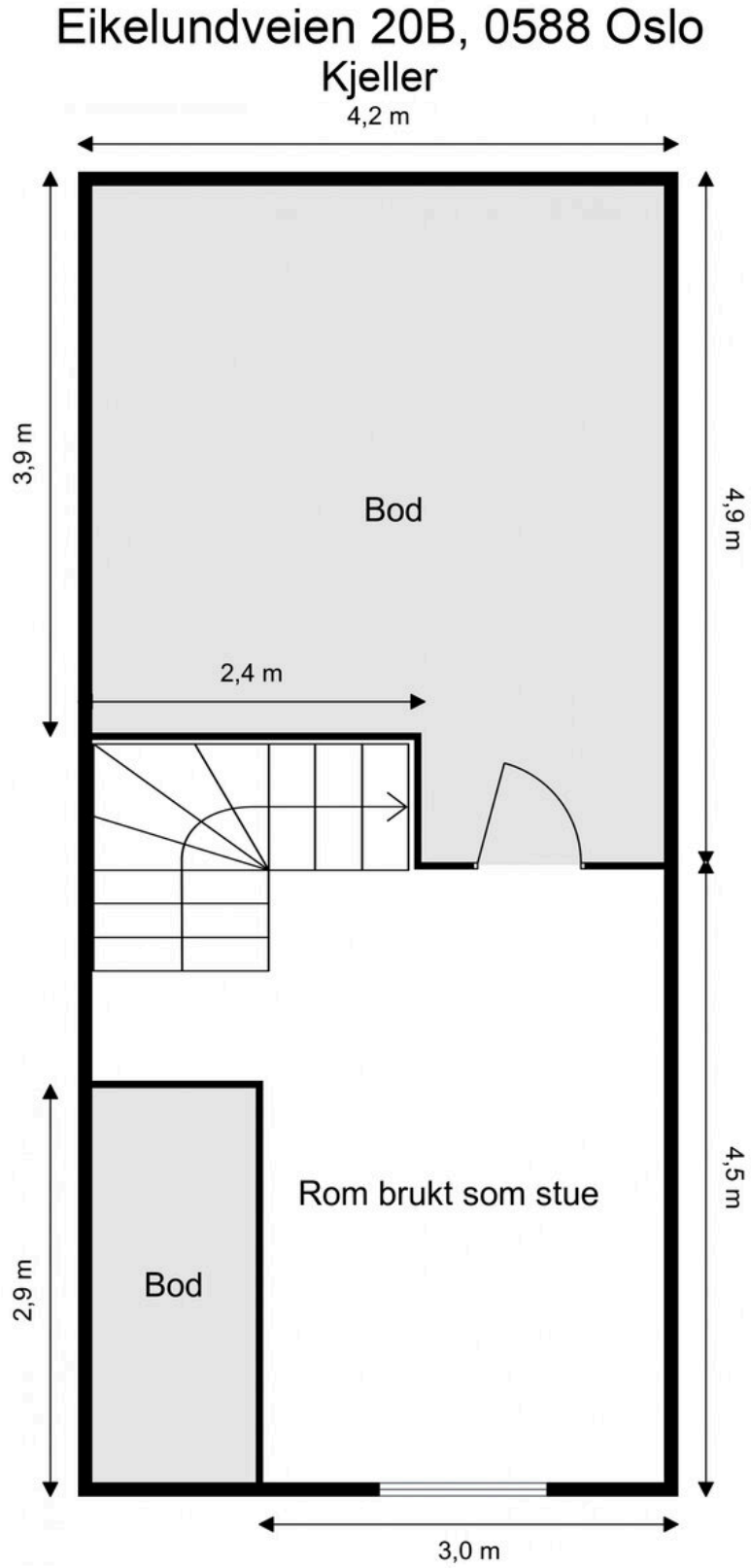
Velkommen til Eikelundveien 20B, et rekkehus med unik beliggenhet i Disegrenda Borettslag. Området er barnevennlig med kort vei til skoler, barnehage, butikk og offentlig kommunikasjon. Det som gjør boligen ekstra spesiell er den flotte utsikten ned til Oslofjorden og sol fra morgen til kveld på begge uteplassene. Boligen går over 3 plan med en praktisk utformet planløsning. Du kommer inn i hovedetasjen med nyoppusset entré, her ligger kjøkken og stue i åpen løsning. Oppe i 2. etasje finner du tre soverom, hvor ett har balkong, samt baderom. I kjelleren er det rikelig med lagring og god plass.

Stille og rolig beliggenhet
Hyggelig nabolag
Utebod
Lave omkostninger og felleskostnader
Ingen forkjøpsrett
Solrike uteplasser
Utviklingsmulighet i kjeller



Planløsning

Kjeller
BRA-i: 40 kvm
Total BRA: 40 kvm

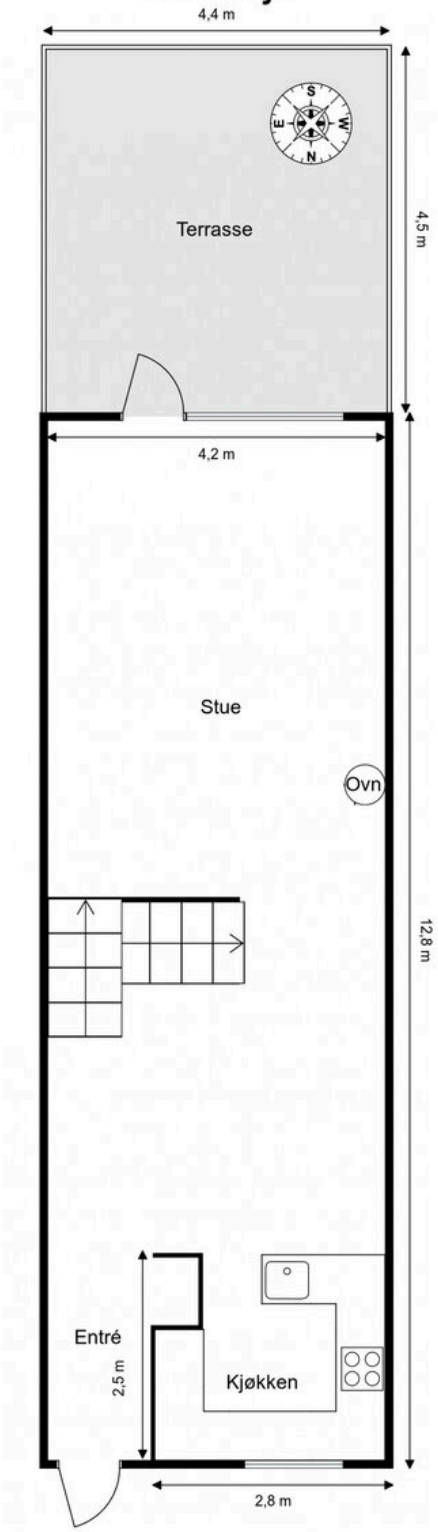


Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 54 kvm
Total BRA: 59 kvm

Eikelundveien 20B, 0588 Oslo
1. etasje

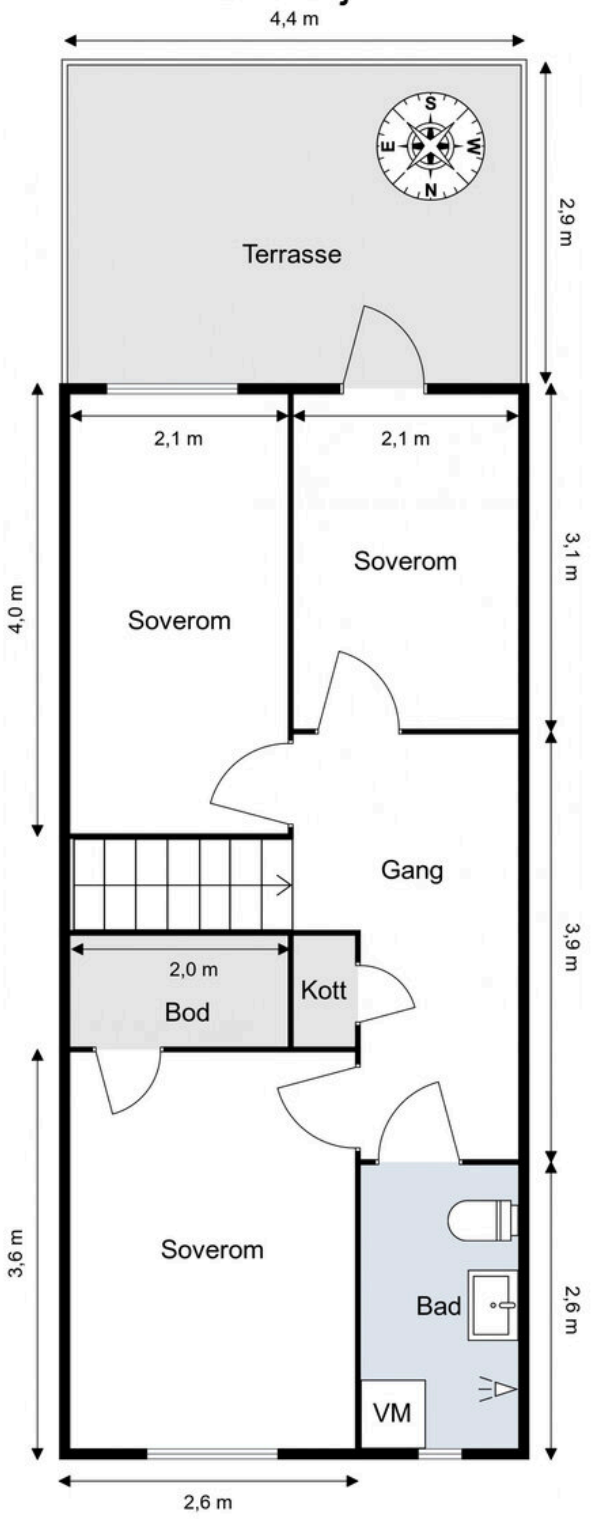


Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 41 kvm
Total BRA: 41 kvm

Eikelundveien 20B, 0588 Oslo
2. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0271/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Andel)

Adresse og betegnelse
Eikelundveien 20B, 0588 OSLO
Gnr 86, bnr 927 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 147 i Disengrenda Borettslag, org.nr. 953538407

Selger
Rikke Holmefjord

Kjøpesum og omkostninger
10 800 000,- (Prisantydning)
8 218,- (Andel av fellesgjeld)
---
10 808 218,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
16 380,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 809 598,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 824 598,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1958

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 135 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 140 kvm
TBA: 35 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 40 kvm. 2 boder og rom brukt som stue
Total BRA: 40 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Entré, kjøkken og stue
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 59 kvm.
TBA: 22 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 41 kvm. Gang, bad, bod og 3 soverom
Total BRA: 41 kvm.
TBA: 13 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
- Utvendig bod på 4,51 m².

Innhold
1. Etasje: Entré, kjøkken og stue med utgang til terrasse
2. Etasje: Gang, baderom, soverom 1, soverom 2 og soverom 3 med utgang til balkong
Kjeller: Bod 1, bod 2 og rom innredet som kjellerstue

Standard
Før du kommer inn i boligen blir du møtt av et hyggelig inngangsparti hvor trappen deles med naboen. Helt innerst i enden ved rekkehusene er det sykkelparkering hvor du kan låse sykkelen i stativ, og denne enheten har en utvendig bod.

Det første som møter deg inne i boligen er entréen som ble oppusset i 2024. Flisene på gulvet gjør det praktisk å holde rent, og er varmekabler. På veggen og inne i skyvedørsskapet er det heltre. Her har du god plass til å sette fra deg sko og henge opp yttertøy før du går videre inn i boligen.

Kjøkkenet og stuen ligger i en åpen løsning og skaper et sosialt allrom. Vinduet på kjøkkenet fikk nytt glass i 2022. Overskapene på innredningen er takhøye, utformingen er praktisk og gir rikelig med skap og benkeplass. Barløsningen gjør at du ikke har fullt innsyn på kjøkkenet fra stuen, samtidig som det er et fint frokoststed.

Stuen er lys med mange møbleringsmuligheter, her står det ikke på plassen men kreativiteten. Her får du plass til både stort spisebord, vitrineskap og en stor sofagruppe i tillegg til TV-møblement. Her ligger alt til rette for å samle venner og familie. Når høsten kommer gir ikke peisen bare god varme, men en lun stemning inne i boligen. Herfra har du utgang til terrassen.

Terrassen i første etasje vender mot syd, er på 22 kvm og har sol fra morgen til kveld på sommerstid. Her har du rikelig med boltreplass, eller du kan innrede med flere sittegrupper, beplantning og grill etter eget ønske. På grunn av den gode internbeliggenheten kan du sitte svært usjenert eller kikke utover grøntarealer.

Trappen i 1. etasje tar deg både opp til 2. etasje og ned i kjelleren.

Oppe i 2. etasje så finner du de 3 soverommene, et baderom, boder, gang og enda en uteplass.

Gangen skiller alle rommene fra hverandre, men har også et skap perfekt til oppbevaring av håndklær da det er like ved baderommet. For øvrig er det stort potensial for å etablere ekstra oppbevaring ved behov.

Hovedsoverommet ligger i andre enden fra de andre soverommene. Rommet har god plass til stor dobbeltseng, nattbord på hver side og øvrig møblement. Det er adkomst til en bod, som egnes svært godt til oppbevaring av klær. De to andre soverommene er av god størrelse og passer like godt til barnerom som ungdomsrom, kontor eller gjesterom. Det ene rommet har utgang til balkongen.

Balkongen som ligger ovenfor terrassen i 1. etasje er på 13 kvm, og vender mot sør. Her blir du møtt av en fantastisk utsikt som strekker seg over hele byen og ned til Oslofjorden. Det er rikelig med sol, og blir det for mye av det gode kan du trekke ut markisen.

Baderommet fra 2008 har flislagte overflater og varmekabler i gulvet. Innredningen består av toalett, servant med underskap, veggskap og dusjhjørne. Opplegg for vaskemaskin som følger med boligen.

Nede i kjelleren er det innredet en kjellerstue, men rommet er ikke søkt bruksendret og er ikke godkjent til varig opphold. Videre har du en bod like ved trappenedgangen, i tillegg til boden som ikke er innredet og er adskilt med en dør fra det som i dag er kjellerstue. Boden er åpen inn mot naboen.

Parkering
Borettslaget har parkeringsplasser som fritt kan disponeres av beboerne etter "førstemann til mølla" prinsippet. I tillegg har de ca. 60 garasjer som fordeles etter venteliste og ansiennitet i borettslaget.

Borettslaget har 16 gateladere. Lading av elbiler og ladbare hybridbiler skal kun foregå fra godkjente ladestasjoner som er lokalisert i Disenveien, Eikelundveien og ved Tonsenveien/stabburet på Disen gård.

Sammendrag selgers egenerklæring
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2017

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Klarer ikke finne dokumentasjon, men bad ble pusset opp av tidligere eiere i 2008, og oppfattet at det var faglærte som hadde gjort jobben

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rekkehuset ble malt sommeren 2025. Terrasse er beiset ved flere anledninger 2009; Nytt kjellergulv etter innsig av vann ifbm lekkasje hos nabo. 2011 ny peisovn 2011 Nye varmekabler i entré 2011 Ny isoloasjon i vegger 2011 Ny parkett i 1 etg 2016 Sportsbod ble oppført 2017: Nytt rekkverk samt skillevegg mot nabo på terasse i 1 etg. 2017: Ny terassedør i 2.etg 2017 og 2020? Tilsyn av det elektriske

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2011/2012 ble det lagt ny drenering og asfalt foran bebyggelsen mot nord, ny utvendig trapp, samt nye større lyskasser mot nord. Arbeidet ble utført i regi av borrettslaget

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Flyttet et takpunkt og tekket kabel til lys i 2.etg utført av Kjelsås elektro AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Ja, det er utført i 2019 eller

2020. Må finne tilbake til dokumentasjon som ble lagt i boligmappa
lignende tjeneste, men fant den ikke der nå..

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: På biloppstillingsplass i borrettslaget

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Varmegang i en koblingsboks i 2019. Hadde full gjennomgang av anlegget i etterkant, men fant ingen feil eller mangel.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Ble opplyst om at det ble rettet opp i noe skjevhet i gulv i 2011

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt idokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takst fra 25.07.2017

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Vedtatt å øke fellesutgiftene med 3% fra og med 1.juli 2026

Bygningssakkyndig
Ole-Christian Eng

Byggemåte
REKKEHUS

Utvendig:

Vinduer: Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 1991. Det registreres også eldre 2-lags vinduer uten produksjonsdato i karmen, dermed ukjent alder. Kjellervindu med 1-lags glass fra byggeår.

- Eier opplyser at det er skiftet glass på vinduer på kjøkken og soverom i 2022.

Dører: 2. etg: Malt balkongdør med 2-lags glass, prod. 2017.

1. etg: Malt balkongdør med 2-lags glass, prod. 2011. Entrédør av tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: 2. etg: Sydvendt balkong i trekonstruksjoner på ca. 13 m². Gulv med terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjoner med liggende kledning.

1. etg: Sydvendt terrasse i trekonstruksjoner på ca. 22 m². Gulv med terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjoner med sprett.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: 2. etg: Etasjeskillere av trebjelkelag.

Kjeller: Gulv mot grunn av betong.

Etasjeskille 1. etg: Etasjeskillere av trebjelkelag.

Pipe og ildsted: Vedovn i stuen.

Rom Under Terreng: Vegger med panel og betong. Gulv med laminat og betong. Det ble foretatt hulltakning i rom brukt som stue. Det ble utført fuktsøkt som viste 14,8 vekstprosent, noe som anses som et akseptabelt nivå.

TG2
Vinduer
Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig, og vurder utskifting av vinduer etter behov for å unngå risiko for punktering av isolerglass, redusert funksjon og eventuelle følgeskader som følge av aldring og slitasje.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
2. etg: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Det registreres høy slitasjegrad på terrassebord.

1. etg: Det registreres høy slitasjegrad på terrassebordene.
Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utskifting av terrassebord og tettesjikt/membran i 2. etasje hvor mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og det er høy slitasjegrad. Tiltak bør også vurderes for terrassebordene i 1. etasje grunnet høy slitasjegrad. Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på konstruksjonene.

Gulv
I gang i 2. etasje dekker ikke gulvlisten enden på laminatbordene. I 1. etg registreres det høy slitasjegrad på parkett.
Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes oppussing av gulvene for å utbedre synlig slitasje og manglende avslutning av gulvlist mot laminat.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. 2. etg: Avviket ble målt i soverom og gang.

Kjeller: Avviket ble målt i rom brukt som stue.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

Rom Under Terreng
Det ble registrert plast/dampsperre i utfôrede trevegger i kjeller. Bruk av damptett sjikt på varm side i kjellerytttervegger innebærer en økt risiko for innestengt fukt i konstruksjonen, da slike vegger er utsatt for fuktpåvirkning fra grunnen.. Utforede grunnmursvegger anses å være risikokonstruksjon med tanke på skjulte feil og/eller mangler. Det bør installeres inspeksjonsluker på utsatte steder for å lettere kontrollere evt. avvik. Det er ikke registrert ventilasjon i rom under terreng utover åpning av vindu.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å fjerne plast/dampsperre fra innvendige vegger i kjeller for å redusere risikoen for innestengt fukt og påfølgende skader i konstruksjonen. Det bør etableres inspeksjonsluker på utsatte steder for å muliggjøre kontroll av skjulte konstruksjoner, samt vurdere etablering av tilfredsstillende ventilasjon i rom under terreng. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og skjulte råteskader i vegg- og gulvkonstruksjoner.

2. etasje - bad - Overflater vegger og himling
Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater. Det registreres svellinger i bunnen av plater, samt glipper i skjøter.
Konsekvens/tiltak: Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i platene føre til oppsvelling og utett tettesjikt med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner. Badet/våtsonen står foran en full oppgradering. Det bør gjennomføres utbedring av skadede våtromsplater, samt tetting av glipper i skjøter for å hindre videre fuktinntrengning.
Dersom tiltak ikke utføres, er det økt risiko for ytterligere fuktskader, råte og skade på underliggende konstruksjoner.

2. etasje - bad - Overflater Gulv
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og gulv ved dørterskel for å oppfylle gjeldende krav. Manglende høydeforskjell øker risikoen for at vann kan renne ut av våtrommet ved en eventuell lekkasje, noe som kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

2. etasje - bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Som et risikoreduserende tiltak bør det vurderes å benytte dusjkabinett for å begrense direkte vannbelastning på vegger og gulv. Tiltaket er ikke et krav, men kan redusere risikoen for fuktbelastning i eldre våtrom. Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen, er økt risiko for lekkasje og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

2. etasje - bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er påvist skader på innredning.
Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utskifting av innredning.

2. etasje - bad - Ventilasjon
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Konsekvens/tiltak: Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst. Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Vannrør på bad fremstår med synlig deformasjon/bøyning. Utekran ligger løst på balkong.
Konsekvens/tiltak: Vannrør med synlig deformasjon/bøyning bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å forhindre lekkasjer eller brudd, som kan føre til vannskader.

Utekran på balkong bør festes forsvarlig for å unngå skade på rør og tilhørende konstruksjoner, samt redusere risiko for lekkasje.

Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er registrert at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, kan svikt oppstå uten forvarsel. Tiltak kan ikke utelukkes, og kjøper må påregne vedlikehold og eventuell utskifting.

Ventilasjon
På hovedsoverom er det ikke ventil i hverken vegg eller vindu. Ingen ventilasjon i kjeller utover åpning av vindu.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventil på hovedsoverom, samt sørges for tilfredsstillende ventilasjon i kjeller. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt risiko for fuktskader og dårligere bomiljø.

Varmtvannstank
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TGIU
2. etasje - bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da våtsoner tilstøter annen bolig e.l.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følge med handelen: Miele oppvaskmaskin, AEG 6000 induksjonskomfyr fra 2022 (garanti til 26.01.2027), kjøleskap og vaskemaskin.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Lampe i stue/spisestue

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Oppvarming

Boligen varmes opp med vedfyring og elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad og entré.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser at strømforbruket er på ca. 10 000 kWh for et år
Det er inngått avtale om Norgespris for boligen, denne ble aktiver 5.12.2025.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 218,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader: Avdrag felleslån kr. 276,-
Felleskostnader kr. 3 865,-
Renter felleslån 2, Rehab. garasjer kr. 18,-
Avdrag felleslån 2, Rehab. garasjer kr. 45,-
Renter felleslån kr. 14,-

Felleskostnadene økes med 3% fra og med 1.7.2026

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 3 349 183,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 11 213 119,- pr. 2024
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% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
TV/Internett levert av Telia er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget
Disengrenda borettslag består av 148 andelsleiligheter, 60 leiegarasjer og 1 traktorgarasje med vaktmesterbod på borettslagets eiendom. I tillegg eier borettslaget Disen gård i Kolderupsvei 23.

Borettslagets hjemmeside: www.disengrenda.no.

Borettslaget eier Disen Gård brukes som utleielokale. Disen gård har egen leder som står for utleie m.m. Andelseiere får halv pris ved leie av selskapslokalene. Disen gård har egen nettside: www.disengaard.no.

Borettslaget har egen vaktmester.

Vedlikeholdsplan 2024 - 2033:
Maling av rekkene: 2024 og 2032
Rehabilitering av tak: 2027-2028
Omfattende rehabilitering av tak inkludert montering av solcellepanel. Gjennomføring og aksept av tilbud skal behandles på en generalforsamling.
Brannsikkerhet: 2032
Røykvarslere og pulverapparat har gått ut på dato og skal skiftes ut.
2033: Kontroll og evt. feiing av piper.

Generalforsamlingen i Disengrenda Borettslag – org.nr. 953538407 gir styret fullmakt til å velge leverandør, bestille og gjennomføre installering av ladeinfrastuktur i borettslagets 60 garasjer i løpet av 2026. I tillegg får styret fullmakt til å fremskynde nødvendig vedlikehold av garasjene før installeringen gjennomføres. Den enkelte garasjeleier, som ønsker lader i garasjen, må selv bekoste lader og montering av denne. For å finansiere prosjektet gir generalforsamlingen styret fullmakt til å ta opp lån inntil 1 MNOK samt refinansiering av eksisterende lån i DnB med lånenr. 12123855866 pålydene kr 618 371,70. Til sikkerhet for lånet kan kredittgiver etablere panterett i Disengrenda Brl. pålydende MNOK 1,8. Lånets løpetid skal være 20 år.

TV/bredbånd er levert av Telia.

Vedlikeholdshistorikk:
1. Soilrør er ikke skiftet. Det ble utført kontroll med høytrykksspyling for ca. 20 år siden uten at det ble avdekket feil.
2. Takpapp ble skiftet for ca. 20 år siden og kontrollert i 2019. Ekstraordinær generalforsamling i 2021 vedtok å rehabilitere takene og legge ny takpapp i 2027/28 med opsjon på solceller.
3. Pipeløp og feieluker er kontrollert og funnet i orden
4. Utvendig panel/kledning, vindsperre og isolasjon ble skiftet for ca. 15 år siden.

Det har vært noen tilfeller av skjeggkre i enkelte rekker. Vi har avtale med Norsk Hussopp Forsikring og har fått utført bekjempelse med giftig åte i de rekkene det har forekommet.
Se også referat om rotteplager på https://disengrenda.borettslag.net/media/17403/referat-fra-styremoete-070126.pdf

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er ingen forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 8 218,-pr. 31.12.2025

Lånenummer: 12111247380, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 30.03.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 4
Saldo per 30.03.2026: 496 580
Andel av saldo: 3 355
Første termin/første avdrag: 30.09.2014 (siste termin 31.03.2027)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Lånenummer: 12123855866, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 30.03.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 25
Saldo per 30.03.2026: 580 042
Andel av saldo: 3 919
Første termin/første avdrag: 30.09.2015 (siste termin 30.06.2032)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 20 330,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Se vedlagt regnskap i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt salgsoppgaven. Disse inneholder informasjon knyttet til endring av boligen og presisering av andelseier sitt vedlikeholdsansvar.

Styret har utarbeidet noen prinsipper som benyttes i forvaltning av vedtektene og er ment å fungere som en

hjelp for beboerne i byggeprosesser:
https://www.disengrenda.no/nyttig/prinsipper-byggesaker/

Kjellerutbygging:
All utbygging skal godkjennes av styret og om påkrevd også av Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten, samt være i henhold til plan- og bygningsloven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad: Høst og vårdugnad i gata. Hyggelig møtepunkt der borettslaget stiller med konteiner og utstyr for å få ryddet i gata og i boder

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

Borettslagets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 84348454

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 36 819 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet til boligen ved oppsatt visning.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger i et meget attraktivt og veletablert boligområdet på Grefsen/Disen med kort vei til t-bane, trikk, buss og flybuss.

Dagligvarehandelen kan gjøres på bl.a. Rema 1000 ved Skeidbanen og Kiwi Disen.

Området består hovedsakelig av villa- og småhusbebyggelse med meget ordnede og hyggelige naboforhold. Kort vei til Nydalen, Akerselva og Frysja med meget gode tur, bade- og friluftsmuligheter. Boligen er ideell for den som vil bo sentralt, samtidig som du bor hyggelig i småhus-området med marka i umiddelbar nærhet. Svært barnevennlig.

Kun få minutter fra boligen ligger Storo Storsenter, Oslos største kjøpesenter med 130 butikker, spisesteder og tjenester. Like ved finner du Norges første IMAX-kino, åpnet i mars 2018 med 11 saler som gir en unik filmopplevelse. I nærområdet ligger også Torgbygget i Nydalen, åpnet i 2016, med servicetilbud som Vinmonopolet, matvarebutikk, restauranter, kaféer, bakeri, apotek og blomsterbutikk. For en hyggelig kaffepause finner du den koselige nabolagskaféen Kaffe og brød .

St. Hanshaugen, Grünerløkka, Grønland og Oslo sentrum ligger i tillegg godt innen rekkevidde med alt det innebærer av fasiliteter og servicetilbud.

Det er kort vei til ypperlige tur- og treningsfasiliteter, med blant annet Maridalen som et naturlig valg dersom man ønsker rolige sykkelveier. Her har man også tilgang til et fantastisk utvalg av turstier, både til fots, på sykkel eller på ski. Kort vei også til Sognsvann og Nordmarka, med alle sine muligheter. Like i nærheten ligger også Lillomarka samt Grefsenkollen med muligheter for motbakketrening til fots eller på sykkel. På toppen kan man nyte den fantastiske utsikten over hele Oslo by evt. sammen med ett godt måltid på Grefsenkollen restaurant. Her arrangeres det også utekonserter i sommerhalvåret kalt "OVER OSLO" Svært populært. For den treningsglade har man også SATS i Nydalen og på Storo samt Evo, samtlige kun få minutter unna boligen. Det er også kort avstand til Skeids fotballanlegg på Nordre Åsen.

Akerselva renner gjennom Nydalen og er med på å forsterke den idylliske opplevelsen av området. Elven kan benyttes til både bading (Nydalsdammen) og fisking. Følger du Akerselva som strekker seg mer enn 8 km fra Maridalsvannet i Maridalen og videre ned gjennom Nydalen forbi Lillo og til slutt ut ved Paulsenkaia i Bjørvika, kan du kombinere markatur eller bytur langs en elv med historisk "brus". Akerselva har mange historiske minner og følger du den hele veien vil du møte 20 fosser og hele 45 bruer og flere badeplasser.

Om man ikke ønsker en historisk elvevandring, anbefales allikevel at man følger turstiene langs med elva dersom formålet er en tur dypere inn i marka. Maridalsvannet er i denne sammenheng det perfekte utgangspunkt i alle årstider for å utforske marka, enten til fots, på sykkel eller på ski.

Aker Sykehus og Legevakten ligger i umiddelbar nærhet.

Offentlig kommunikasjon
Buss linje 25 fra Årrundveien ca. 3 min gange
Trikkelinje 11, 12 og 18 fra Disen ca. 13 min gange
Tog fra Grefsen Stasjon ca. 18 min gange
T-bane linje 4 og 5 fra Storo ca. 20 min gange

Skoler og barnehager
Disengrenda barnehage ca. 6 min gange
Bjerke Panorama barnehage ca. 8 min gange
Årvoll barnehage ca. 8 min gange
Boligen sogner til Årvoll skole.

Årvoll skole (1-10 kl.) ca. 9 min gange
Disen skole (1-7 kl.) ca. 11 min gange
Refstad skole (1-7 kl.) ca. 13 min gange
Morellbakken skole (8-10 kl.) ca. 20 min gange

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger ferdigattest for oppføring av rekkehus Eikelundveien 20 datert: 23.04.1965
Det foreligger ferdigattest for tilbygg Eikelundveien 20 datert: 18.07.1977
Det foreligger ferdigattest for tilbygg Eikelundveien 20 datert: 08.08.1984

Det er avvik fra godkjente plantegninger og dagens bruk: Kjellerstuen er på godkjente tegninger byggemeldt som ved/matbod.

I boden som ikke er innredet i kjelleren er det lokalisert sikringer for enhet A, B (denne enheten) og borettslaget (garasje og felles for rekken). Det er inngått en skriftlig avtale som ligger vedlagt i salgsoppgaven som regulerer forholdene i kjelleren i forhold til bla. bruksrett og rett på tilgang.

Vei, vann og avløp
Private stikkledninger til offentlig ledningsnett.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger med tilhørende reguleringsbestemmelser i S-683, datert 24.05.58. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Pågående byggesaker:
Eikelundveien 20A har søkt til styret om å få utvidet uteplassen sin ved å sette opp støttemurer og fylle med jord for å etablere plen, samt ny platting. tegninger og situasjonsplan ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Eikelundveien 18 - bruksendring av kjeller og loft til bolig og fasadeendringer
Saksnr: 202508310

Lofthusveien 46 - tilbygg og bruksendring
Saksnr: 202511002

Eikelundveien 21 - riving av lekepark - Disenstua barnepark
Saksnr: 202514830

Disengrenda 22 A - dispensasjon fra reguleringsplan - Oppføring av tilbygg
Saksnr: 202522384

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/86/927:
21.05.1987 - Dokumentnr: 31331 - Forkjøpsrett
RETTIGHETSHAVER:
DISENGRENDA BORETTSLAG
Meglers kommentar: Det står i skjøtet fra 1987 at borettslaget skal ha forkjøpsrett til eiendommen. Denne avtalen og skjøtet ble signer og inngått som et ledd i fisjoneringen av to borettslag. Servitutten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

10.10.1988 - Dokumentnr: 68434 - Rettsbok
Gjelder denne registerenheten med flere

25.08.2020 - Dokumentnr: 2917741 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Tillatelse til å sette opp garasjeanlegg nærmere enn 2 meter
fra kommunens ledninger

08.09.2025 - Dokumentnr: 1060801 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:53 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:53 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:53 Snr:3
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede

og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen.

Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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 avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og

budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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 fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,85% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 91 869,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) - Styling kr. 650,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) - Tilstandsrapport kr. 650,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med bolighefte (uten hjem.no) kr. 21 000,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 1 300,-
Rabatt vederlag/provisjon - Dekket styling for kunde kr. 3 890,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 137,-
Utlegg boligstyling kr. 43 890,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 4 700,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 16 900,-

Samlet skal selger betale kr. 250 632,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 13. april 2026

Megler
Stian Juell Larsen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47232366

Megler 2
Elise Alette Hansen, Eiendomsmegler
Tlf. 94832273

Meglerforetaket
Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Eikelundveien 20B

Nabolaget Disen - vurdert av 154 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Årvoll skole (1-10 kl.)	**9 min**
818 elever, 40 klasser	0.7 km
Disen skole (1-7 kl.)	**11 min**
498 elever, 27 klasser	1 km
Refstad skole (1-7 kl.)	**13 min**
606 elever, 46 klasser	1.1 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	**20 min**
392 elever, 30 klasser	1.7 km
Engebråten skole (8-10 kl.)	**6 min**
619 elever, 38 klasser	2.9 km
Nydalen videregående skole	**8 min**
960 elever	3.8 km
Blindern videregående skole	**8 min**
810 elever, 24 klasser	5 km

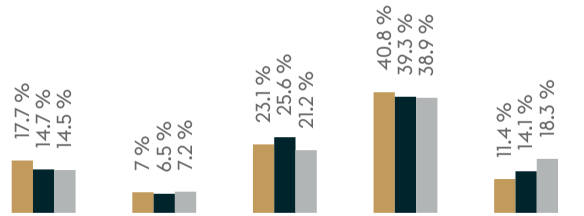
Offentlig transport

Årrundveien	**3 min**
Linje 25	0.2 km
Disen	**13 min**
Linje 11, 12, 18	1.2 km
Grefsen stasjon	**18 min**
Linje RE30, R31	1.5 km
Storo	**20 min**
Linje 4, 5	1.7 km
Oslo S	**15 min**
Totalt 24 ulike linjer	5.6 km

Barnehager

Disengrenda barnehage (1-5 år)	**6 min**
88 barn	0.6 km
Bjerke Panorama barnehage (1-5...	**8 min**
60 barn	0.6 km
Årvoll barnehage (1-5 år)	**8 min**
26 barn	0.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

⚽ Årvoll skole	8 min 🚶
⚽ Refstad allè balløkke	11 min 🚶
🚴 EVO Årvoll	7 min 🚶
🚴 Puls Bjerke	8 min 🚶

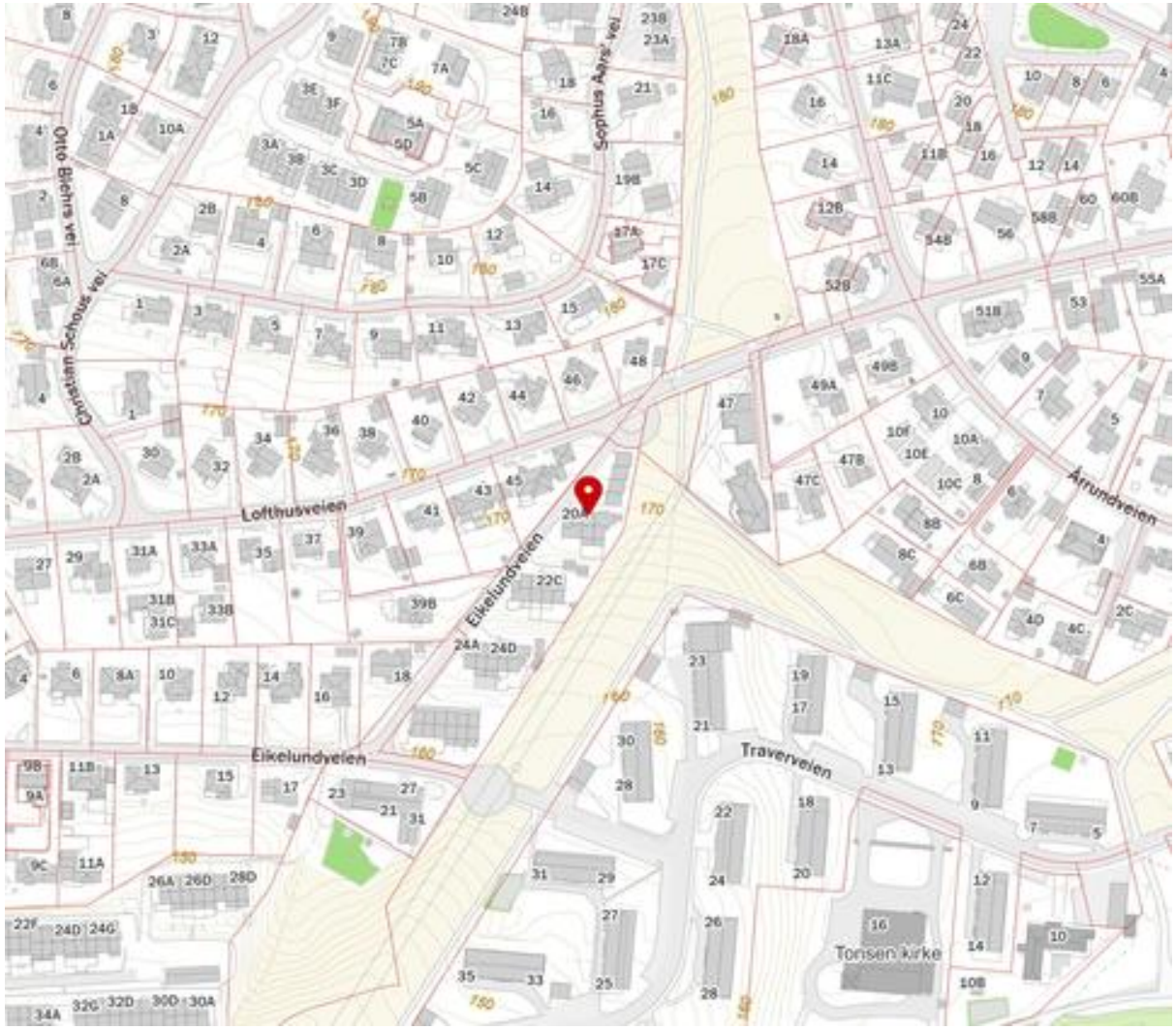
«Bynært, markanært og barnevennlig.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100



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

AVTALE OM BRUK AV KJELLARAREAL

Eikelundveien 20 A, B og C

---

1. Parter

Denne avtalen er inngått mellom følgende andelseiere i Disengrenda borettslag, Gnr. 86/Bnr. 927, andelsnummer 146, 147 og 148, Eikelundveien 20 A, B og C, 0588 Oslo.

Andelseier Eikelundveien 20 A (heretter «Enhet A»)

Andelseier Eikelundveien 20 B (heretter «Enhet B»)

Andelseier Eikelundveien 20 C (heretter «Enhet C»)

2. Bakgrunn

Eiendommen Eikelundveien 20 består av tre rekkehusenheter med tilhørende kjeller. Enhet C har stengt av sitt tidligere adkomstareal i kjelleren og etablert egen inngang. Som følge av dette har eier av Enhet B tatt i bruk hele kjellerarealet under sin boenhet som bod, i henhold til muntlig avtale med tidligere eier i Eikelundveien 20 A og eier av Eikelundveien 20 C.

Formålet med denne avtalen er å formalisere bruken av kjellerarealene mellom partene, herunder å definere hvilke arealer som er tilordnet den enkelte enhet, og å sikre nødvendig tilgang til tekniske installasjoner.

3. Definisjon av arealer

3.1 Bod tilhørende Enhet A

Kjellerarealet under Enhet A defineres ved denne avtalen som bod eksklusivt tilhørende Enhet A. Enhet A har full bruksrett til dette arealet innenfor de rammer som følger av borettslagets vedtekter og øvrig regelverk, men eier av enhet A er forpliktet til å gi eier av enhet B uhindret adgang til boden under enhet B, som beskrevet i punkt 4.2 Enhet B og enhet C må også få tilgang til vannstoppekran som befinner seg i enhet A sin bod, ved avtale og etter behov.

3.2 Bod tilhørende Enhet B

Kjellerarealet under Enhet B defineres ved denne avtalen som bod eksklusivt tilhørende Enhet B. Enhet B har full bruksrett til dette arealet innenfor de rammer som følger av

borettslagets vedtekter og øvrig regelverk, men eier av enhet B er forpliktet til å sikre eier av enhet A og C, samt borrettslag, tilgang til sikringsskap som beskrevet i 4.1.

3.3 Sikringsskap

I bod tilhørende Enhet B er det installert følgende sikringsskap:

a) Sikringsskap tilhørende Enhet A
b) Sikringsskap tilhørende Enhet B
c) Sikringsskap for borettslagets garasjeanlegg samt noen fellessikringer
d) Inntakssikring og fordeling

4. Tilgangsrettigheter

4.1 Enhet A sin tilgang til sikringsskap

Enhet B plikter til enhver tid å sikre at eier av Enhet A har uhindret adgang til sikringsskapet tilhørende Enhet A, som befinner seg i boden under Enhet B. Enhet B kan ikke hindre eller begrense denne tilgangen på noe tidspunkt.

Enhet C skal ha tilgang til hovedsikring og vanntilførsel etter forespørsel.

Borettslaget skal tilsvarende ha tilgang til sikringsskapet for garasjeanlegget etter forespørsel.

4.2 Enhet B sin adkomst til boden via kjellerdøren under Enhet A

Enhet A plikter til enhver tid å sikre at eier av Enhet B har uhindret adgang til sin bod via kjellerdøren som befinner seg under Enhet A sin boenhet, og kan ikke hindre eller begrense denne tilgangen på noe tidspunkt.

5. Vedlikehold

Enhet A er ansvarlig for vedlikehold av boden under sin boenhet, og enhet B er ansvarlig for vedlikehold av boden under sin boenhet. Både enhet A, B og C er pliktig å følge borettslagets vedtekter og retningslinjer.

Sikringsskap vedlikeholdes av den enhet som eier det aktuelle skapet.

6. Varighet og endring

Avtalen gjelder fra signeringsdato og løper på ubestemt tid. Avtalen er bindende for nåværende og fremtidige andelseiere i Enhet A, B og C.

Endringer i avtalen krever skriftlig samtykke fra alle tre parter. Ved overdragelse av andel plikter avgivende andelseier å gjøre kjøper kjent med denne avtalen, og avtalen skal nevnes i salgsdokumentasjonen.

7. Tvisteløsning

Dersom det oppstår uenighet om tolkningen eller gjennomføringen av denne avtalen skal partene forsøke å løse tvisten i minnelighet. Dersom minnelig løsning ikke oppnås kan enhver part bringe saken inn for borettslagets styre som mekler.

8. Signaturer

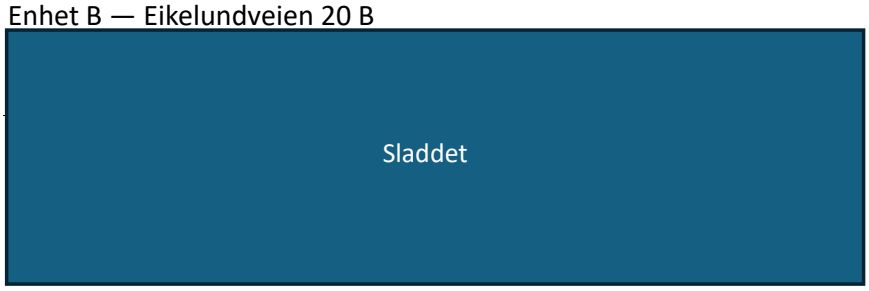
Avtalen er underskrevet i tre eksemplarer, ett til hver part.

Sted og dato: 0910 7/4-2026 09LO

Enhet A — Eikelundveien 20 A



Enhet B — Eikelundveien 20 B



Enhet C - Eikelundveien 20 C





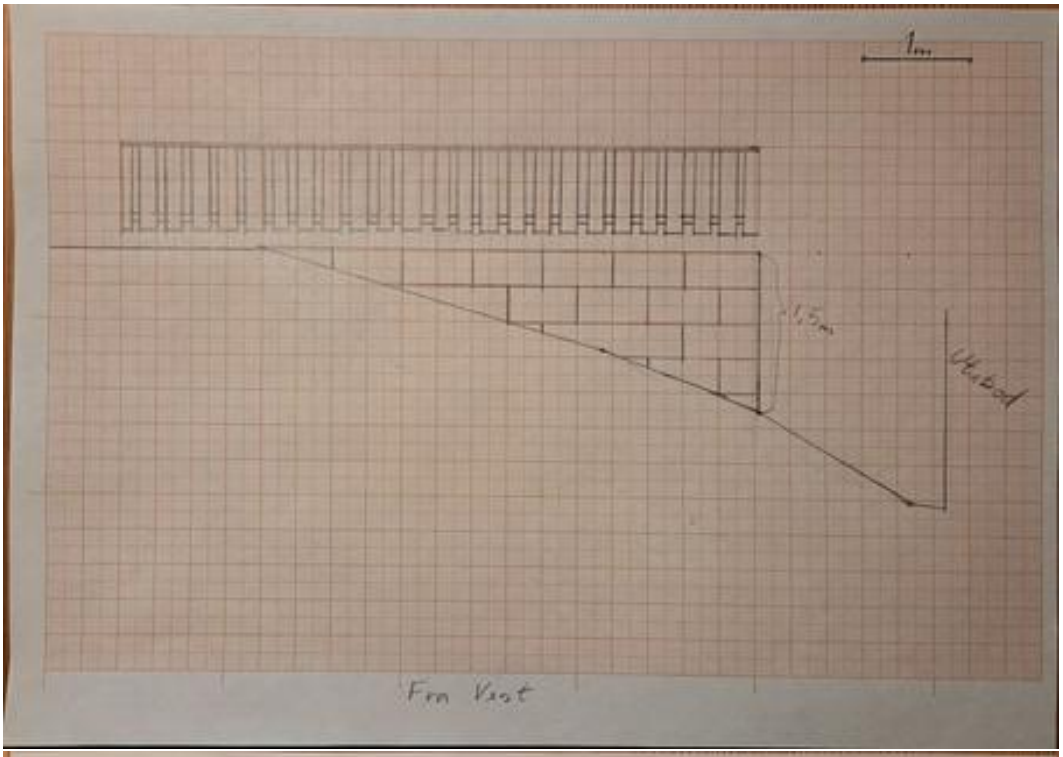
Figur 1 Dagens løsning

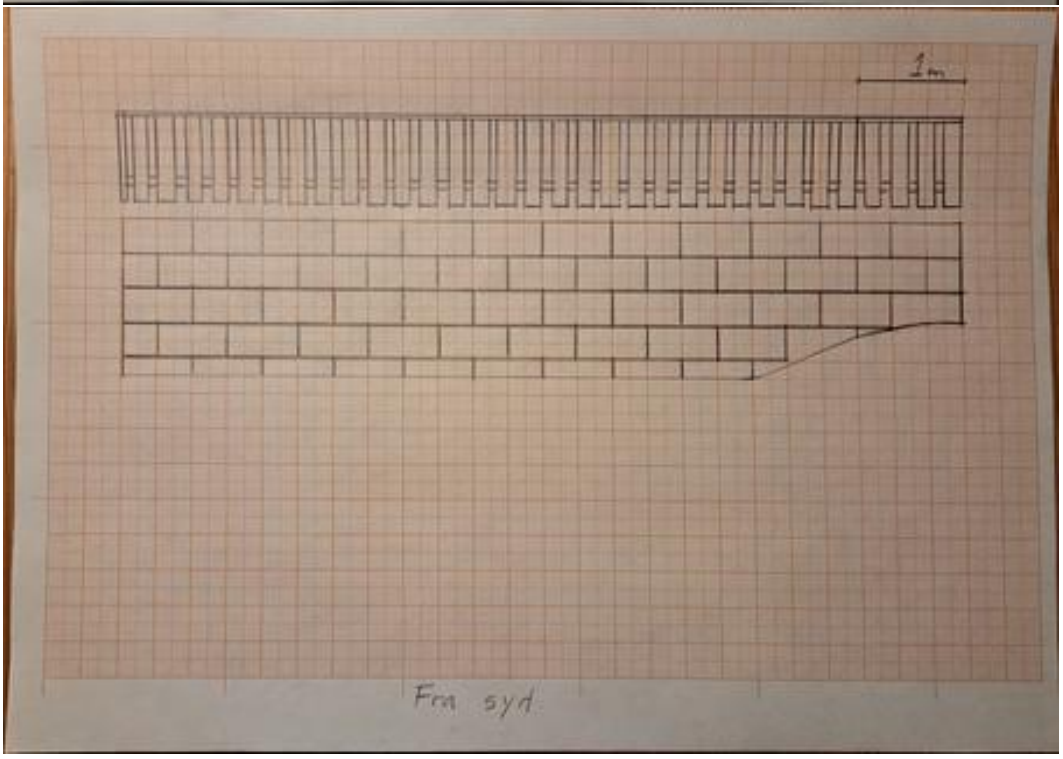


Figur 2 Foreslått løsning



Figur 3 Referanser


1m
1,5m
Utsikt
Fra Vest


1m
Fra syd

Tilstandsrapport

Rekkehus

Eikelundveien 20B , 0588 OSLO

OSLO kommune

gnr. 86, bnr. 927

Andelsnummer 147

Sum areal alle bygg: BRA: 140 m² BRA-i: 135 m²



Befaringsdato: 31.03.2026 **Rapportdato:** 12.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22539-1364 **Referansenummer:** DU1129

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Ole-Christian Eng

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

Rapportansvarlig



Ole-Christian Eng

oce@takstkonsulent1.no

957 91 910

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1960. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2017 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

2017:
- Overflater ble malt.

2022:
- Skiftet glass I vinduer på kjøkken og soverommene.

2024:
- Oppussing av gang, med ny garderobe og heltre eik på veggen, og i garderoben.
- Pusset opp alle flater (tak og vegger) i stue og kjøkken.

Opplysninger er gitt av eier.

Rekkehus - Byggeår: 1960

UTVENDIG Gå til side

2. etg: Sydvendt balkong i trekonstruksjoner på ca. 13 m². Gulv med terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjoner med liggende kledning.

1. etg: Sydvendt terrasse i trekonstruksjoner på ca. 22 m². Gulv med terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjoner med sprett.

Rekkehus bygget i 1960. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger oppført i trekonstruksjoner, utvendig med stående kledning. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, antatt tekket med asfalttakbelegg e.l. (ikke besiktiget)

INNVENDIG Gå til side

2. etg: Himlinger med panel og malte plater. Vegger med tapet, panel og malte plater. Gulv med laminat. Takhøyden ble på det høyeste målt til 2,85 m.

1. etg: Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater og parkett. Gulv med 3-stavs parkett, fliser og laminat, elektrisk gulvvarme i entréen. Takhøyden i stuen ble målt til 2,35 m.

Kjeller: Himlinger med panel. Vegger med panel og murvegger. Gulv med laminat og betonggulv. Takhøyden ble målt til 2,06 m.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater. Vegger med baderomsplater. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med toalett, servant nedfelt i innredning, vegghengt skap og dusjhjørne med forheng. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Fliser på vegg over benkeplate. Opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator over kokeplass.

- Kjøkkeninnredningen har noe bruksmerker, dette anses som mindre avvik.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp med vedfyring og elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad og entré.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

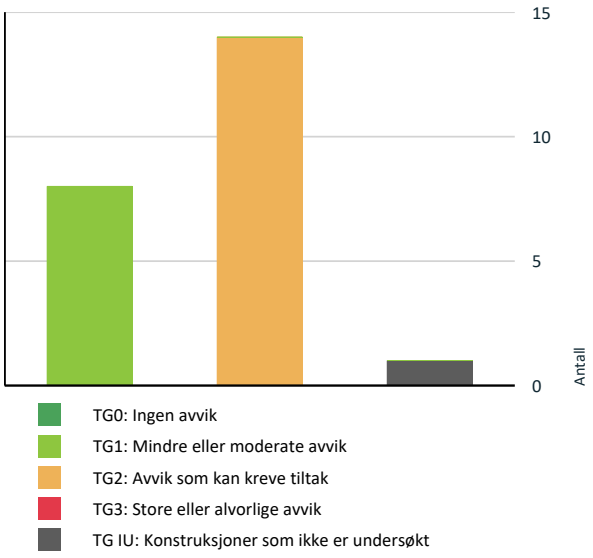
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

1. etg: Det er revet en vegg mellom kjøkken og stue. Vindfang er revet.

Kjeller: "Ved" er i dag brukt som stue. Det foreligger ikke bruksendring på dette. Rommet tilfredstiller ikke krav til lysinnslipp og ventilasjon.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side
Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.	
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1960

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 1991. Det registreres også eldre 2-lags vinduer uten produksjonsdato i karmen, dermed ukjent alder. Kjellervindu med 1-lags glass fra byggeår.

- Eier opplyser at det er skiftet glass på vinduer på kjøkken og soverom i 2022.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig, og vurder utskifting av vinduer etter behov for å unngå risiko for punktering av isolerglass, redusert funksjon og eventuelle følgeskader som følge av aldring og slitasje.

TG 1 Dører

Beskrivelse

2. etg: Malt balkongdør med 2-lags glass, prod. 2017.

1. etg: Malt balkongdør med 2-lags glass, prod. 2011. Entrédør av tre.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

2. etg: Sydvendt balkong i trekonstruksjoner på ca. 13 m². Gulv med terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjoner med liggende kledning.

1. etg: Sydvendt terrasse i trekonstruksjoner på ca. 22 m². Gulv med terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjoner med sprett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

2. etg: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Det registreres høy slitasjegrad på terrassebord.

1. etg: Det registreres høy slitasjegrad på terrassebordene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes utskifting av terrassebord og tettesjikt/membran i 2. etasje hvor mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og det er høy slitasjegrad. Tiltak bør også vurderes for terrassebordene i 1. etasje grunnet høy slitasjegrad.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på konstruksjonene.

Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Rekkehus bygget i 1960. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger oppført i trekonstruksjoner, utvendig med stående kledning. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, antatt tekket med asfalttakbelegg e.l. (ikke besiktiget)

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

2. etg: Himlinger med panel og malte plater. Vegger med tapet, panel og malte plater. Gulv med laminat. Takhøyden ble på det høyeste målt til 2,85 m.

1. etg: Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater og parkett. Gulv med 3-stavs parkett, fliser og laminat, elektrisk gulvvarme i entréen. Takhøyden i stuen ble målt til 2,35 m.

Kjeller: Himlinger med panel. Vegger med panel og murvegger. Gulv med laminat og betonggulv. Takhøyden ble målt til 2,06 m.

TG 2 Gulv

Beskrivelse

2. etg: Gulv med laminat.

1. etg: Gulv med 3-stavs parkett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

I gang i 2. etasje dekker ikke gulvlisten enden på laminatbordene. I 1. etg registreres det høy slitasjegrad på parkett.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes oppussing av gulvene for å utbedre synlig slitasje og manglende avslutning av gulvlist mot laminat.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

2. etg: Etasjeskillere av trebjelkelag.

Kjeller: Gulv mot grunn av betong.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

2. etg: Avviket ble målt i soverom og gang.

Kjeller: Avviket ble målt i rom brukt som stue.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

TG 1 Etasjeskille 1. etg

Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Vedovn i stuen.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Vegger med panel og betong. Gulv med laminat og betong. Det ble foretatt hulltakning i rom brukt som stue. Det ble utført fuktsøkt som viste 14,8 vekstprosent, noe som anses som et akseptabelt nivå.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble registrert plast/dampsperre i utfôrede trevegger i kjeller. Bruk av damptett sjikt på varm side i kjellerytttervegger innebærer en økt risiko for innestengt fukt i konstruksjonen, da slike vegger er utsatt for fuktpåvirkning fra grunnen.. Utforede grunnmursvegger anses å være risikokonstruksjon med tanke på skjulte feil og/eller mangler. Det bør installeres inspeksjonsluker på utsatte steder for å lettere kontrollere evt. avvik. Det er ikke registrert ventilasjon i rom under terreng utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å fjerne plast/dampsperre fra innvendige vegger i kjeller for å redusere risikoen for innestengt fukt og påfølgende skader i konstruksjonen. Det bør etableres inspeksjonsluker på utsatte steder for å muliggjøre kontroll av skjulte konstruksjoner, samt vurdere etablering av tilfredsstillende ventilasjon i rom under terreng. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og skjulte råteskader i vegg- og gulvkonstruksjoner.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Lakkerte tretrapper med repos mellom etasjene.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte innerdører.

- Dør til soverom er noe hard å lukke.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen varmes opp med vedfyring og elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad og entré.

Tilstandsrapport

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Himling med malte plater. Vegger med baderomsplater. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med toalett, servant nedfelt i innredning, vegghengt skap og dusjhjørne med forheng. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon.

Årstall: 2008 **Kilde:** Egenerklæring

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling med malte plater. Vegger med baderomsplater.

Årstall: 2008 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Det registreres svellinger i bunnen av plater, samt glipper i skjøter.

Konsekvens/tiltak

• Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i platene føre til oppsvelling og utett tettesjikt med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.

• Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

Det bør gjennomføres utbedring av skadede våtromsplater, samt tetting av glipper i skjøter for å hindre videre fuktinntrengning.
Dersom tiltak ikke utføres, er det økt risiko for ytterligere fuktskader, råte og skade på underliggende konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Årstall: 2008 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og gulv ved dørterskel for å oppfylle gjeldende krav. Manglende høydeforskjell øker risikoen for at vann kan renne ut av våtrommet ved en eventuell lekkasje, noe som kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Banemembran med ukjent utførelse. Plastsluk og hjelpesluk.

Årstall: 2008 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Som et risikoreduserende tiltak bør det vurderes å benytte dusjkabinett for å begrense direkte vannbelastning på vegger og gulv. Tiltaket er ikke et krav, men kan redusere risikoen for fuktbelastning i eldre våtrom. Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen, er økt risiko for lekkasje og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.





2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med toalett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med forheng. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør vurderes utskifting av innredning.





2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering via lufteluke.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da våtsoner tilstøter annen bolig e.l.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Fliser på vegg over benkeplate. Opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator over kokeplass.

- Kjøkkeninnredningen har noe bruksmerker, dette anses som mindre avvik.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

- Deksel til lampe sitter noe løst.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannrør på bad fremstår med synlig deformasjon/bøyning. Utekran ligger løst på balkong.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Vannrør med synlig deformasjon/bøyning bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å forhindre lekkasjer eller brudd, som kan føre til vannskader.

Utekran på balkong bør festes forsvarlig for å unngå skade på rør og tilhørende konstruksjoner, samt redusere risiko for lekkasje.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og jern. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det er registrert at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, kan svikt oppstå uten forvarsel. Tiltak kan ikke utelukkes, og kjøper må påregne vedlikehold og eventuell utskifting.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vinduer og vegger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

På hovedsoverom er det ikke ventil i hverken vegg eller vindu. Ingen ventilasjon i kjeller utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres veggventil på hovedsoverom, samt sørges for tilfredsstillende ventilasjon i kjeller. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt risiko for fuktskader og dårligere bomiljø.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Prod. 1996. Plassert i bod i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma. Sikringsskap er plassert i fellesareal i kjeller.

Det foreligger dokument som sier at det er utført kontroll av det elektriske anlegget i 2019. Det er ikke fremvist dokument som sier at avvikene er utbedret. Eier opplyser at svidd koblingsboks ble skiftet.

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)?

Tilstandsrapport

Nei

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Ukjent. Det fremvist fakturaer fra nåværende eier.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

Eier opplyser i egenerklæringen at det ble flyttet et takpunkt, utført av Kjelsås Elektro AS. Det er ikke fremvist samsvarserklæring, men faktura i forbindelse med dette.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ja Eier opplyser at det tidligere har vært varmgang i koblingsboks i kjeller, dette er utbedret. Det ble utført kontroll av anlegget i forbindelse med dette.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget.

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Tilstandsrapport





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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

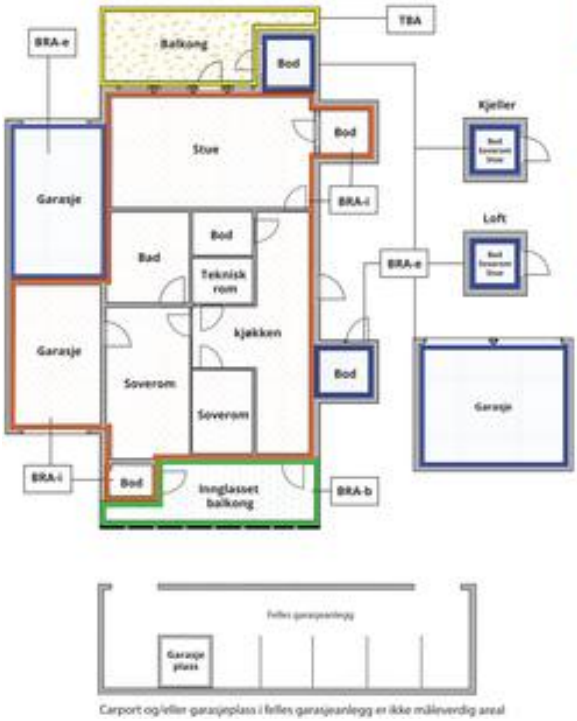
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	41			41	13
1. etasje	54	5		59	22
Kjeller	40			40	
SUM	**135**	**5**			**35**
SUM BRA	**140**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang, bad, bod, og 3 soverom		
1. etasje	Entré, kjøkken, og stue	Utvendig bod	
Kjeller	Bod, og rom brukt som stue		

Kommentar

- Utvendig bod på 4,51 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: 1. etg: Det er revet en vegg mellom kjøkken og stue. Vindfang er revet.

Kjeller: "Ved" er i dag brukt som stue. Det foreligger ikke bruksendring på dette. Rommet tilfredstiller ikke krav til lysinnslipp og ventilasjon.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.3.2026	Ole-Christian Eng	Takstingeniør
	Rikke Holmefjord	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	86	927		0	36797.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Eikelundveien 20B, 0588 Oslo

Hjemmelshaver
Disengrenda Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
953538407		Usbl	Rikke Holmefjord

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
147

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	07.04.2026	Meglerbrev er gjennomgått.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	07.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	07.04.2026	Tegninger er gjennomgått.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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



INNKALLING 2026

Disengrenda Borettslag

Onsdag 22.04.2026 kl. 18:00

Disen gård

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Disengrenda Borettslag

Møtet finner sted onsdag 22.04.2026 kl. 18:00 - Disen gård

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Disengrenda Borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andelseier har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Innmeldt forslag fra Helge Holter om Regulering av avsetninger av midler til uforutsette utgifter

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

6.5 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 200 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Innmeldt forslag fra Helge Holter om Regulering av avsetninger av midler til uforutsette utgifter

Regulering av avsetninger av midler til uforutsette utgifter ved ekstra påslag på husleien

Forslagstekst

Hvis styret i borettslaget vedtar å sette av midler til uforutsette utgifter, skal følgende gjelde:

Styret pålegges å lage eget regnskap for ekstraordinære midler til uforutsette utgifter som vedlegges årsberetningen og legges frem på generalforsamlingen hvert år.

Et miniregnskap skal føres i egen note, hvor man minimum legger frem: saldo pr 31/12, beløp kommet inn i løpet av året, prosentsats for inneværende år ift. ordinær husleie, påløpte renter/avkastining.

Max-beløp som kan innkreves av tillegget i husleien for uforutsette utgifter settes til 3 million kroner, som kan justeres på generalforsamlingen ved fremlegg av forslag til årsmøtet.

Påslaget i husleien skal ikke overstige 2 % av gjeldende husleie.

Midlene skal settes på en høyrentekonto, eller i et fond med middels til lav risikoprofil.

Når max-beløpet nås, skal den ekstraordinære husleiedelen ikke lenger legges på husleien og husleien reguleres tilsvarende ned.

Ved bruk av midlene, kan styret ikke iverksette påslag på husleien igjen. før restbeløpet på avsatte midler passerer 1 million kroner.

Ved avvikling av avsetningen, skal gjenværende beløp, inklusive opptjente renter/ avkastning, fordeles likt på alle eierne av leiligheter i borettslaget på tidspunktet beslutningen fattes.

Begrunnelse:

Beløpet er tiltenkt å dekke uforutsette utgifter. Større, planlagte utlegg og utgifter skal dekkes ved å gjennomføre låneopptak.

Forslaget begrunnes med at de som skal betale for utlegg og utgifter i borettslaget, fortrinnsvis skal være beboere som innehar og bor i leiligheter i borettslaget.

Et ekstra påslag som trekkes og settes på en konto/fond, utgjør en ekstra utgift per måned som for de som flytter fra borettslaget ikke kan få nytte av.

Ekstra utgifter for beboere i borettslaget må borettslaget forsøke å minimalisere så langt det er mulig.

Forslag til vedtak: Hvis styret i borettslaget vedtar å sette av midler til uforutsette utgifter, skal følgende gjelde:
Styret pålegges å lage eget regnskap for ekstraordinære midler til uforutsette utgifter som vedlegges årsberetningen og legges frem på generalforsamlingen hvert år.
Et miniregnskap skal føres i egen note, hvor man minimum legger frem: saldo pr 31/12, beløp kommet inn i løpet av året, prosentsats for inneværende år ift. ordinær husleie, påløpte renter/avkastining.
Max-beløp som kan innkreves av tillegget i husleien for uforutsette utgifter settes til 3 million kroner, som kan justeres på generalforsamlingen ved fremlegg av forslag til årsmøtet.
Påslaget i husleien skal ikke overstige 2 % av gjeldende husleie.
Midlene skal settes på en høyrentekonto, eller i et fond med middels til lav risikoprofil.

Når max-beløpet nås, skal den ekstraordinære husleiedelen ikke lenger legges på husleien og husleien reguleres tilsvarende ned.
Ved bruk av midlene, kan styret ikke iverksette påslag på husleien igjen. før restbeløpet på avsatte midler passerer 1 million kroner.
Ved avvikling av avsetningen, skal gjenværende beløp, inklusive opptjente renter/avkastning, fordeles likt på alle eierne av leiligheter i borettslaget på tidspunktet beslutningen fattes.

Styrets innstilling: Forslaget tiltres ikke

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Rolf Wesenberg, Valgt fra 17.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Anstein Berget, Valgt fra 17.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Sara Veronica Ma Horverak, Valgt fra 23.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Ingjerd Haugen, Valgt fra 17.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Einar Nicolay Folden Berentsen, Valgt fra 23.04.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Sofie Elvebredd, Valgt fra 17.04.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Thea Cecilie Nilsen, Valgt fra 23.04.2025, Valgt for 2 år

6.1 Valg av styreleder

Rolf Wesenberg ble valgt for 2 år i 2024 og er på valg.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling:

Gjenvalg av Rolf Wesenberg, Kolderups vei 12 E, velges for 2 år

Styrets innstilling: Valgkomiteens innstilling tiltres.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Ingjerd Haugen og Anstein Berget ble valgt for 2 år i 2024, og er på valg

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling:

Gjenvalg av Ingjerd Haugen, Disengrenda 26 A, velges for 1 år

Gjenvalg av Anstein Berget, Kolderups vei 14 B, velges for 1 år

Styrets innstilling: Valgkomiteens innstilling tiltres

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Sofie Elvebredd ble valgt for 2 år i 2024 og er på valg

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling:

Gjenvalg av Sofie Elvebredd, Eikelundveien 24 C, velges for 1 år

Styrets innstilling: Valgkomiteens innstilling tiltres.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Forslag til vedtak: Styret utpeker delegat

6.5 Valg av valgkomite

Stine Münter og Ola Bø ble valgt for 1 år i 2025 og er på valg.

Styrets innstilling til ny valgkomite:

Jorunn Aarvik, Eikelundveien 26 C

Eivind Lie, Disengrenda 22 E

Forslag til vedtak: Valgkomite:

Jorunn Aarvik, Eikelundveien 26 C, velges for 1 år

Eivind Lie, Disengrenda 22 E, velges for 1 år

Styrets innstilling: Forslaget tiltres

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**1 539 953**	**2 429 861**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 413 100	-324 092
Tilbakeføring av avskrivning	111 323	165 630
Kjøp / salg anleggsmidler	-112 113	-225 000
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-536 806	-506 446
B. Årets endring disponible midler	**875 504**	**-889 908**
C. Disponible midler	**2 415 457**	**1 539 953**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 971 019	2 232 562
Kortsiktig gjeld	-555 561	-692 609
C. Disponible midler	**2 415 457**	**1 539 953**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Disengrenda Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	3	8 104 954	7 665 379	7 775 692	8 189 118
Leie forretningslokaler	3	91 125	72 500	90 000	92 700
Sum leieinntekt		**8 196 079**	**7 737 879**	**7 865 692**	**8 281 818**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	4	94 867	69 966	0	0
Sum annen inntekt		**94 867**	**69 966**	**0**	**0**
Sum inntekt		**8 290 946**	**7 807 845**	**7 865 692**	**8 281 818**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	5	673 331	756 200	808 990	831 888
Styrehonorar	5	200 000	200 000	200 000	200 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	6	111 323	165 630	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		192 385	193 174	320 000	360 000
Kostnad eiendom/lokale	7	506 422	448 701	406 000	478 000
Kommunale avgifter/renovasjon		2 491 628	2 126 982	2 565 000	2 496 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	8	9 362	8 661	7 000	8 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	162 691	167 170	130 000	132 000
Reparasjon og vedlikehold	10	602 683	2 054 437	680 000	1 632 000
Revisjonshonorar		13 098	12 019	12 000	12 000
Forretningsførerhonorar		208 470	200 645	208 000	218 000
Andre honorar	11	57 524	43 188	40 000	60 000
Kontorkostnad		0	860	3 000	0
TV/bredbånd		891 981	855 278	880 000	1 000 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		30 938	79 927	55 000	40 000
Kontingent og gaver		3 120	4 065	5 000	5 000
Forsikring		735 225	788 956	735 000	810 000
Eiendomsskatt		2 465	2 465	25 000	5 000
Andre kostnader	12	35 157	61 795	29 000	33 000
Sum kostnad		**6 927 802**	**8 170 153**	**7 108 990**	**8 320 888**
Driftsresultat		**1 363 144**	**-362 308**	**756 702**	**-39 070**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		138 080	158 372	0	0
Rentekostnad		88 124	120 156	90 159	53 951
Netto finansposter		**-49 956**	**-38 216**	**90 159**	**53 951**
Årsresultat		**1 413 100**	**-324 092**	**666 543**	**-93 021**
Overført til/fra annen egenkapital		1 413 100	-324 092	0	0
SUM OVERFØRINGER		**1 413 100**	**-324 092**	**0**	**0**

Balanse 2025 Disengrenda Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	6	433 812	433 812
Bygninger	6	6 145 561	6 145 561
Påkostninger	6	202 197	53 084
Garasjer	6	1 030 272	1 030 272
Andre fellesanlegg	6	30 259	35 522
Andre driftsmidler	6	667 685	810 745
Sum anleggsmidler		**8 509 785**	**8 508 995**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		7 725	14 885
Kundefordringer		18 832	1
Andre kortsiktige fordringer		12 280	12 542
Forskuddsbetalte kostnader		430 338	388 929
Innestående konsernkonto og bank		2 501 844	1 816 206
Sum omløpsmidler		**2 971 019**	**2 232 562**
SUM EIENDELER		**11 480 803**	**10 741 557**

Balanse 2025 Disengrenda Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		14 800	14 800
Sum innskutt egenkapital		**14 800**	**14 800**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 560 150	5 147 050
Sum opptjent egenkapital		**6 560 150**	**5 147 050**
Sum egenkapital	13	**6 574 950**	**5 161 850**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	14	1 216 392	1 753 198
Borettsinnskudd		3 133 900	3 133 900
Sum langsiktig gjeld		**4 350 292**	**4 887 098**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		8 428	7 550
Leverandørgjeld		420 276	594 583
Skyldig off. myndigheter		53 465	55 735
Påløpne renter		353	556
Annen kortsiktig gjeld		73 039	34 186
Sum kortsiktig gjeld		**555 561**	**692 609**
Sum gjeld		**4 905 854**	**5 579 708**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**11 480 803**	**10 741 557**
Pantstillelser	15	4 350 292	4 887 098

Sted:_____ Dato:_____

Rolf Wesenberg Styreleder	Einar Nicolay Folden Berentsen Styremedlem	Ingjerd Haugen Styremedlem
Anstein Berget Styremedlem	Sara Veronica Ma Horverak Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Boligselskapet har avdelingsregnskap, og fordelingen er ifølge vedtektene, avdeling drift som er borettslaget og avdeling 01 som er Disen Gård.
Resultat for de ulike avdelingene finner dere etter prinsippnoten.

Note 1 - Avdelingsspesifikasjon avdeling drift

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	7 376 504	6 915 048	7 213 192	7 539 118
Sum leieinntekt	**7 376 504**	**6 915 048**	**7 213 192**	**7 539 118**
Annen inntekt				
Diverse inntekt	86 867	69 966	0	0
Sum annen inntekt	**86 867**	**69 966**	**0**	**0**
Sum inntekt	**7 463 371**	**6 985 014**	**7 213 192**	**7 539 118**
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	673 331	756 200	778 990	831 888
Styrehonorar	200 000	200 000	200 000	200 000
Av- og nedskrivning				
Avskrivning	186 021	165 630	0	0
Driftskostnad				
Energikostnad	137 029	137 234	260 000	300 000
Kostnad eiendom/lokale	474 369	419 598	261 000	456 000
Kommunale avgifter/renovasjon	2 450 410	2 089 797	2 565 000	2 496 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	8 247	6 463	7 000	8 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	61 761	86 116	27 000	37 000
Reparasjon og vedlikehold	569 369	1 917 104	100 000	1 452 000
Revisjonshonorar	13 098	12 019	12 000	12 000
Forretningsførerhonorar	208 470	200 645	208 000	218 000
Andre honorar	44 714	43 188	40 000	50 000
Kontorkostnad	0	860	0	0
TV/bredbånd	891 981	855 278	880 000	1 000 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr	30 938	79 927	55 000	40 000
Kontingent og gaver	0	4 065	5 000	5 000
Forsikring	722 442	777 177	720 000	795 000
Eiendomsskatt	0	0	25 000	0
Andre kostnader	21 680	39 182	16 000	18 000
Sum kostnad	**6 693 860**	**7 790 482**	**6 159 990**	**7 918 888**
Driftsresultat	**769 511**	**-805 469**	**1 053 202**	**-379 770**
FINANSPOSTER				
Renteinntekt	138 080	158 372	0	0
Rentekostnad	88 124	120 156	90 159	53 951
Netto finansposter	**-49 956**	**-38 216**	**90 159**	**53 951**
Årsresultat	**819 467**	**-767 252**	**963 043**	**-433 721**
Overført til/fra annen egenkapital	819 467	-767 252	0	0

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Note 1 - Avdelingsspesifikasjon avdeling drift				
SUM OVERFØRINGER	819 467	-767 252	0	0

Note 2 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 01

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	728 450	750 331	562 500	650 000
Leie forretningslokaler	91 125	72 500	90 000	92 700
Sum leieinntekt	**819 575**	**822 831**	**652 500**	**742 700**
Annen inntekt				
Diverse inntekt	8 000	0	0	0
Sum annen inntekt	**8 000**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekt	**827 575**	**822 831**	**652 500**	**742 700**
KOSTNAD				
Driftskostnad				
Energikostnad	55 356	55 940	60 000	60 000
Kostnad eiendom/lokale	32 053	29 103	100 000	22 000
Kommunale avgifter/renovasjon	41 218	37 186	0	0
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	1 115	2 198	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	100 930	81 053	103 000	95 000
Reparasjon og vedlikehold	33 314	137 333	0	180 000
Andre honorar	12 810	0	0	10 000
Kontorkostnad	0	0	3 000	0
Kontingent og gaver	3 120	0	0	0
Forsikring	12 783	11 779	15 000	15 000
Eiendomsskatt	2 465	2 465	0	5 000
Andre kostnader	13 477	22 613	0	15 000
Sum kostnad	**308 640**	**379 670**	**281 000**	**402 000**
Driftsresultat	**518 935**	**443 161**	**371 500**	**340 700**
Årsresultat	**518 935**	**443 161**	**371 500**	**340 700**
Overført til/fra annen egenkapital	518 935	443 161	0	0
SUM OVERFØRINGER	**518 935**	**443 161**	**0**	**0**

Note 3 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	6 382 056	5 930 064
3609 Leie parkering	369 000	358 500
3617 Utleie Disen gård	728 450	750 331
3650 Innkrevde felleskostn. renter	81 844	113 664
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	543 604	512 820
3605 Leie barnehage	91 125	72 500
Sum	**8 196 079**	**7 737 879**

For å opprettholde egenkapitalen i borettslaget kalles det inn fellesutgifter tilsvarende driftskostnader og finansinntekter.

Note 4 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	8 000	10 000
3999 Avregning elbillading	86 867	59 966
Sum	**94 867**	**69 966**

Konto 3990 gjelder refusjon av egenandel fra If Skadeforsikring.
Konto 3999 gjelder elbillading.

Note 5 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	286 169	274 320
5120 Timelønn fra lønnssystemet	261 019	245 913
5129 Annen lønn fra lønnssystemet	0	30 000
5150 Påløpne feriepenger	68 129	68 518
5230 Fri losji og bolig fra lønnssystemet	168 000	159 700
5261 Ulykkesforsikring innberetning fra lønnssystemet	701	656
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	-168 701	-160 356
5400 Arbeidsgiveravgift	119 164	128 318
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	9 606	9 661
5753 Tjenestepensjon OTP	21 569	9 508
5800 Refusjon sykepenger fra lønnssystemet	-92 325	-10 037
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	200 000	200 000
Sum	**873 331**	**956 200**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 2,15

Note 6 - Varige driftsmidler

	Nytt avfallsanlegg	Bygninger	Kubato Traktor	Tokvam Snøfreser	Tomter/eiendom	Boligeiendomme
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 312 500	2 769 355	449 000	81 625	433 812	3 376 206
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 312 500	2 769 355	449 000	81 625	433 812	3 376 206
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	1 312 500	0	449 000	81 625	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	2 769 355	0	0	433 812	3 376 206
Årets avskrivninger :	0	0	29 934	5 443	0	0
Anskaffelsesår :	2013	1985	2015	2015	1985	1985
Antatt levetid i år :	10		10	10		

	Infrastruktur for elbil lading	ladestasjoner elbil	Garasjer	lekeplass	Infrastruktur Elbil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	53 084	1 355 700	1 030 272	52 625	0
Årets tilgang :	0	0	0	0	149 113
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	53 084	1 355 700	1 030 272	52 625	149 113
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	633 515	0	22 366	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	54 500	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	53 084	667 685	1 030 272	30 259	149 113
Årets avskrivninger :	0	144 683	0	5 262	0
Årets nedskrivninger :	0	37 000	0	0	0
Anskaffelsesår :	2018	2020	2020	2021	2025
Antatt levetid i år :		10		10	

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige. Avtalenr 84348454.

OPPLYSNINGER OM BOLIGSELSKAPET
Disengrenda Borettslag ble stiftet i 1986, som følge av en fisjon med Disen Borettslag. Bokført beløp ved fisjonen er satt som anskaffelseskost for anleggsmidlene.

Borettslaget er eier av Disen Gård, som fungerer som grendehus for borettslaget og tilgrensende områder. Lokaler i gården leies i tillegg også ut til andre.

Boligeiendommene er balanseført med kr 6 145 561, fordelt på borettslagets bygninger kr 3 376 206 og Disen Gård med kr 2 769 355.
Borettslaget eier tomten; Gnr . 86 bnr. 927 (hoveddel), 930 og 931 (veier) i Oslo, til sammen 37 432,7 kvm. Borettslaget eier Disen Gård, Gnr . 86 bnr. 690 med 2 912 kvm.

Borettslaget består av 148 boligenheter og 2 næringseiendommer.

Borettslaget eier 37,6 % av Gnr. 86 bnr. 932 i Oslo, som er veiareal.

Borettslaget har 60 garasjeplasser for utleie til andelseiere, samt 2 garasjer og 1 carport for borettslagets traktor og redskaper.

Note 7 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6360 Annet renhold	40 313	41 969
6362 Skadedyrutryddelse	166 852	130 084
6364 Matteleie	14 801	5 304
6390 Kostnader NETS	0	4 601
6391 Snømåking/strøing/feiing	134 593	160 174
6392 Containerleie/tømming	97 900	67 989
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	51 965	38 580
Sum	**506 422**	**448 701**

Note 8 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Hjemmeside	7 456	6 463
6490 Andre leiekostnader	1 906	2 198
Sum	**9 362**	**8 661**

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	31 733	17 364
6540 Inventar	75 787	59 387
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	8 459	5 147
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	5 463	2 683
6552 Driftsmateriell	39 904	75 599
6570 Arbeidstøy	1 344	6 990
Sum	**162 691**	**167 170**

Note 10 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	114 643	386 812
6602 Vedlikehold VVS	154 473	149 201
6603 Vedlikehold elektro	117 813	90 919
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	105 083
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	50 875	46 800
6630 Egenandel forsikring	34 000	4 000
6641 Malerarbeider	26 422	1 251 328
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	2 906	17 100
6648 Vedlikehold dører og porter	101 550	3 195
Sum	**602 683**	**2 054 437**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 11 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	36 500	34 558
6720 Juridisk honorar	16 844	0
6730 Teknisk honorar	4 180	8 630
Sum	**57 524**	**43 188**

Note 11 - Andre honorar

Konto 6714 gjelder utsendelse av varsler og fakturering av eiendomsskatt.
Konto 6720 gjelder gjennomgang av dokument fra Kartverket.
Konto 6730 gjelder konsulenttjenester fra Kongøre Consulting.

Note 12 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	15 237	21 194
7719 Møter, div. styret	0	1 115
7770 Betalingskostnader	2 391	1 694
7771 Andre gebyrer	13 477	14 583
7773 Omkostninger innkreving	3 809	3 706
7790 Andre kostnader	260	19 507
7792 Øredifferanse	3	0
7795 Husleietap	-19	-4
Sum	**35 157**	**61 795**

Konto 7790 gjelder digital utskrift av grunnbok for fast eiendom fra Statens Kartverk.

Note 13 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	14 800	0	14 800
Sum innskutt egenkapital	**14 800**	**0**	**14 800**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	5 147 050	1 413 100	6 560 150
Sum opptjent egenkapital	**5 147 050**	**1 413 100**	**6 560 150**
Sum egenkapital	**5 161 850**	**1 413 100**	**6 574 950**

Note 14 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA**
Formål:	Rehab garasjer	
Lånenummer:	**12123855866**	**12111247380**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2012	2007
Rentesats:	5.30 %	5.30 %
Beregnet innfridd:	30.06.2032	30.03.2027
Opprinnelig lånebeløp:	1 500 000	7 197 000
Lånesaldo 01.01:	673 702	1 079 496
Avdrag i perioden:	74 089	462 717
Lånesaldo 31.12:	**599 613**	**616 779**
Saldo 5 år frem i tid:	157 113	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12111247380	148	4 167	616 716
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12123855866	148	4 051	599 548

Note 15 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	1 216 392
Innskuddskapital	3 133 900
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**4 350 292**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**7 842 100**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 3 133 900,-.

Resultat og balanse med noter for Disengrenda Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Disengrenda Borettslag

Styreleder	Rolf Wesenberg (sign.)	25.03.2026
Styremedlem	Ingjerd Haugen (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Einar Nicolay Folden Berentsen (sign.)	25.03.2026
Styremedlem	Anstein Berget (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Sara Veronica Ma Horverak (sign.)	24.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Disengrenda Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Disengrenda Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: 6B111-RBHGB-S0XTK-I6WHL-4WJE5-SAT2K

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6B111-RBHGB-S0XTK-I6WHL-4WJE5-SAT2K

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2026-03-26 06:03:58 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 6B1I1-RBHGB-S0XTK-I6WHL-4WJE5-SAT2K

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2025 - Disengrenda Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Rolf Wesenberg
Styremedlem, Anstein Berget
Styremedlem, Sara Veronica Ma Horverak
Styremedlem, Ingjerd Haugen
Styremedlem, Einar Nicolay Folden Berentsen
Varamedlem, Sofie Elvebredd
Varamedlem, Thea Cecilie Nilsen

Styret i Disengrenda Borettslag består av 2 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Disengrenda Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Disengrenda Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 953538407

Disengrenda Borettslag består av 148 boliger og 2 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Disengrenda Borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 84348454. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Disengrenda Borettslag har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

Kontroll av røykvarslere i leiligheter, fellesområder og på Disen gård
Kontroll av pulverapparater i leiligheter, fellesområder og på Disen gård
Kontroll av lekeplasser
Brøyting, snømåking og strøing av fellesområder
Avholdt medarbeidersamtaler med bestyrer på Disen gård og vaktmester

Styrets arbeid

Styrets arbeid

Styret har i perioden avholdt 10 styremøter og har behandlet noen store og mange mindre saker. En del av de mindre sakene er håndtert løpende på epost i henhold til avtalte fullmakter. Samarbeidet i styret har vært godt.

Blant de mest tidkrevende oppgavene i perioden har vært

· Elbil-lading

· Oppfølging lekkasjer, forsikringssaker og vedlikehold

· Disen gård

· Ansettelse og oppfølging av sommervikarer

· Svar på innspill og spørsmål på epost og telefon

· Infoskriv

Maling av husveggene

Gjenstående malearbeid ble fullført i september.

Vedlikehold av bygningsmasse

Diverse på Disen gård

Elbil-lading

Gateladere

Det har vært en jevn økning av ladebrukere i perioden. Det er god kapasitet for lading på dagtid, men det har vært tilfeller av at det ikke har vært ledige ladere på kveldstid i Tonsenveien ved Disen gård og i Disenveien. Tekniske problemer fortsatte, men etter feilretting og utskifting av laderne ved Disen gård stabiliserte det seg og det fungerte bra ut året, men ladehastigheten har ikke vært som forespeilet. Styret jobber videre med dette.

Status for ladeinfrastruktur i garasjene

Vedtak på ekstraordinær generalforsamling 15. oktober 2025:

Generalforsamlingen i Disengrenda Borettslag – org.nr. 953538407 gir styret fullmakt til å velge leverandør, bestille og gjennomføre installering av ladeinfrastuktur i borettslagets 60 garasjer i løpet av 2026. I tillegg får styret fullmakt til å fremskynde nødvendig vedlikehold av garasjene før installeringen gjennomføres. Den enkelte garasjeleier, som ønsker lader i garasjen, må selv bekoste lader og montering av denne.

For å finansiere prosjektet gir generalforsamlingen styret fullmakt til å ta opp lån inntil 1 MNOK samt refinansiering av eksisterende lån i DnB med lånenr. 12123855866 pålydene kr 618 371,70. Til sikkerhet for lånet kan kredittgiver etablere panterett i Disengrenda Brl. pålydende MNOK 1,8. Lånets løpetid skal være 20 år.

Disen gård

Disen gård i Kolderups vei 23, se http://www.disengaard.no/ eies av borettslaget. Ca. halve førsteetasje leies ut som selskapslokaler på kveldstid og i helger, mens den andre

halvparten leies ut til som næringslokaler. Andelseiere får halv pris ved leie av selskapslokalene. Bestyrerpar er Hennie Kongsøre og Mor N. Niang. Bestyrer har fri bolig i leiligheten i 2. etg. som godtgjørelse for jobben. Denne blir innberettet til skatteetaten som naturalgodtgjørelse. Bestyrer har innført et tilbud om betalt utvask som blir ført som inntekt for gården. Bestyrer får timebetalt for utvask. Dette blir ført i timelønnssystemet til borettslaget. Arbeidsoppgavene til bestyrer er beskrevet i egen arbeidsinstruks. Bestyrer rapporterer til gårdstyret og har løpende kontakt med dette.

Borettslagets styre er hovedansvarlig for drift og vedlikehold. Styret har oppnevnt et frivillig gårdstyre som bistår med drift og vedlikehold. I tillegg til bestyrer og styreleder Rolf Wesenberg deltar styremedlem Anstein Berget, og andelseierne Helge Holter og Sidsel Jerkø i gårdstyret.

Leieinntektene brukes til drift og vedlikehold av gården inkludert bestyrerleilighet.

Disen gård er spesifisert med eget regnskap under Note 1 – Avdelingsspesifikasjon avdeling 01, i årsregnskapet. Brutto driftsresultat ble kr 518 935 Inntektene inneholder også inntekter for utvask. Dette betaler vi timelønn til bestyrer for. Fratrukket ca. kr 150 000 inkl. feriepenger og arbeidsgiveravgift, er netto overskudd ca. kr 368 000.

Bestyrerparet Hennie og Mor sa opp sin stilling i november og fratrer 1. juni 2026. Gårdstyret er i gang med å finne nytt bestyrerpar.

Sommervikarer

Styret vedtok å ansette to ungdommer fra borettslaget som sommervikarer i to uker i juni. Disse utførte vask og maling av kjellernedganger, beplanting hos nabo etter gravearbeid i forbindelse med vannlekkasje i skråningen ved Kolderups vei 16, luking og fjerning av ugress samt beskjæring av busker og trær. Styret er godt fornøyd med innsatsen og arbeidet som ble utført under ledelse av styreleder.

Årsregnskap 2025

Styret budsjetterte med et driftsresultat i 2025 på kr 756 702. Årsregnskapet viser et driftsresultat/overskudd på kr 1 363 144.

Note 5/5120 dreier seg om timer for utvask på Disen gård, ekstratimer for vaktmesterarbeid, timearbeid for sommervikarer og timearbeid for styreleder i flg. arbeidsavtaler.

Fordeling av styrehonorar for perioden 2024-25

Styreleder
80 000
Nestleder
29 500
Sekretær
26 500
Styremedlem
18 000
Styremedlem
18 000
Styremedlem
18 000
Varamedlem 1
5 000
Varamedlem 2
5 000

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 22.04.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Informasjon i forbindelse med salg av bolig i frittstående borettslag

I vedtektene står det om andelseierne har forkjøpsrett ved salg av andeler i borettslaget.

Utlysning av forkjøpsrett internt i borettslaget og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører
Ved eierskifte skal nødvendig dokumentasjon sendes til Usbl. Hvordan dette gjøres avhenger av om meglerkontoret har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører.

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører
Fra 1. desember er det obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut. Dette innebærer:

- Alle forhåndsutlysninger og salgsmeldinger skal sendes via Ambita Samhandling Forretningsfører.
- Henvendelser som likevel sendes direkte på e-post vil ikke bli behandlet.

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører
Bestillinger om utlysning av forkjøpsrett og eierskiftemeldinger skal sendes til eierskifte@usbl.no
og må inneholde følgende opplysninger:

- Kontaktopplysninger til megler
- Kontaktopplysninger til selger og kjøper (navn, fullt fødselsnummer, adresse, telefonnummer og e-post)
- Kjøpernes eierandeler, jf. skatteforvaltningsloven av 01.01.17 og tilhørende forskrift om tredjepartsopplysninger
- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnummer og areal)

Tilleggsopplysninger ved forhåndsavklaring

- Prisantydning
- Visningsdato med klokkeslett

Tilleggsopplysninger ved fastprisavklaring

- Avtalt pris
- Tidspunkt for aksept av bud
- Overtagelsesdato

Annonsering av forkjøpsrett

For hver bolig fastsettes en egen meldefrist. Forkjøpsretten avklares etter meldefristens utløp og når melding om akseptert bud er mottatt.

Når forkjøpsretten er utlyst, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid. Ifm. utlysning av forkjøpsrett ønsker vi å dele Finn-annonsen deres med våre medlemmer. Dersom den er klar, ber vi om at linken sendes oss.

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis per e-post. Vi ber derfor om at e-postadressene til alle medeiere oppgis.

Gebyrer til Usbl

Gebyr for boligopplysninger

- Full pakke med boligopplysninger, ref. Infoland
- Kun boligrapport, ref. Infoland

Eierskiftegebyr

- Eierskiftegebyr bolig – **kr 6.725,-** inkl. mva
- Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag – **kr. 1.408** inkl. mva

Eierskiftegebyret skal belastes selger (Usbl fakturerer megler).
Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
Forfall er 14 dager etter overtagelse.

Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Gebyr for avklaring av forkjøpsretten

- **Forhåndsavklaring** av forkjøpsretten (rask avklaring) koster **kr 8.255,-** inkl. mva.
  Gebyret faktureres på følgende måte (enten A eller B):
  A. Selger faktureres direkte dersom boligen ikke blir tatt på forkjøpsrett.
  B. Kjøper faktureres direkte dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett.

- **Fastprisavklaring** av forkjøpsretten koster kr på **kr 8.255,-** inkl. mva, men skal kun betales dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett. Kjøper faktureres direkte ved benyttelse av forkjøpsretten.

Felleskostnader
Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon
Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 02.01.2026

Boligopplysninger:

Disengrenda Borettslag		**Vår ref.:**	869/147	**Fødselsdato eier:**	15.10.1975
Eikelundveien 20 B		**Type:**	Borettslag frittstående		
0587 OSLO		**Eiere:**	Rikke Holmefjord		
Organisasjonsnr:	953 538 407	**Andelsnr:**	147		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 218**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	276
	Felleskostnader	3 865
	Renter felleslån 2, Rehab. garasjer	18
	Avdrag felleslån 2, Rehab. garasjer	45
	Renter felleslån	14

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	7 274	Gjeld siste årsoppg.:	8 218
Klient ajourf. lån:	1 076 622,69	Klient gj. s. årsoppg.:	1 212 282

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12111247380, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 30.03.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 4
Saldo per 30.03.2026: 496 580
Andel av saldo: 3 355
Første termin/første avdrag: 30.09.2014 (siste termin 31.03.2027)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Lånenummer: 12123855866, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 30.03.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 25
Saldo per 30.03.2026: 580 042
Andel av saldo: 3 919
Første termin/første avdrag: 30.09.2015 (siste termin 30.06.2032)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Rolf Wesenberg
Adresse:	Kolderups Vei 12 E
Postnr/-sted:	0587 OSLO
Telefon:	Mob.: 90599784
E-post:	mor-ndiaye2006@hotmail.com
Webside:	www.disengrenda.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	8 218	Andre inntekter:	933
Annen formue:	20 330	Utgifter:	741		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	21 175

Boligopplysninger:

Disengrenda Borettslag	**Vår ref.:**	869/147	**Fødselsdato eier:**	15.10.1975
Eikelundveien 20 B	**Type:**	Borettslag frittstående		
0587 OSLO	**Eiere:**	Rikke Holmefjord		

Organisasjonsnr: 953 538 407

7: Pålydende

Andelsnr:	147	Partialobligasjonsnr:	147

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1958		
Gårds/bruksnr:	86/927		
Bygningstype:	RH		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	36816

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	84348454

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	1
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	1
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10

Fasiliteter:

Parkering: Garasje følger ikke leiligheten. Styret har venteliste med ansiennitet i brl. for tildeling av plass. Dersom selger leier en p-plass i borettslaget, må denne sies opp av selger selv direkte til styret. Det påløper et gebyr ved endring av ny leietaker.

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget/boligaksjeselskapet. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier medio mai og medio oktober.
Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar).

Borettslaget har egen nettside: www.disengrenda.no Disen gård har egen nettside: www.disengaard.no

Borettslaget har egen vaktmester. Det er ingen forkjøpsrett i borettslaget. Borettslaget er ikke tilknyttet Borettslagenes Sikringsordning.

Husleie er eksklusiv fyring og varmt vann.

Borettslaget eier Disen Gård, og brukes som utleielokale. Disen gård har egen leder som står for utleie m.m.

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

Husordensregler

HUSORDENSREGLER FOR DISENGRENDA BORETTSLAG

Etter endringer vedtatt på generalforsamlingen 21. april 2021

Punkt 11 er oppdatert av styret 9.6.2024 i samsvar med vedtak på styremøte 1.11.2023.

Husordensreglene er underlagt vedtektene til borettslaget.

1 - ALMINNELIGE BESTEMMELSER

Husordensreglene skal sikre ro, orden og trivsel i borettslaget. Andelseierne plikter å overholde husordensreglene, og er ansvarlig for at husstanden, fremleieboere og besøkende gjør det samme. Utover disse husordensreglene, gjelder at enhver beboer plikter å vise orden og nabohensyn.

2 - RO OG NABOHENSYN

Boligen må ikke brukes slik at det sjenerer naboer. Mellom 23:00 og 07:00 skal det være ro i boligene. Skal det ved spesielle anledninger være selskapelighet utover denne tiden, må naboer varsles på forhånd. Radio, fjernsyn, musikkanlegg og lignende må ikke settes så høyt på, innendørs ellers utendørs, at det er til sjenanse for naboer. Bruk av borettslagets uteområder skal ikke være til skade eller ulempe for andre beboere, vis hensyn ved bla røyking og husdyrhold.

3 - ALMINNELIG ORDEN

Sykler, kjelker etc. skal plasseres slik at de ikke er til hinder for vanlig ferdsel, varetransport eller snørydding. Når disse gjenstander ikke er i bruk over tid benyttes fellesrom i kjellere, der hvor det finnes, som oppbevaringsplass, og i stabburet til Disen gård. Hageavfall og juletrær plasseres på anviste steder.

4 - GRØNTANLEGG

For at grøntanlegget skal kunne holdes i skikkelig stand, er det nødvendig at alle i borettslaget medvirker til forsiktig bruk av

anlegget. Andelseiere og leietakere oppfordres til å delta på dugnader for å holde grøntanlegget ved like.

5 - PARKERING OG BRUK AV MOTORKJØRETØY, CAMPINGVOGNER, OG TILHENGERE

Det må utvises mest mulig hensyn ovenfor naboene ved bruk av motorkjøretøy både med hensyn til støy og forurensing. Kjøretøy skal parkeres på oppmerkede plasser. Campingvogner, tilhengere og lignende må ikke hensettes på borettslagets eiendom. Avskiltede kjøretøy hensatt på borettslagets eiendom, fjernes for eiers regning. Andelseiere tildelt garasjeplass skal bruke denne til parkering av bil, se for øvrig egne regler for garasjeleie på https://www.disengrenda.no/nyttig/garasjer/

6 - Lading av elbiler og elbatterier

Lading av elbiler og ladbare hybridbiler skal kun foregå fra våre godkjente ladestasjoner som er lokalisert i Disenveien, Eikelundveien og ved Tonsenveien/stabburet på Disen gård. Lading med skjøteledning fra strøm i egen leilighet er ikke tillatt,
se https://www.dsb.no/lover/elektriske-anlegg-og-elektrisk-utstyr/tema/elbil---lading-og-sikkerhet/#skjoteledninger-skal-ikke-benyttes

Lading av batterier til elsykler og elsparkesykler skal helst foregå ute, aldri i kjeller og alltid under tilsyn. Lading av pc, mobiltelefon o.l. bør gjøres under tilsyn. Se
https://www.elsikkerhetsportalen.no/presserom/lunefulle-litiumsbatterier/

7 - FASADER

Espalier/levegger mellom andelseiernes hagearealer søkes å ha en tilnærmet ensartet utførelse. Standard mål er 2 m høyde på veggen og skrånende ned til 1 m ved 3 m ut fra veggen. Ved oppgradering/utskifting av disse, avtales det i rekka dersom det ønskes avvik i forhold til borettslagets standard espalier/levegger. Utgifter i forbindelse med oppgradering/utskifting av espalier/levegg og/eller trapp på stuesiden dekkes av andelseierne. Det må ikke settes opp levegger, murer og lignende uten at det er avtalt med naboene i rekken. Uteantenner må ikke settes opp uten skriftlig godkjennelse fra styret.

8 - KJELLER

Motorsykler, mopeder og lignende må ikke settes i kjellerne. Brannfarlige væsker og gasser, for eksempel propan, bensin og parafin må ikke

oppbevares i kjellerne, se https://www.sikkerhverdag.no/gass/frakt-og-oppbevaring/bruk-og-oppbevaring-av-sma-gassbeholdere/ Oppbevaring i felleskorridor skal ikke blokkere rømningsveier.

9 - SØPPELBRØNNER

Borettslaget følger Oslo kommunes anbefaling for kildesortering. All søppel skal pakkes forsvarlig inn før den kastes i søppelbrønnen. Pappkartonger brettes og evt. klippes før det kasters i papirbrønnen. Brannfarlig og miljøskadelig avfall må ikke kastes i søppelbrønnene. Dersom brønner er overfylte, skal avfall og papp ikke hensettes ved utenfor brønnene. Dette tiltrekker seg skadedyr. Overfylte brønner skal meldes til styret@disengrenda.no

10 - FELLES TV/BREDBÅND

Inngrep i installasjonen må kun foretas av borettslagetsTV/bredbåndsleveandør. Evt skade på anlegget som skyldes leieboers inngrep, skal dekkes av vedkommende andelseier. Feil/mangler ved anlegget skal meldes til, og kun utbedres av, borettslagets leverandør.

11 - BEISING/MALING AV VEGGER OG VINDUER

Styret beslutter turnus og tidsramme for beising/maling i borettslaget. Hovedregelen er at dette utføres på dugnad, hvor hver andelseier har ansvar for sin kjøkken- og stueside samt endevegger på tilbygg. Borettslaget har ansvar for ende/gavl-vegger på opprinnelig bygningsmasse. Vaktmester sørger for innkjøp av maling, male- og vaskeutstyr.

Når rekken skal beises/males forutsettes det at dette blir gjort for samtlige leiligheter innenfor den tidsramme styret har fastsatt.

Dersom beising/maling av en eller flere boliger ikke blir utført innenfor den tidsramme styret har fastsatt, kan styret sørge for at dette blir gjort på andelseiers bekostning.

Endring av farge på rekkene skal godkjennes av styret.

12 - OVERTREDELSE AV HUSORDENSREGLENE

Husordensreglene er underlagt borettslagets vedtekter. Overtredelse av husordensreglene vil bli påpekt av styret, som kan vurdere egnede reaksjonsmåter. Gjentatte brudd på reglene etter skriftlige advarsler kan i ytterste konsekvens medføre pålegg om å selge andel i borettslaget slik omtalt i vedtektenes §6 Pålegg om salg og fravikelse



Boligbyggelaget Usbl
Cookies og personvern
Admin
Hjemmeside fra Borettslag.net

HUSORDENSREGLER FOR DISENGRENDA BORETTSLAG

Etter endringer vedtatt på generalforsamlingen 21. april 2021
Husordensreglene er underlagt vedtektene til borettslaget.

1 - ALMINNELIGE BESTEMMELSER
Husordensreglene skal sikre ro, orden og trivsel i borettslaget. Andelseierne plikter å overholde husordensreglene, og er ansvarlig for at husstanden, fremleieboere og besøkende gjør det samme. Utover disse husordensreglene, gjelder at enhver beboer plikter å vise orden og nabohensyn.

2 - RO OG NABOHENSYN
Boligen må ikke brukes slik at det sjenerer naboer. Mellom 23:00 og 07:00 skal det være ro i boligene. Skal det ved spesielle anledninger være selskapelighet utover denne tiden, må naboer varsles på forhånd. Radio, fjernsyn, musikkanlegg og lignende må ikke settes så høyt på, innendørs ellers utendørs, at det er til sjenanse for naboer. Bruk av borettslagets uteområder skal ikke være til skade eller ulempe for andre beboere, vis hensyn ved bla røyking og husdyrhold.

3 - ALMINNELIG ORDEN
Sykler, kjelker etc. skal plasseres slik at de ikke er til hinder for vanlig ferdsel, varetransport eller snørydding. Når disse gjenstander ikke er i bruk over tid benyttes fellesrom i kjellere, der hvor det finnes, som oppbevaringsplass, og i stabburet til Disen gård. Hageavfall og juletrær plasseres på anviste steder.

4 - GRØNTANLEGG
For at grøntanlegget skal kunne holdes i skikkelig stand, er det nødvendig at alle i borettslaget medvirker til forsiktig bruk av anlegget. Andelseiere og leietakere oppfordres til å delta på dugnader for å holde grøntanlegget ved like.

5 - PARKERING OG BRUK AV MOTORKJØRETØY, CAMPINGVOGNER, OG TILHENGERE
Det må utvises mest mulig hensyn ovenfor naboene ved bruk av motorkjøretøy både med hensyn til støy og forurensing. Kjøretøy skal parkeres på oppmerkede plasser. Campingvogner, tilhengere og lignende må ikke hensettes på borettslagets eiendom. Avskiltede kjøretøy hensatt på borettslagets eiendom, fjernes for eiers regning. Andelseiere tildelt garasjeplass skal bruke denne til parkering av bil, se for øvrig egne regler for garasjeleie på https://www.disengrenda.no/nyttig/garasjer/

6 - LADING AV ELBILER OG ELBATTERIER
Protokoll fra generalforsamling 2021 - Disengrenda Borettslag. Side 4/7
Lading av elbiler og ladbare hybridbiler skal kun foregå fra våre godkjente ladestasjoner som er lokalisert i Disenveien, Eikelundveien og ved Tonsenveien/stabburet på Disen gård. Lading med skjøteledning fra strøm i egen leilighet er ikke tillatt, se https://www.dsb.no/lover/elektriske-anlegg-og-elektrisk-utstyr/tema/elbil---lading-ogsikkerhet/#skjoteledninger-skal-ikke-benyttes
Lading av batterier til elsykler og elsparkesykler skal helst foregå ute, aldri i kjeller og alltid under tilsyn. Lading av pc, mobiltelefon o.l. bør gjøres under tilsyn. Se https://www.elsikkerhetsportalen.no/presserom/lunefulle-litiumsbatterier.

7 - FASADER
Espalier/levegger mellom andelseiernes hagearealer søkes å ha en tilnærmet ensartet utførelse. Ved oppgradering/utskifting av disse, avtales det i rekka dersom det ønskes avvik i forhold til borettslagets standard espalier/levegger. Utgifter i forbindelse med oppgradering/utskifting av espalier/levegg og/eller trapp på stuesiden dekkes av andelseierne. Det må ikke settes opp levegger, murer og lignende uten at det er avtalt med naboene i rekken. Uteantenner må ikke settes opp uten skriftlig godkjennelse fra styret.

8 - KJELLER
Motorsykler, mopeder og lignende må ikke settes i kjellerne. Brannfarlige væsker og gasser, for eksempel propan, bensin og parafin må ikke oppbevares i kjellerne, se https://www.sikkerhverdag.no/gass/frakt-og-oppbevaring/bruk-og-oppbevaring-av-smagassbeholdere/
Oppbevaring i felleskorridor skal ikke blokkere rømningsveier.

9 - SØPPELBRØNNER
Borettslaget følger Oslo kommunes anbefaling for kildesortering. All søppel skal pakkes forsvarlig inn før den kastes i søppelbrønnen. Brannfarlig og miljøskadelig avfall må ikke kastes i søppelbrønnene. Pappkartonger brettes og evt. klippes før det kasters i papirbrønnen. Dersom brønner er overfylte, skal avfall og papp ikke hensettes ved utenfor brønnene. Dette tiltrekker seg skadedyr. Overfylte brønner skal meldes til vaktmester@disengrenda.no eller styret@disengrenda.no

10 - FELLES TV/BREDBÅND
Inngrep i installasjonen må kun foretas av borettslagetsTV/bredbåndsleveandør. Evt skade på anlegget som skyldes leieboers inngrep, skal dekkes av vedkommende andelseier. Feil/mangler ved anlegget skal meldes til, og kun utbedres av, borettslagets leverandør.

11 - BEISING/MALING AV VEGGER OG VINDUER
Styret beslutter turnus og tidsramme for beising/maling i borettslaget. Hovedregelen er at dette utføres på dugnad, hvor hver andelseier har ansvar for sin kjøkken- og stueside. Borettslaget har ansvar for endevegger inkludert endevegger på tilbygg. Vaktmester sørger for innkjøp av maling og malingsutstyr.
Når rekken skal beises/males forutsettes det at dette blir gjort for samtlige leiligheter innenfor den tidsramme styret har fastsatt.
Dersom beising/maling av en eller flere boliger ikke blir utført innenfor den tidsramme styret har fastsatt, kan styret sørge for at dette blir gjort på andelseiers bekostning.
Endring av farge på rekkene skal godkjennes av styret.

12 - OVERTREDELSE AV HUSORDENSREGLENE
Husordensreglene er underlagt borettslagets vedtekter. Overtredelse av husordensreglene vil bli påpekt av styret, som kan vurdere egnede reaksjonsmåter. Gjentatte brudd på reglene etter skriftlige advarsler kan i ytterste konsekvens medføre pålegg om å selge andel i borettslaget slik omtalt i vedtektenes §6 Pålegg om salg og fravikelse.

Vedtekter

for Disengrenda borettslag
org nr 953 538 407

Vedtatt på generalforsamling den 18. oktober 2005. Endret på ordinær generalforsamling 16. april 2018. Sist endret på ordinær generalforsamling 21.04.2021. Vedtektene trer i kraft straks.

Disengrenda borettslag (www.disengrenda.no) består av 148 andelsleiligheter, 60 leiegarasjer og 1 traktorgarasje med vaktmesterbod på borettslagets eiendom GNR86-BNR927. I tillegg eier borettslaget Disen gård i Kolderupsvei 23, 0587 Oslo på eiendommen GNR86-BNR290.

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Disengrenda borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Hovedregelen er at bare fysiske personer kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 3-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Generalforsamlingen fastsetter vanlige husordensregler for eiendommen. Husordensreglene er underlagt vedtektene og skal bl.a. inneholde regler for ro og orden,
og for bruk av parkeringsplasser, garasjer og ladeplasser.

3-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen 20 dager etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4 Endring av boligen

4-1 Andelseiernes ansvar

(1) En andelseier som ønsker å endre den del av fellesarealet som er tilknyttet egen bolig, skal søke godkjenning hos styret.

(2) Melding av endring skal forut sendes til:
- alle andelseiere/beboerne i rekka,
- alle berørte andelseiere/beboere i nabolaget,
- styret i borettslaget, som i tillegg skal tilsendes kvitteringsliste som viser at øvrig berørte har mottatt meldingen.

(3) Meldingen skal inneholde byggetegninger og beskrivelser av byggeplanen.

(4) De berørte parter kan sende protest til styret innen én – 1 – måned. Protesten må begrunnes, bl a om den hindrer annen utbygging, er til skade for bomiljø e.l.

(5) Styret skal vurdere protestene og gi svar til søker innen 5 uker fra dato mottatt. Godkjenning kan ikke gis hvis mer enn halvparten av rekkas andelseiere har sendt begrunnet protest. I en omtvistet sak kan styret velge å fremme saken for generalforsamlingen som avgjør med simpelt flertall. Slik godkjenning fra generalforsamlingen må foreligge, før det sendes søknad til bygningsmyndighetene. Byggearbeider kan ikke påbegynnes før godkjenning fra styret og bygningsmyndighetene foreligger.

(6) Anleggsstart og anleggsperiode skal varsles berørte naboer skriftlig 14. dager i forkant. Varselet skal inneholde beskrivelse av endring og utbygging, anleggsvirksomheten samt mobilnummer og mailadresse til utbygger. Dersom det skal brukes anleggsmaskiner skal perioden for dette tidfestes spesielt. Ved avvik skal utbygger holde berørte naboer skriftlig orientert underveis.
Utbygger skal påse at anleggsarbeidene gjennomføres på en sikkerhetsmessig forsvarlig måte, uten påføring av skade på naboleiligheter/fellesarealer og med minst mulig ulempe for naboene. Eventuelle skader på naboleilighet eller fellesarealer skal utbedres uten ugrunnet opphold. Borettslagets husordensregler skal respekteres, men naboene må regne med vanlige ulemper for virksomhet i anleggsperioden som støy, støv, parkeringsproblemer, avstenging av fellesarealer o.l.

4-2 Utbygging av fellesarealet i kjeller

(1) En andelseier kan søke om å innlemme kjellerareal til sin bolig. Retten gjelder kjellerareal som direkte er underliggende boligen. Kjellerarealet kan være brukt som boder, avviklet vaskerilokale eller avsatt som bomberom.

En forutsetning for å søke om innlemmelse av kjellerarealet er at ingen andre boenheter får færre kvadratmeter enn før til disposisjon og at dette ikke påfører andre boenheter utgifter eller hindrer andre boenheter utgang via kjellernedgang. Styret anbefaler at andelseierne enes om en samlet plan for disponering av kjellerarealet i rekken.

(2) En andelseier kan søke om å innlemme kjellerarealet under sin boenhet. I de rekkene det er aktuelt skal hver enkelt rekke utarbeide en felles plan for rekken om hvordan dette skal gjøres. Planen skal innleveres før andelseierne i rekken kan søke om innlemmelse av kjellerarealet i sin bolig. En omdisponering av kjellerlokalene vil i de fleste rekker påvirke både elektriske anlegg og VVS-anlegg i kjellerne. En grundig plan for hvordan dette skal ombygges er påkrevd for alle rekker som ønsker å omdisponere kjellerarealet.

(3) Andelseier (heretter også omtalt som utbygger) skal sende søknad om å innlemme kjellerarealet til sin bolig til styret. Søknaden skal inneholde byggetegninger og beskrivelser av byggeplan. Sammen med søknaden skal utbygger også legge fram samtykke til utbygging fra de øvrige andelseierne i rekken. Dersom innlemmelsen også berører andre andelseiere, plikter utbygger å informere disse andelseierne. De berørte andelseierne kan sende protest til styret innen én – 1 – måned. Protesten må begrunnes bl a om den hindrer annen utbygging, er til skade for bomiljøet e.l. Utbygger må fremlegge en kvitteringsliste på at berørte andelseiere er varslet.

(4) All utbygging skal godkjennes av styret og om påkrevd også av Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten, samt være i henhold til plan- og bygningsloven. Utbygger skal selv søke byggetillatelse hos Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten. Utbygger plikter å sende søknad til kommunen senest 12 måneder etter at styret har godkjent utbyggingen. Utbygger plikter videre å igangsette utbyggingen straks den er godkjent av styret og Oslo kommune v/ Plan- og bygningsetaten. Ferdigattest fra Oslo kommune v/ Plan- og bygningsetaten skal foreligge så snart som mulig etter at utbyggingen er gjennomført.

(5) Utbyggingen skal utføres i henhold til gjeldende byggeforskrifter. Fasader skal ikke endres i forbindelse med kjellerutbygging, utover mindre størrelsesendringer ved utskifting av vinduer. Arbeidet forutsettes utført i henhold til profesjonell håndverksmessig standard.

(6) Utbygger må sikre at andelseierne har tilstrekkelig boder til å oppfylle minimumskrav til størrelse angitt i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.

(7) Alle utgiftene i forbindelse med utbyggingen skal bæres av andelseieren som bygger ut. Utbygger bærer det hele og fulle ansvar for det utbygde areal; f.eks. vedlikeholdsansvar, ansvar for feil og mangler i forhold til offentlige myndigheter og andre tredjemenn som borettslaget. Dette ansvaret er dermed mer omfattende enn andelseiers ordinære vedlikeholdsansvar, jf. Punkt 5-1 i vedtektene. Borettslaget skal holdes skadesløs i ethvert henseende.

(8) Dersom utbyggingen ikke utføres som forutsatt, kan borettslagets styre med faglig bistand besørge sikring av utbyggingsstedet på bekostning av andelseieren som bygger ut.

(9) Bærekonstruksjoner skal ikke endres ved utbygging av kjellerareal.

(10) Lagring og oppbevaring av byggeavfall skal være midlertidig. Byggeavfall skal ikke kastes i borettslagets container eller søppeldunker.

(11) Anleggsstart og anleggsperiode skal varsles berørte naboer skriftlig 14 dager i forkant. Varselet skal inneholde beskrivelse av endring og utbygging, anleggsvirksomheten samt mobilnummer og mailadresse til utbygger. Dersom det skal brukes anleggsmaskiner skal perioden for dette tidfestes spesielt. Ved avvik skal utbygger holde berørte naboer skriftlig orientert underveis.
Utbygger skal påse at anleggsarbeidene gjennomføres slik at naboleilighetene ikke påføres skade, på en sikkerhetsmessig forsvarlig måte og med minst mulig ulempe for naboene. Eventuelle skader på naboleilighet eller fellesarealer skal utbedres uten ugrunnet opphold. Borettslagets husordensregler skal respekteres, men naboene må regne med vanlige ulemper for virksomhet i anleggsperioden som støy, støv, parkeringsproblemer, avstenging av fellesarealer o.l.

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, inn- og utvendige dører og vinduer med karmer.

(3) Vedlikeholdsplikten nevnt i (1) og (2), omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(4) Andelseiernes vedlikeholdsplikt nevnt i (1), (2) og (3) hindrer ikke borettslaget å pålegge styret å inngå forsikringsavtale som dekker utbedring av skade på bygningsmassen generelt. Forsikringens egenandel belastes den enkelte andelseier.

(5) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(6) Andelseieren har ansvar for reparasjoner og utskifting på tilbygg som skyldes bygningstekniske forhold. Dette kan være nødvendige reparasjoner og utskifting som oppstår hvis tilbygget synker, hvis det oppstår setningsskader eller andre ting som skyldes bygningstekniske forhold. Andelseiers vedlikeholdsansvar inkluderer også takkonstruksjon (slik som takpapp, membran på taket o.l.), takrenner med nedløpsrør og rekkverk på taket til tilbygget.

(7) Den enkelte andelseier har fullt vedlikeholdsansvar for oppsatte utvendige boder, murer tilgrensende boenhetens hageareal, skillevegger og øvrige konstruksjoner i boenhetens hageareal. Vedlikeholdsansvar omfatter nødvendig reparasjon og utskifting.

(8) Den enkelte andelseier har ansvar for maling av egen andel i følge plan fra styret. Dersom andelseier ikke besørger maling av sin del ifølge planen innen en gitt frist, kan styret besørge maling utført for andelseiers regning.
Dersom neglisjert vedlikeholdsplikt medfører skader på bygget må den enkelte andelseier bære de økonomiske konsekvensene av dette.

(9) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(10) Oppdager andelseieren skade i/på boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde dette til borettslaget.

(11) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, ytre kledning, samt sluk, rør eller ledninger utenfor andelseiers bolig, som tilhører borettslaget. Borettslaget har også ansvar for maling av endevegg.

(4) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også ordinært vedlikehold av tilbygg, jf (1), (2) og (3). Jf. imidlertid vedtektenes punkt 5-1 (6). Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter likevel ikke følgende på tilbygget: takkonstruksjon (slik som takpapp, membran på taket ol.), takrenner med nedløpsrør og rekkverk på taket til tilbygget.

(5) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(6) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

(1) Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler dersom slike eksisterer.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen,

jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

(1) Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnad for andel, og garasjeleie betales samlet hver måned. Styret kan endre felleskostnader og garasjeleie med 3 måneders skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

(1) For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal vanligvis ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer. Styret kan imidlertid ved behov utvides med et styremedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år, men om vesentlige grunner tilsier det kan den være ett år. Varamedlemmer velges for to år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene.

Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, med mindre påbygget er et kjøkken- eller stuepåbygg i hht. gjeldende standard i borettslaget.
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

(1) To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

(1) Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av april.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

(1) Godkjenning av årsberetning fra styret
(2) Godkjenning av årsregnskap
(3) Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
(4) Eventuelt valg av revisor
(5) Fastsetting av godtgjørelse til styret
(6) Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

(1) Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

(1) Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

(1) Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

(1) Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

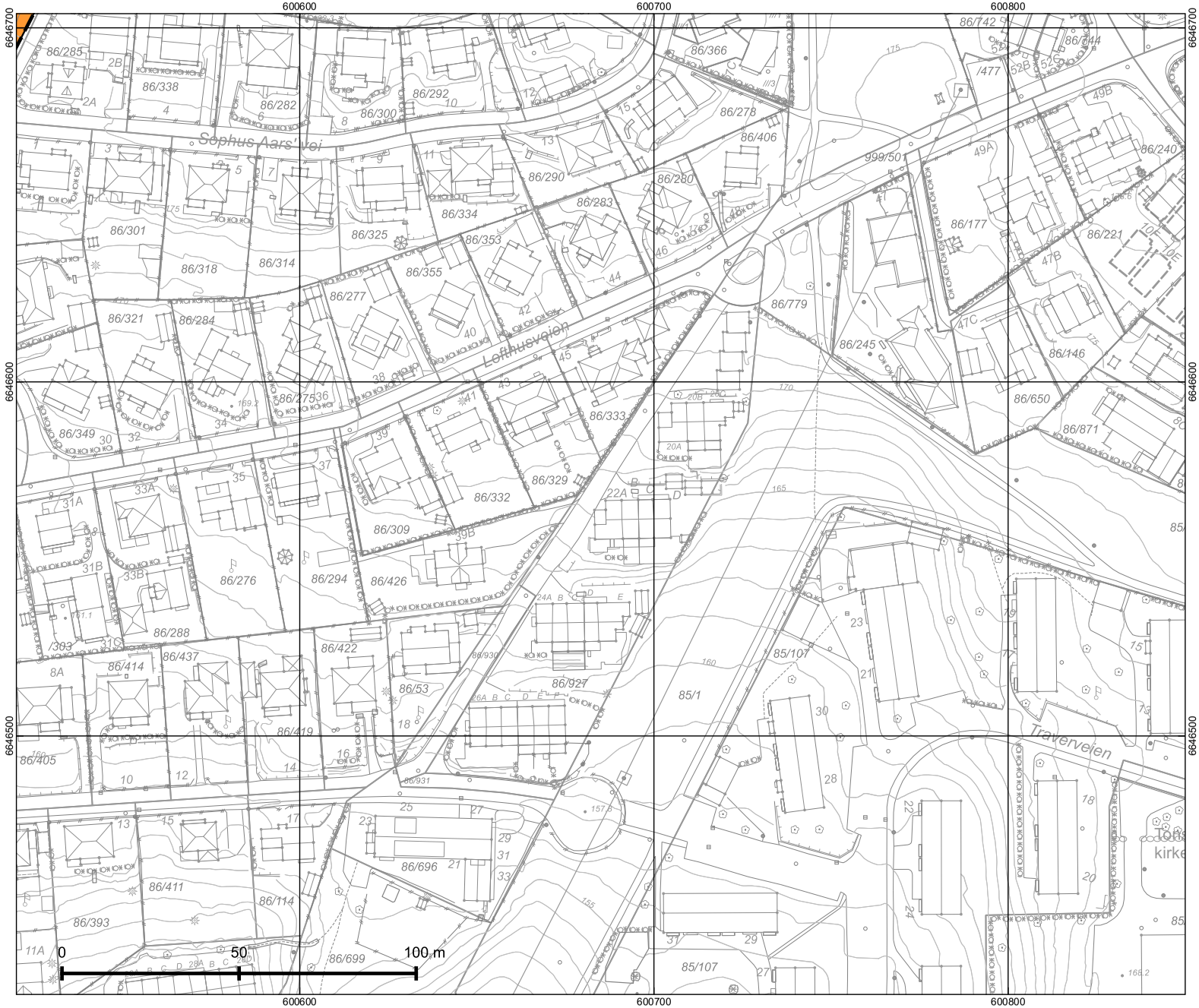
11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

(1) For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni.2003 nr 39.



* =regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.04.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Adresse: EIKELUNDVEIEN 20B

Gnr/Bnr: 86/927

PlottID/Best.nr: 334830/ 86529645

Deres ref.: 206951

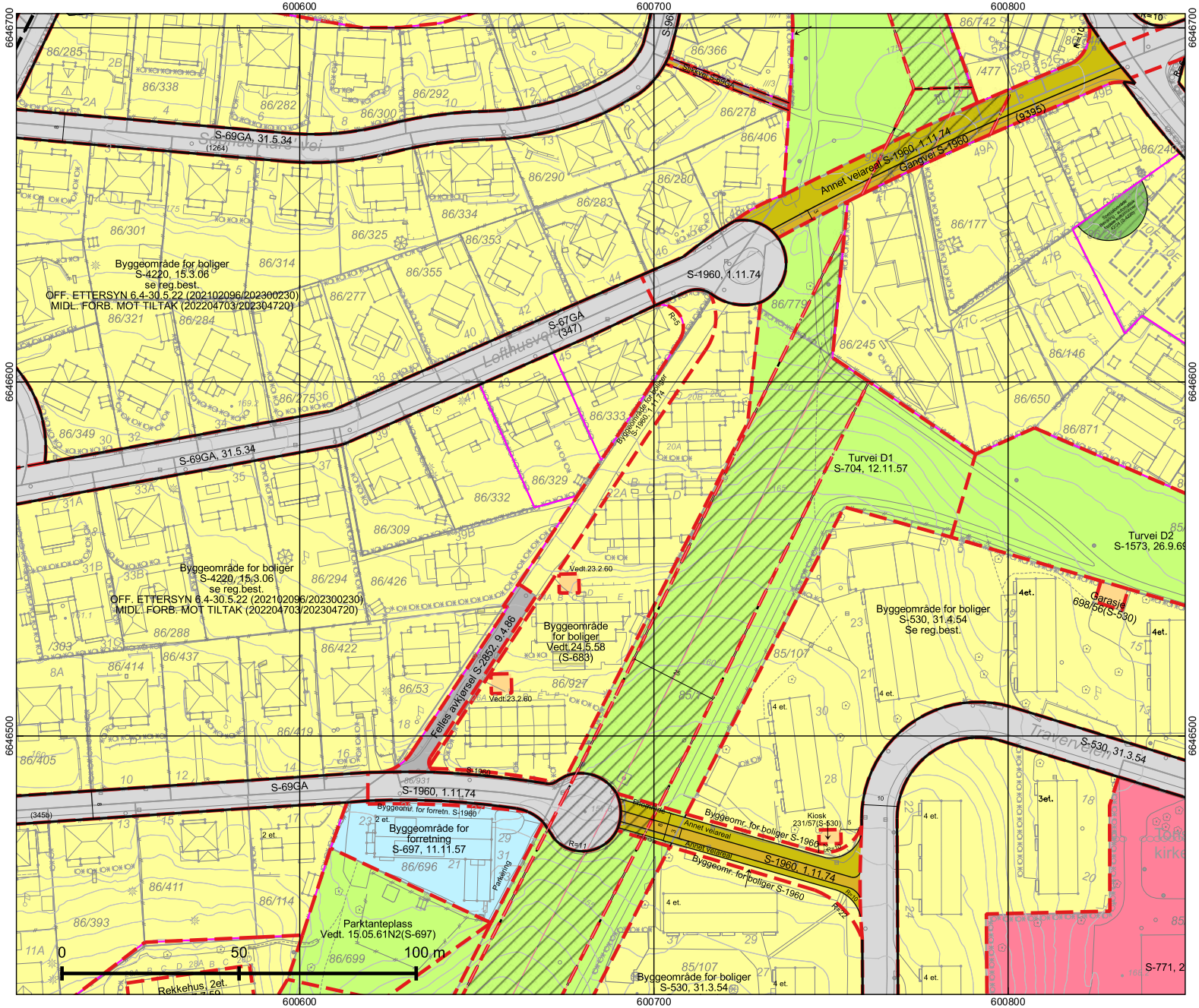
Kommentar:

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



* =regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.04.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Adresse: EIKELUNDVEIEN 20B

Gnr/Bnr: 86/927

PlottID/Best.nr: 334830/ 86529645

Deres ref.: 206951

Kommentar:

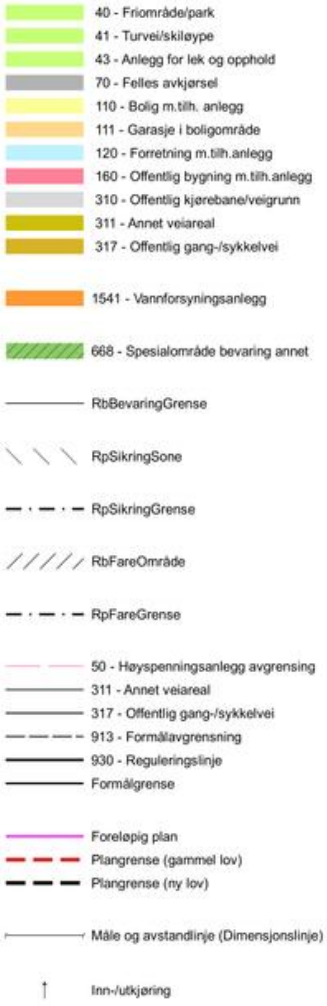
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.04.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Adresse: EIKELUNDVEIEN 20B

Gnr/Bnr: 86/927

PlottID/Best.nr: 334830/ 86529645

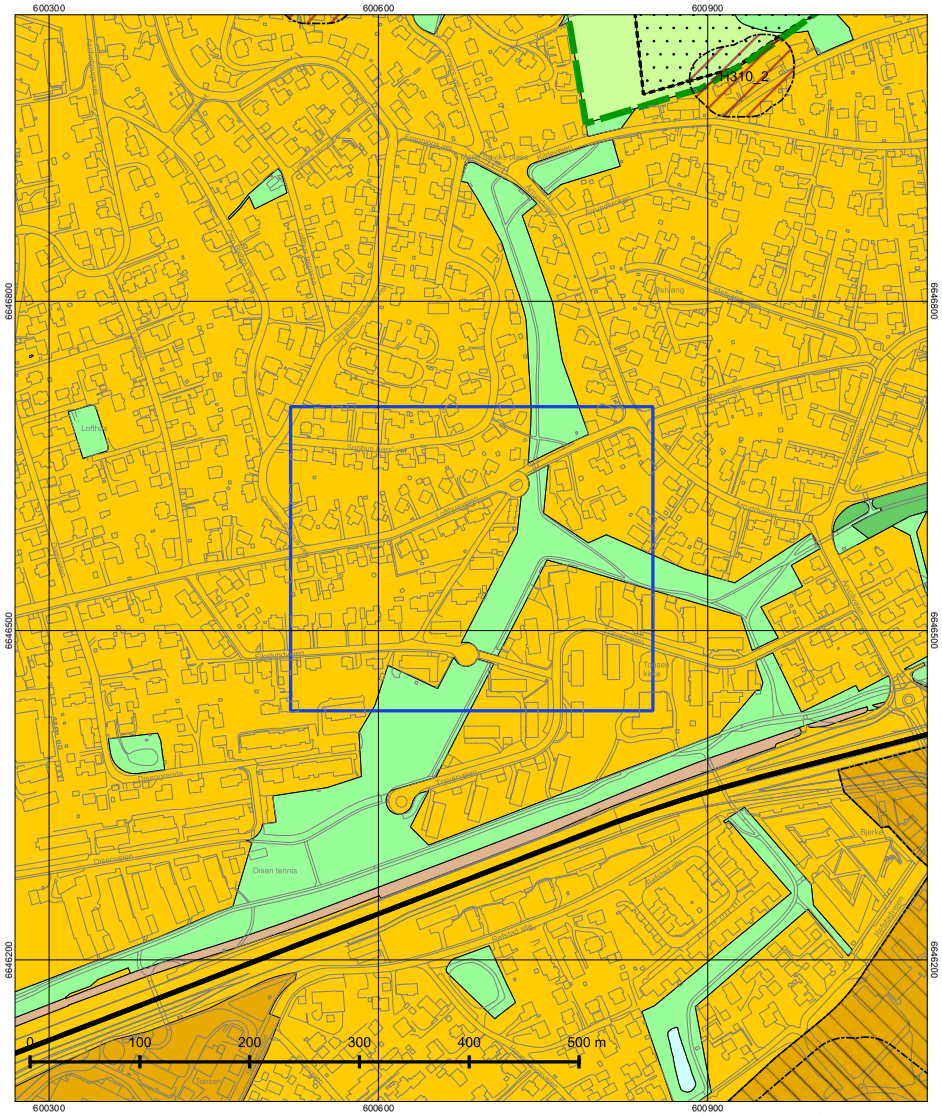
Deres ref.: 206951

Kommentar:

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 334830/86529645
Deres ref.: 206951

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	206951
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	31.03.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	EIKELUNDVEIEN 20B
Postadresse:	0588 OSLO
Matrikkel:	0301-86/927

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 206951

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Tilbygg

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Gibalundveien 2c	Gnr. 86, bnr. 1	83/7c1

Byggherre
A/L Disen Borettslag
Kolderupsvei 16
Oslo 5

Ansvarshavende
Byggmester Harald Sundvoll
Strømsenga
1484 Årnaby

KV/KL

Dato 8. august 1984

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Knut Vollene

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

SKI. C-16. ANDVORD.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Tilbygg til rekreslus

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Rikelundveien 20.	Gnr.86 Bnr.1	75/1208

Byggherre

Lasse Dyrdal,
Rikelundveien 20,

Oslo 7.

Ansvarshavende

Tømrerm.Ole J.Tellemann,
Orakervn. 12,

Oslo 2.

KA/RJ

Dato
18. juli 1977

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Byggesaksbehandler
xxxxxxxxx

Kr. Andersen.
Overingeniør.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

SKI. C-16. ANDVORD.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5m * 417200

KOPI

Oslo, den 11. juni 1965.

KA/EI

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 86, bnr. 1, Eikelundveien 20, hus 21.

Journalnr.
58/1981.

Arbeidets art
Rekkehus.

Avsluttende synsforretning
23.4.1965.

Bygningens art
Nybygg.

Byggherre
A/L Disen Borettslag v/o.r.sakf. Egil Bjerke, Tollbugata 22.

Byggemelder
Ark.ne Ullring og Zernichow, Sorgenfrigata 19.

Ansvarshavende
Ingeniör Anders Aarflot, Berntsen & Boe A/S, Prof. Dahls gate 8.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Distriktsingeniør
Kr. Andersen

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Skjema C-18. 2000. E. A. 4506/64. —

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Garasjer

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Eikeludsvei 20	Gnr. 86, bnr. 1	69/853

Byggherre

Disen Borettslag
v/adv. Egil Bjerke
Drammensveien 20

OSLO 1

GA/SP

Dato
24.november 1971

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Forbehold:

I henhold til avgitt tinglyst erklæring.

Bygningsinspektør
G.Amundsen

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

SKI. C-16. 10 000. ANDVORD. 23840/71. —

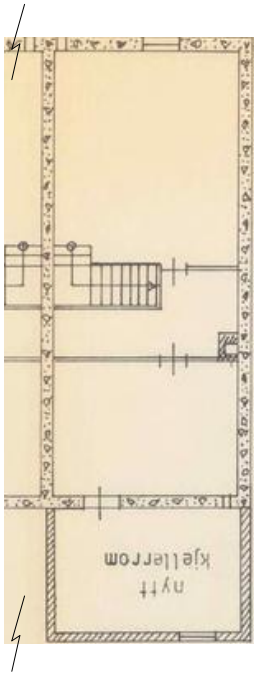
Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	206951
Leveransetype:	Plantegninger (Rekkehus)
Dokumentene er kontrollert:	31.03.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	EIKELUNDVEIEN 20B
Postadresse:	0588 OSLO
Matrikkel:	0301-86/927

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

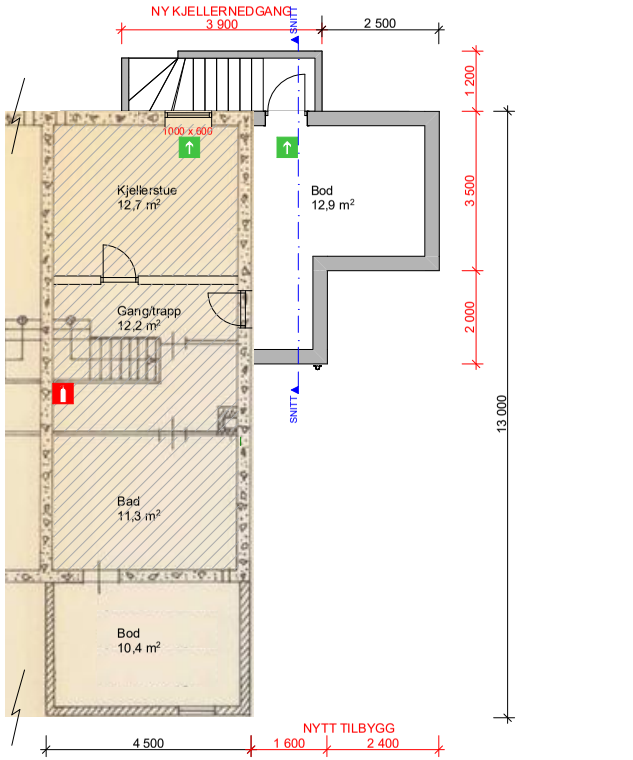
Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 206951

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA



PLAN KJELLER

Siste godkjente
PBE-198303311



BYA Eksisterende: 58,5 m²
BRA Eksisterende: 49,3 m²

BYA Tilbygg: 17,2 m²
BRA Tilbygg: 13,3 m²

BRUKSENDRING

PLAN KJELLER

NY

Tegningsnr.
N20-01

Revisjon nr.

Type tegning
Plan Kjeller

MERK!
Opptegnet på grunnlag av gamle tegninger og enkel oppmåling.
For salg og produksjon må mål kontrolleres på stedet.

E4

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Lokalisering:

N

Prosjekteringsgruppen

ARK : designteamet ARKdesign
Tlf.: 93095580
post@arkdesign.no
interiørarkitekt/ansvarlig byggesak
kari m. borgen

Fase
Byggemelding

ARKdesign

Tiltakshaver
TORE CHRISTIAN BERG

Prosjekt
EIKELUNDVEIEN 20 C
0588 OSLO

TILBYGG OG BRUKSENDRING
NY

Gnr./Bnr./Festenr.:
86/927

Prosjektnr.:
1914

Tegningsnr.:
N20-01

Type tegning:
Plan Kjeller

Godkjent
kmb

Kontroll prosjekt.

Sign. **kmb** | Kontroll **kmb**

Filnavn
Eikelundveien 20C NY.pln

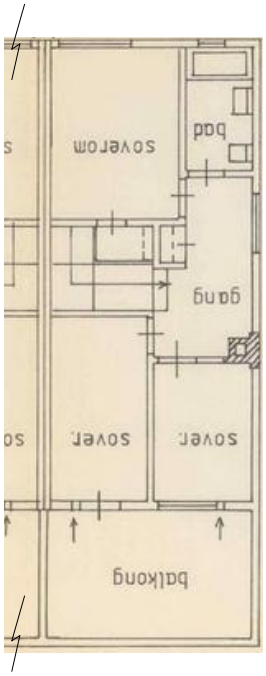
Dato
11.06.2019

Målestokk
1:100

Kontroll utførende

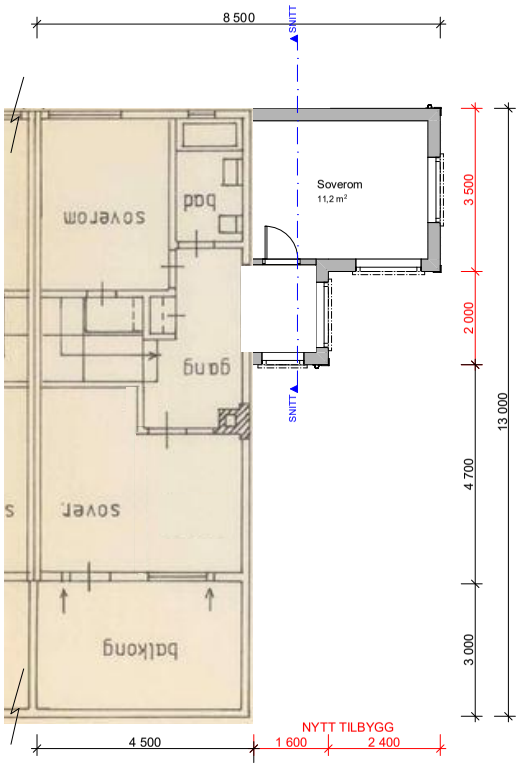
Sign. | Kontroll

Prosjektnr. for prosjekterende/lev.



PLAN 2.ETG

Siste godkjente
PBE-198303311



BRA Eksisterende: 39,9 m²

BRA Tilbygg: 15,0 m²

PLAN 2.ETG

NY

Tegningsnr.
N20-03

Revisjon nr.

Type tegning
Plan 2.Etasje

MERK!
Opptegnet på grunnlag av gamle tegninger og enkel oppmåling.
For salg og produksjon må mål kontrolleres på stedet.

E6

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Lokalisering:

N

Prosjekteringsgruppen

ARK : designteamet ARKdesign
Tlf.: 93095580
post@arkdesign.no
interiørarkitekt/ansvarlig byggesak
kari m. borgen

Fase
Byggemelding

ARKdesign

Tiltakshaver
TORE CHRISTIAN BERG

Prosjekt
EIKELUNDVEIEN 20 C
0588 OSLO

TILBYGG OG BRUKSENDRING
NY

Gnr./Bnr./Festenr.:
86/927

Prosjektnr.:
1914

Tegningsnr.:
N20-03

Type tegning:
Plan 2.Etasje

Godkjent
kmb

Kontroll prosjekt.

Sign. **kmb** | Kontroll **kmb**

Filnavn
Eikelundveien 20C NY.pln

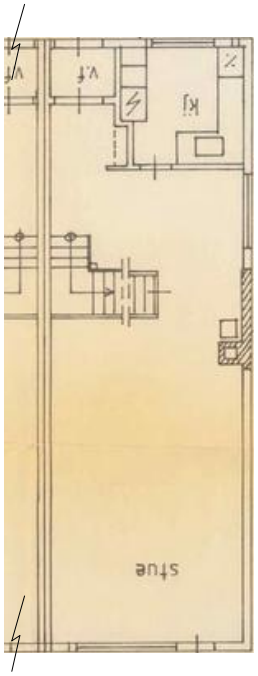
Dato
11.06.2019

Målestokk
1:100

Kontroll utførende

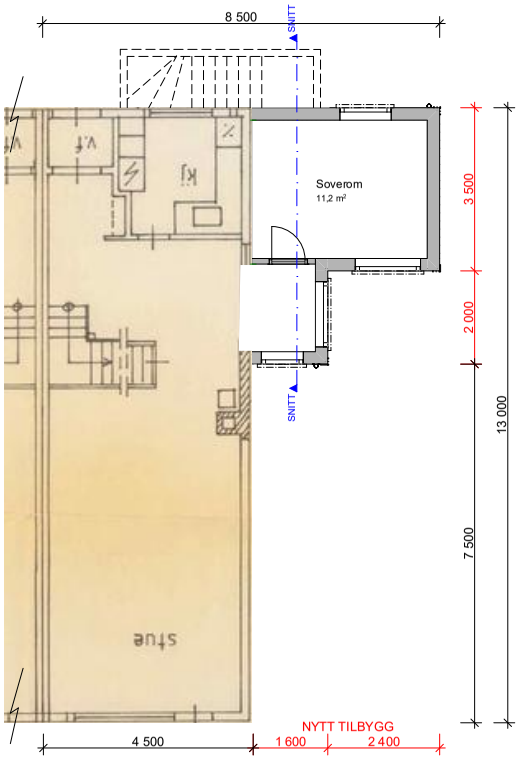
Sign. | Kontroll

Prosjektnr. for prosjekterende/lev.



PLAN 1.ETG

Siste godkjente
PBE-198303311



BRA Eksisterende: 52,3 m²

BRA Tilbygg: 15,0 m²

PLAN 1.ETG

NY

Tegningsnr.
N20-02

Revisjon nr.

Type tegning
Plan 1.Etasje

MERK!
Opptegnet på grunnlag av gamle tegninger og enkel oppmåling.
For salg og produksjon må mål kontrolleres på stedet.

E5

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Lokalisering:

N

Prosjekteringsgruppen

ARK : designteamet ARKdesign
Tlf.: 93095580
post@arkdesign.no
interiørarkitekt/ansvarlig byggesak
kari m. borgen

Fase
Byggemelding

ARKdesign

Tiltakshaver
TORE CHRISTIAN BERG

Prosjekt
EIKELUNDVEIEN 20 C
0588 OSLO

TILBYGG OG BRUKSENDRING
NY

Gnr./Bnr./Festenr.:
86/927

Prosjektnr.:
1914

Tegningsnr.:
N20-02

Type tegning:
Plan 1.Etasje

Godkjent
kmb

Kontroll prosjekt.

Sign. **kmb** | Kontroll **kmb**

Filnavn
Eikelundveien 20C NY.pln

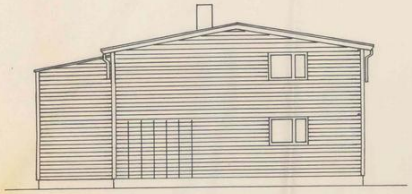
Dato
11.06.2019

Målestokk
1:100

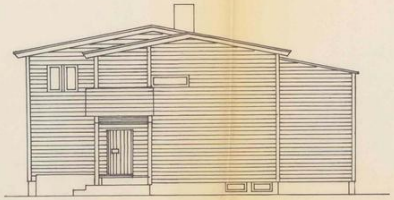
Kontroll utførende

Sign. | Kontroll

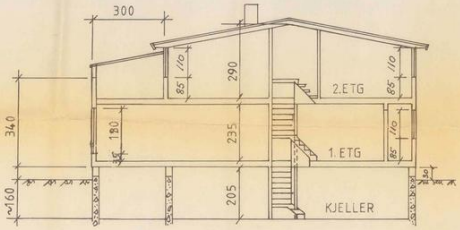
Prosjektnr. for prosjekterende/lev.



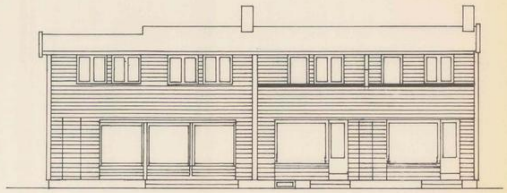
ØST



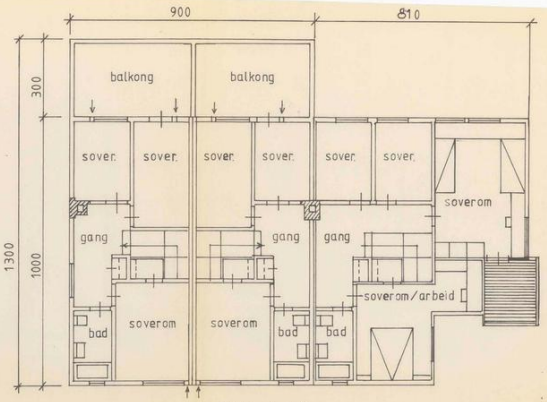
VEST



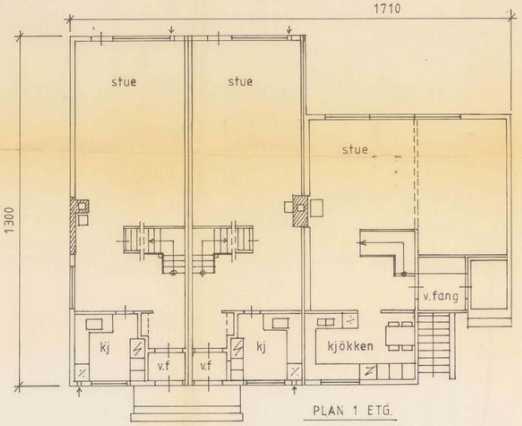
SNITT



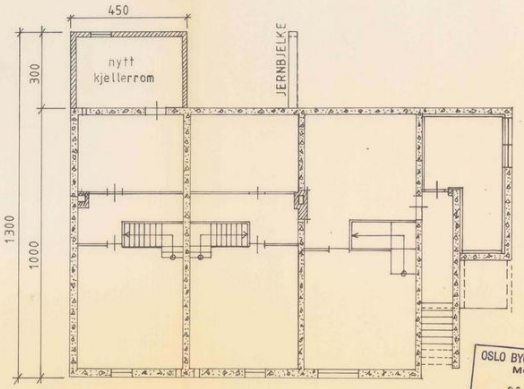
SYD



PLAN 2 ETG.



PLAN 1 ETG.



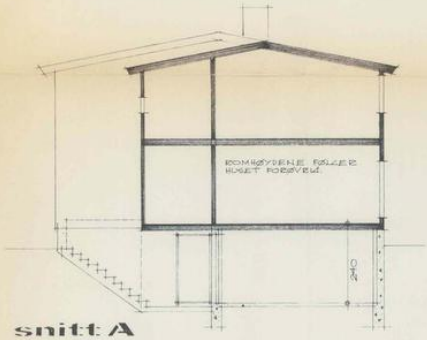
PLAN KJELLER

A/L DISEN BORETTSLAG	FASADE OG PLAN	MÅL 1:100
REKKEHUS NR 21	UTBYGGING AV STUE	13/5-83 SSG

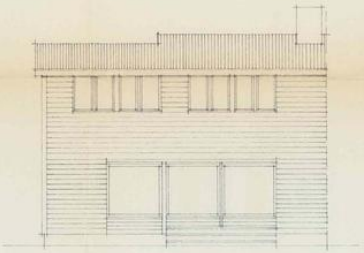
2

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
20 MAI 1983

Godkjent av ekstraordinær generalforsamling
i A/L Disen Borettslag
Oslo, 19. mai 1983
Peter Kjellestrøm (Formann Disen Borettslag)



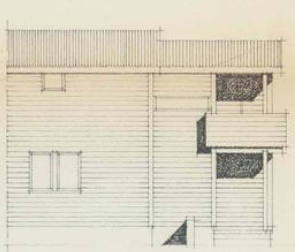
snitt A



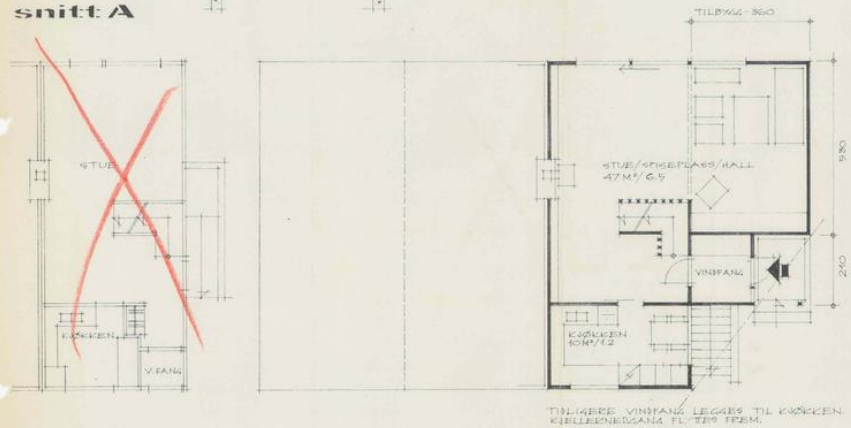
syd



vest



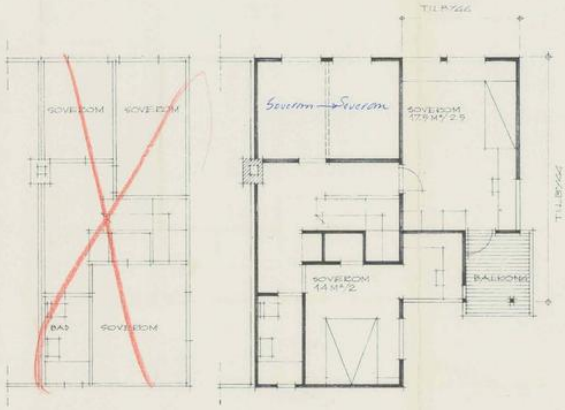
nord



för ombygging

etter

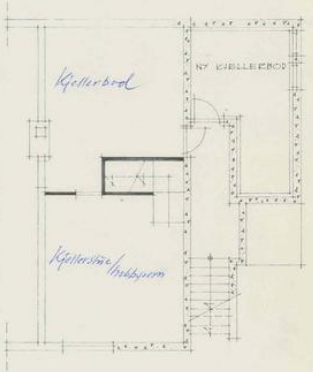
PLAN 1. ETG.



för

etter

PLAN 2. ETG.



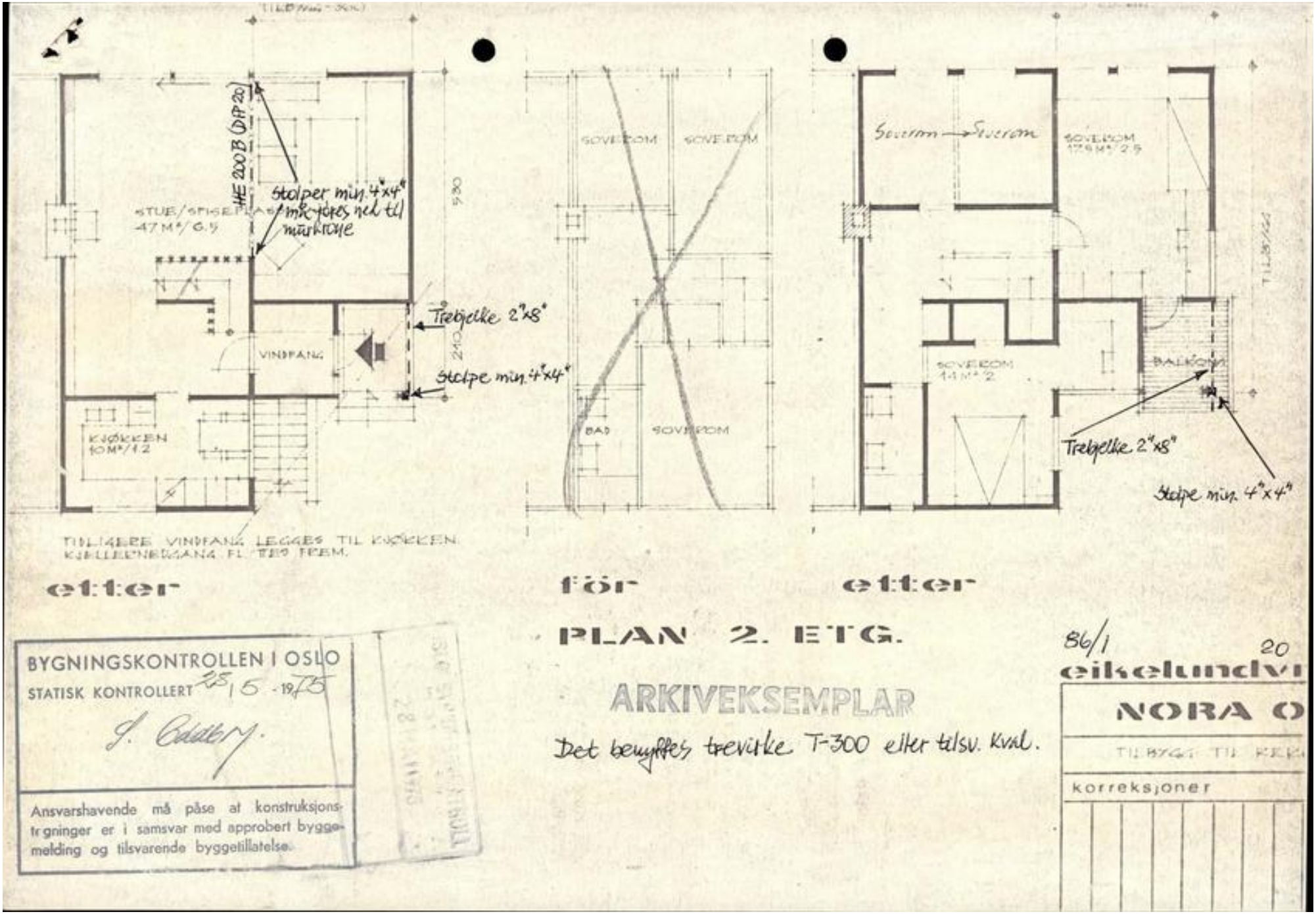
etter

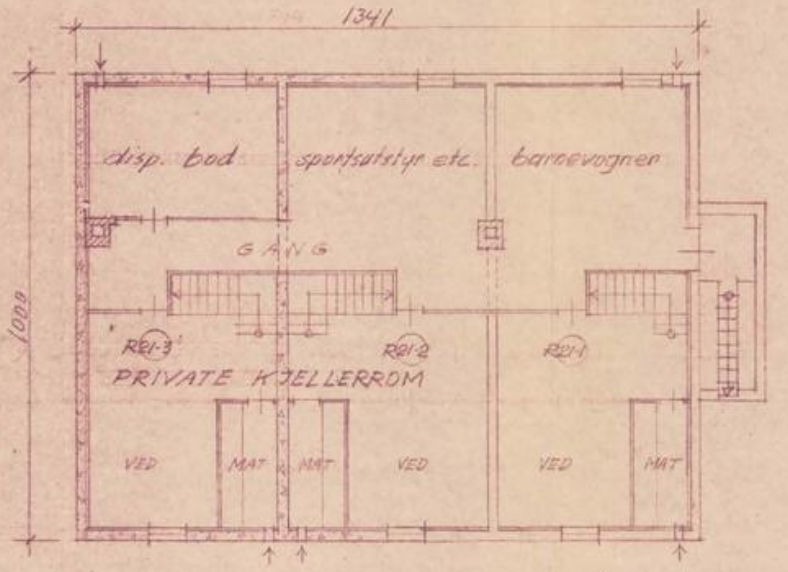
KJELLER

eikelundvn. 20. gnr. 56 / bnr. 1.

NORA OG LASSE DYRDAL		
TILBYGG TIL REKKEHUS. PLANER, SNITT, FASADER.		
korreksjoner	målestokk	tegningsnummer
	1:100	01
	dato 15 MARS 79	
	telefon 28 75 51	

- MARI OG GULLIK KOLLANDSRUD - ARKITEKTER MNAL - INGIERSVEI 178 - LJAN -


HE 200B (DIP 20)
Stolper min. 4"x4" mk-fores ned til murkrone
STUE/SPISEPLASS 47 M²/6.5
Trebjelke 2"x8"
Stolpe min. 4"x4"
VINDFANG
KJØKKEN 10M²/1.2
TILLIGGER VINDFANG LEGGES TIL KJØKKEN
SOVEROM
SOVEROM
BAD
SOVEROM
Soverom
Soverom
SOVEROM 17.6 M² 2.5
SOVEROM 14 M² 2
BALKONG
Trebjelke 2"x8"
Stolpe min. 4"x4"
etter
før
etter
PLAN 2. ETG.
ARKIVEKSEMPLAR
Det benyttes trevirke T-300 eller tilsv. kval.
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
STATISK KONTROLLERT 25/6 - 1975
Ansvarshavende må påse at konstruksjonstegninger er i samsvar med approbert byggemelding og tilsvarende byggetillatelse.
86/1
20
eikelundvi
NORA O
korreksjoner

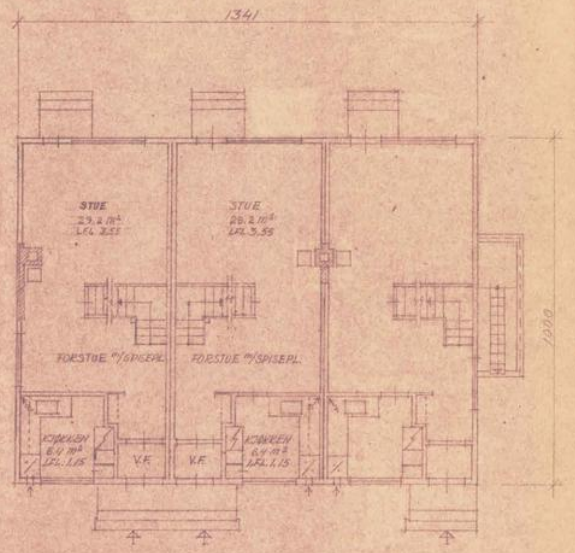


01981

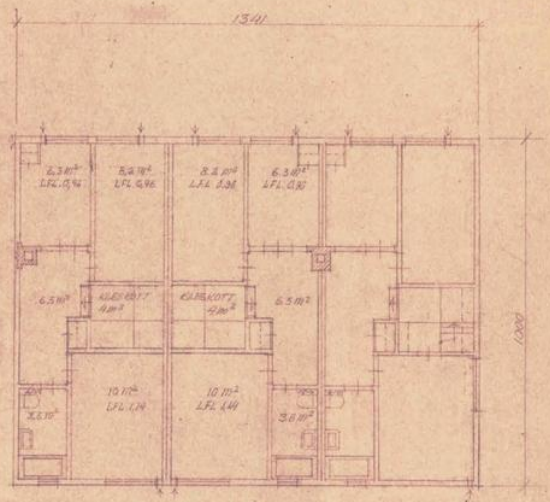
1

For anmeldelse : 2-8-1958

REKKEHUS 21		A/L DISEN BORETTSLAG VED STATSTJENESTEMENNENES BOLIGSELSKAP OSLO A/L
PLAN KJELLER		KJELL ØLLERING - HENNING ZERNICHOW ARK. T.E.K.T.E.R.M.N.A.L. OSLO
D-1-c	MÅL: 1:100 DATO: 15-10-57	9075



REKKEHUS NR. 21 – PLAN 1. ETG.

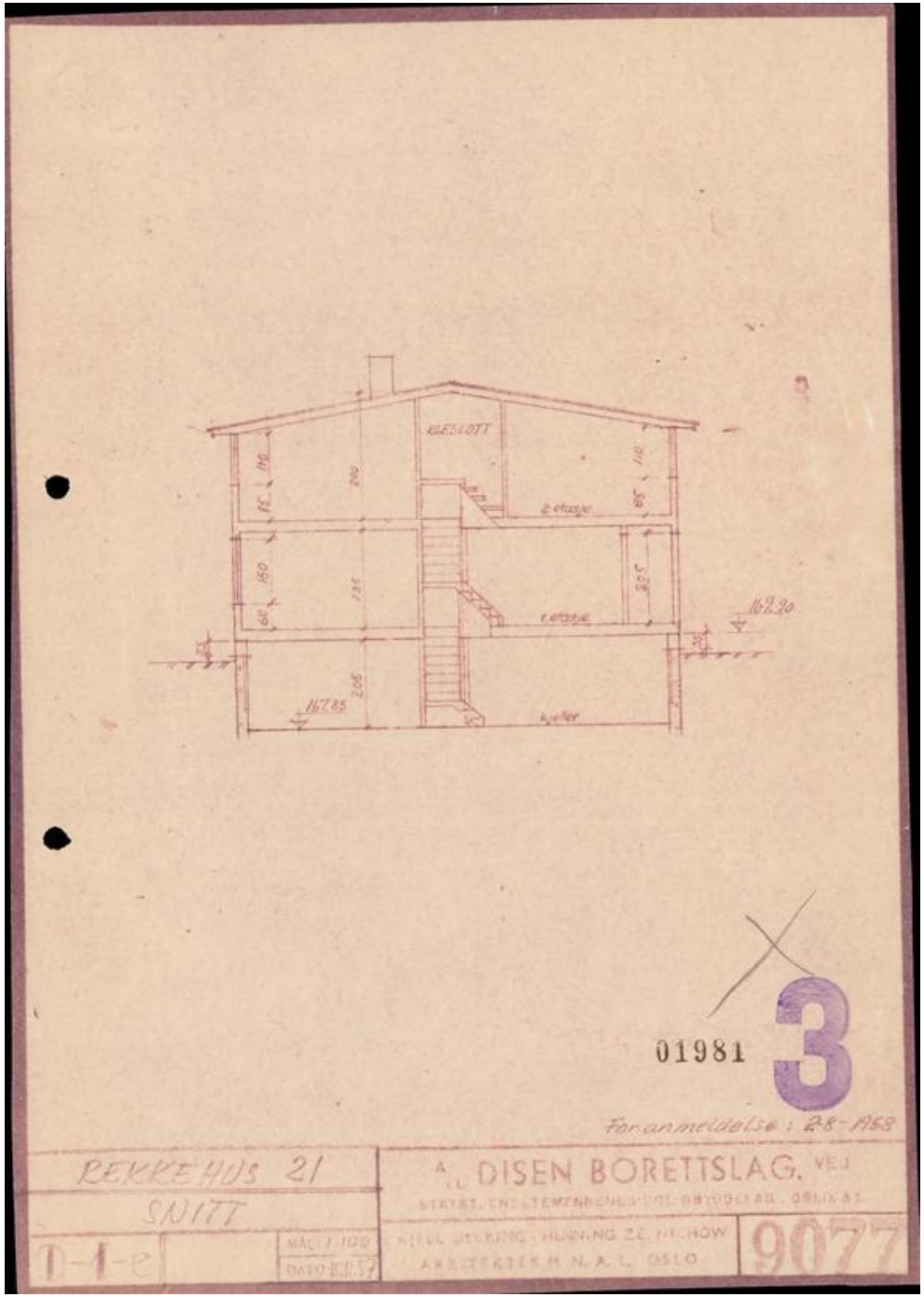


REKKEHUS NR. 21 – PLAN 2. ETG.

01981 2

For anmeldelse : 2-8-1958

REKKEHUS 21	A/L DISEN BORETTSLAG. VEIEN	
PLAN 1. OG 2. ETASJE	STATSTJENESTEMENNENES BOLIGBYGGELAG - OSLO A/L	
D-1-e	1:100	TILLE ULLRING - HENNING ZE. NILSHOW ARK. TEKTER M.N.A.L. OSLO 9076


GLESLOTT
2. etasje
1. etasje
kjeller
167.85
167.20
01981
3
Forhåndsmeldelse : 28-1958
REKKEHUS 21
SNITT
D-1-e
A/L DISEN BORETTSLAG.
9077

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo

V300986

Mindre vesentlig endring av reguleringsplanene for turvei D 1, gnr. 85 bnr. 1, og bygge-område for boliger, gnr 86 bnr. 1, Disengrenda borettslag. (S-683 og S-704)

V300986 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 30.09.1986
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 198602245
Lovverk: PBL 1985 eller før
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-683

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

V240558

Plassering av rekkehus i 2 etasjer og garasjer.

V240558 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 24.05.1958
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 195802849
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-683

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

V230260

Instruks. Ad. div. garasjer på gnr. 86, bnr. 1, m.fl. Øvre Disen

V230260 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 23.02.1960
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 196003120
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-683

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

V070759

Instruks Plasering av rekkehus i 2 etasjer som vist med rødt og garasjer som vist med gult godkjennes av byplansjefen i henhold til instruks.

V070759 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 07.07.1959
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 195902953
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-697

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

S-5142

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Vedtaksdato: 04.03.2022
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201915152
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 14 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Reguleringsbestemmelser for alternativ 2

Detaljregulering for gnr./bnr. 78/1, m.fl.

12 kart merket UTI-201915152 Alternativ 1-4 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 1 og 13 kart merket UTI-201915152-2 Alternativ 2 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 2.

Planens hensikt

Reguleringsplanen skal legge til rette for bygging og drift av forsterket overordnet infrastruktur for vannforsyning med tilknytning til eksisterende anlegg.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

Overvann innenfor de permanente regulerte dagsoner med formål, vannforsyningsanlegg, energianlegg, veg, kjøreveg, annen veggrunn grøntareal, skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for kort intenst regn er definert i «Klimaprofil for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

For anleggsfasen gjelder pkt. 1.4.2 k.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Luftoverført støy, strukturlyd og vibrasjoner i anleggsfasen

Luftoverført støy og strukturlyd

For støy i anleggsfasen skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift, tabell 1 benyttes. Statlig veileder M-2061 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442 (2021), tabell 5. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

For følgende anlegg- og riggområder tillates ikke anleggsdrift, inkludert inn-/uttransport, i dagen mellom kl. 23 00 og 07 00 eller på søndager eller helligdager: Oset (felt #1), Disen (felt #2), Bjølsen (felt #3), Trosterud (felt #5, 6, 7) og Haugerud (felt #8).

For Oset (felt #1) gjelder unntak fra begrensningene for kritiske støttefunksjoner for tunneldriving, som for eksempel servicelaster og maskintransport mellom tunnel og verkstedtelt, inn-/uttransport av innsatsmidler til tunneldriving som ikke kan lagres lokalt, som sprøytebetong til fjellsikring, sprengstoff og personaltransport.

Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriftens §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriftens § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene.

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.

b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.

c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.

d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.

e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442 (2021).

f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

Dispensasjon og godkjenning fra Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse for de arbeidene som ikke overholder støykravene i den enkelte dagsone. Dispensasjon for eventuelle aktiviteter som overskrider grenseverdier som ikke er kjent ved søknad om igangsettingstillatelse skal omsøkes under anleggsfasen.

Vibrasjoner
For vibrasjoner skal grenseverdier i NS8141 legges til grunn. For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i

sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For eventuell støy i driftsfasen skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442 (2021), tabell 2, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Fossilfri anleggsgjennomføring

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder. Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhus-/landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg med tilhørende anlegg- og riggområde innsendes utomhus-/landskapsplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som utomhusareal i endelig situasjon etter avsluttet anleggsfase. Planen skal vise: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, overvannshåndtering og snølagring, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, eksisterende trær som skal beholdes eller felles, samt nye trær som skal plantes, øvrig beplantning og grønne vegetasjonsflater. I den grad ett eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte dagsoner skal dette redegjøres for.

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhus-/landskapsplan med tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt. Valgte løsninger skal begrunnes. Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen. Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal ved søknad om rammetillatelse redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser.

b) Plassering og arealbehov for anlegg- og riggområder, plassering av masser, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.

c) Plan for trafikkavvikling. Avkjørsler, kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom anlegg- og riggområdet skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet skal kartfestes.

d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.

e) Tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.

f) Sikringstiltak for eksisterende vassdrag herunder flom, terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen. Tiltakene skal vises på kart.

g) Hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

h) Håndtering av forurensning av grunn med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

i) Nødvendig omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.

j) Nødvendig omlegging av ferdselsforbindelser.

k) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann, herunder tunneldrivevann.

l) Behov for skjerming av innsyn og eventuelle skjermingstiltak i anlegg- og riggområder med en varighet på over to år.

m) Geoteknisk vurdering av lokalstabilitet på anlegg- og riggområdet herunder tettestrategi for tunneldriving og rutiner for overvåking av grunnvann.

n) Plan for kommunikasjon. Det skal i områder med langvarig anleggsarbeid etableres dialoggruppe med et utvalg representanter for berørte naboer. Det skal opprettes kontaktperson(er) knyttet til alle bydelene.

Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal senest ved søknad om igangsettingstillatelse redegjøre for:

o) Håndtering av støy herunder støy fra tunnelvifter, strukturlyd, vibrasjoner, nedfallsstøv/sprengingsgasser med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

p) Beredskapsplan for håndtering av uventet, eksisterende grunnforurensning i de delene av planområdet det er risiko for det.

q) Beredskapsplan for håndtering av utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene i anlegg- og riggområder som drenerer til Akerselva eller Alna.

I den grad et eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte anlegg- og riggområder skal dette redegjøres for.

Plan for nødvendige trafikksikkerhetstiltak etter pkt. 1.4.2 d skal forelegges de aktuelle bydeler, Alna, Sagene og Nordre Aker.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering, energibruk og belysning i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget og overvåkning av dette. Tiltak som beskrevet i miljøoppfølgingsplanen skal inngå i entreprenørkontraktene.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg skal det foreligge plan for eventuelle nødvendige midlertidige og permanente støyskjermingstiltak, med mindre det er søkt eller gitt dispensasjon fra grenseverdier for støy, jf. punkt 1.3.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på jernbaneinfrastruktur som følge av tunnel-/berganlegget, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Bane NOR for uttalelse. Vurderingen skal være basert på tilgjengelig grunnlag på søknadstidspunktet og oppdateres etter behov, etter hvert som nye måledata foreligger.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på E6 ved Stubberud og Trosterud, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Statens vegvesen for uttalelse.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for permanent omlegging av turvei langs østsiden av Akerselva på Bjølsen skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nytt fortau langs sørsiden av Verkseier Furulunds vei på Stubberud skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten, Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS, Statens vegvesen, Statnett SF og andre offentlige infrastruktureiere i den grad tiltaket berører deres forvaltningsinteresser.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nye vannforsyningsanlegg i felt A4 (Stubberud) og A5 (Trosterud) skal det foreligge godkjenning fra Statens vegvesen på de deler av utomhus-/landskapsplan og plan for rigg- og anleggsområdet og anleggsfasen som omhandler Statens vegvesens veigrunn, jf. 1.4.1 og 1.4.2.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A7 (hele planområdet)

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A7 kan det etableres tunneler og bergrom med tilhørende tiltak for vannforsyning og tilhørende funksjoner. Det tillates også permanent og midlertidig omlegging av avløpsledninger.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Energianlegg, felt E (Trosterud)

2.2.1.1 Arealbruk

I felt E kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for overføring av energi og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt E er inntil %-BYA= 50.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart.

2.2.1.4 Høyder

Maksimal høyde skal ikke overstige tilsvarende høyde på eksisterende bygning innenfor feltet.

2.2.2 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5, A6 (Disen, Bjølsen, Stubberud, Trosterud, Haugerud)

2.2.2.1 Arealbruk

I felt A1-A4 og A6 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner, herunder atkomstvei. I felt A6 tillates energianlegg.

2.2.2.2 Utnyttelse

Felt A1 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 40.

Felt A2 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 100.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 41.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 10.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 20.

2.2.2.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor formålsgrense angitt på plankart. Der det ikke er angitt byggegrense går byggegrensen i formålsgrensen.

2.2.2.4 Høyder
Felt A1 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +140,5.

Felt A2 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +141.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +87,5.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +107. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A5 (Trosterud)

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +138. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +212,5.

2.2.2.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1-A6 skal ha høy arkitektonisk kvalitet i utforming og materialer og være tilpasset eksisterende bebyggelse. Tekniske installasjoner som ventilasjon skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Reflekterende takflater tillates ikke. Bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utomhusarealet skal ha god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon.

I felt A1 og A2 (Disen) skal teglstein benyttes som hovedfasademateriale. I felt A3 (Bjølsen) skal tegl eller betong benyttes som hovedfasademateriale. I felt A5 (Trosterud) tillates plater av høy kvalitet på portalen.

I felt A1 og A2 (Disen) samt A3 (Bjølsen) skal det ved søknad om rammetillatelse foreligge uttalelse fra Byantikvaren om utformingen.

2.2.2.6 Avkjørsel og atkomst
Felt A2 (Disen)

Atkomst til felt A1 og A2 er fra Grefsenveien via eksisterende gangvei mellom Grefsenveien og Kjelsåsveien.

Felt A3 (Bjølsen)

Atkomst til felt A3 er fra Lillogata og via eksisterende turvei sør for Lillogata 8-12.

Felt A4 (Stubberud)

Avkjørsel til rømningsvei felt A4 er fra Verkseier Furulunds vei som angitt med avkjørselspil på plankart. Atkomst er via utomhusareal på Verkseier Furulunds vei 5. Atkomsten til rømningsveien tillates kun brukt ved vedlikehold og utrykning.

Felt A5 (Trosterud)

Atkomst til felt A5 er fra Tvetenveien via felt KV2 og _KV1.

Felt A6 (Haugerud)

Atkomst til felt A6 er via felt _KV3.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Vertikalnivå 2

3.1.1 Kjøreveg, felt KV1, _KV2, _KV3 (Trosterud, Haugerud)

3.1.1.1 Arealbruk
I felt KV1, _KV2 og _KV3 tillates etablert anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke.

Felt _KV2 er felles for gnr./bnr. 116/91, 142/26, 142/72, 142/73 og senere utskilte eiendommer.

Felt _KV3 er felles for gnr./bnr. 167/130, 167/131, 167/133, 167/134, 167/135, 167/136, 167/137, 167/138, 167/139, 167/140, 167/203, 167/216, 167/217, 167/220, 167/253 og senere utskilte eiendommer.

3.1.2 Fortau, felt _SF (Stubberud)

3.1.2.1 Arealbruk

I felt _SF skal det etableres fortau. Fortauet skal utføres med fast dekke og i henhold til gatenormal for Oslo. Fortauet skal være offentlig.

3.1.3 Annen veigrunn – grøntareal, felt VG1, VG2, VG3 (Stubberud, Trosterud)

3.1.3.1 Arealbruk

I felt _VG1, VG2 og VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til veiformålet, herunder støttemurer, belysning, rekkverk og overvannshåndtering. Fyllinger regulert som annen veigrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes.

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Vertikalnivå 2

4.1.1 Friområde, felt F (Trosterud)

4.1.1.1 Arealbruk

I felt F skal det anlegges friområde. Friområdet skal være offentlig.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

5 Sikrings-, støy-, fare- og båndleggingssoner (pbl. § 11-8 a og d)

5.1 Vertikalnivå 1

5.1.1 Felt H190_4, H190_5 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.1.2 Felt H740_5 (Bjølsen)

Hensynssonen omfatter sikringssone pluss kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2 Vertikalnivå 2

5.2.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner (hele planområdet)

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssone H190 1-3 andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen) skal fortsatt gjelde med mindre noe annet fremgår av denne planen.

5.2.2 H190 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)

5.2.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

5.2.2.2 Felt H190_2, H190_3 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.2.3 H310 Faresone for skred

5.2.3.1 Felt H310-4 (Oset)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av lokalstabilitet for området.

5.2.3.2 Felt H310-2 og 3 (Stubberud)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av hvordan tiltaket påvirker stabiliteten for området. (Jfr. TEK 17 § 7-3)

5.2.4 H320 Faresone for flomfare

5.2.4.1 Felt H320 (Bjølsen)

Inngang til kum må sikres mot 200 års-flom.

5.2.5 H370 Faresone for høyspenningsanlegg

5.2.5.1 Felt H370_1-3 (Stubberud, Trosterud)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

5.2.6 H740 Båndlegging etter andre lover (energiloven)

5.2.6.1 Felt H740_1 (Bjølsen)

Hensynssone omfatter kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2.6.2 Felt H740_2-4 (Stubberud, Trosterud)

Alt anleggsarbeid og andre tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

6 Bestemmelsesområde

6.1 #1–8 Midlertidige anlegg- og riggområder

Innenfor felt #1–8 er det tillatt med anlegg- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Anlegg- og riggområder er midlertidige og opphører når anlegget er ferdigstilt. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, sedimenteringsbasseng for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer,

støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anlegg- og riggområdet. Urenset vann fra anlegg- og riggområder tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Avkjørsler til og fra anlegg- og riggområder er ikke angitt på plankart og angis på plan for anlegg- og riggområder, jf. punkt 1.4.2.

Innenfor felt #4 (Stubberud) er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet som skader E6 (veianlegget, inkludert konstruksjoner), eller påvirker sikkerhet for E6 (veianlegget eller trafikk på veianlegget). Tiltak, bruk og arbeid innenfor en sone på 50 meter fra senterlinje nærmeste kjørebane skal på forhånd være godkjent av Statens vegvesen. Innenfor felt #4 skal atkomst for Statens vegvesen til eksisterende veianlegg opprettholdes.

Innenfor felt #4-7 (Stubberud, Trosterud) skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Anleggsarbeidene skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, inkludert rotsone, samt unngå senkning av grunnvannstand som skader natur og infrastruktur og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Replanting av trær og annen vegetasjon skal fortrinnsvis skje med stedegen vegetasjon. Trær som må felles som følge av anleggsarbeidet, eller skades av anleggsvirksomheten, skal erstattes innenfor det tilbakeførte anlegg- og riggområdet etter følgende prinsipper, jf. punkt 1.4.1:

- Innenfor felt #2 (Disen) og #3 (Bjølsen) i indre by: (a) Alle trær med stammeomkrets under 15 cm skal erstattes av ett nytt. (b) Alle trær med stammeomkrets over 15 cm skal erstattes med to nye. (c) Alle trær med stammeomkrets over 30 cm skal erstattes med tre nye. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.
- Innenfor øvrige felt (Oset, Stubberud, Trosterud, Haugerud) i ytre by: Alle trær med stammeomkrets over 90 cm skal erstattes med nyplantete trær med minimum stammeomkrets på 20 cm. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.

Ved felt #3 (Bjølsen) og felt #6 (Trosterud) er det krav til bistand fra fagkyndig for å begrense konsekvenser for vegetasjonen.

Ved tilbakeføring av anleggs- og riggområder i natur- og friområder skal tilbakeføring skje i tråd med oppdatert kunnskap om restaurering av naturområder.

Vilkår for gjennomføring og rekkefølgebestemmelser

7 Før igangsetting (felt A1–A7)

7.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter plan for støytiltak, jf.

1.4.4. De støytiltakene som av praktiske årsaker ikke kan etableres før igangsetting av arbeid med byggegrop, skal etableres så raskt som praktisk mulig.

7.2 Nødvendige trafikksikkerhetstiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige trafikksikkerhetstiltak være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Generelle trafikksikkerhetstiltak er ryddige, oversiktlige, opplyste og vinkelrette avkjørsler, separering av anleggstrafikk og gående/syklende og synlig merking og skilting. I tillegg skal ekstra belysning i krysset Grefsenveien x anleggsvei etableres på Disen (felt #2), sikt ryddes i kryss med Tvetenveien på Trosterud (felt #6) og krysset øvre og nedre del av Johan Castbergs vei på Haugerud (felt #8) samt speil og belysning etableres i svingen mellom Johan Castbergs vei nr. 51 og nr. 45a på Haugerud (felt #8).

7.3 Anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for håndtering av tunneldrivevann i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for overvannshåndtering i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

7.4 Fortau

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget innenfor felt #4 på Stubberud skal felt _SF være ferdig opparbeidet etter byggeplan, jf. 1.4.4.

7.5 Gangforbindelser

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #2 på Disen, felt #3 på Bjølsen, felt #7 på Trosterud og felt #8 på Haugerud skal alternative ruter være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #3 på Bjølsen skal oppgradert turvei langs østsiden av Akerselva fra Lillogata 18 til eksisterende turveikryss like nord for snuplass øst for Lillogata 5L være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Oppgraderingen må skje på en skånsom måte og i samråd med Bymiljøetaten. Bredde og dekke må tilpasses kantvegetasjon, terreng, trær og andre naturverdier.

8 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A6)

8.1 Overvannsløsning

Senest før første midlertidig brukstillatelse gis skal overvannsløsning for den enkelte dagsone være opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.2 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for den enkelte dagsonen, skal utomhusanlegget være ferdig opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.3 Tiltak for nærområdene

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid i den enkelte dagsonen, skal følgende arbeid være ferdig opparbeidet:

- Oppgradering av Disenjordet (Gransjordet) (felt #2)
- Oppgradering av utomhusareal nord for Trosterud senter (felt #7)
- Oppgradering av tursti på Haugerud (felt #8)

8.4 Tilbakeføring av anleggsvei

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for vannforsyningsanlegget på Oset skal anleggsveien, inkludert bro over Akerselva, mellom Oset og Maridalsveien og andre midlertidige tiltak, herunder sikkerhets- og beredskapstiltak, være tilbakeført til opprinnelig stand eller annen avtalt standard etter plan godkjent av Oslo kommune og Fylkesmannen i Oslo og Viken. Tilgjengelighet til eksisterende vann- og avløpstekniske anlegg på østsiden av Akerselva skal opprettholdes. Midlertidig fortau i Maridalsveien til kryss med turvei parallelt med anleggsveien beholdes frem til nytt permanent fortau eller tilsvarende som ivaretar gangforbindelsen, er opparbeidet langs Maridalsveien på den aktuelle strekningen.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent, med unntak av areal i Marka, ved bystyrets vedtak av 15.12.2021 sak 323. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.01.2022

Oslo

S-2852

Endret regulering fra lekeplass til byggeområde for boliger og fra boliger til felles avkjørsel, gnr. 86 bnr. 426, Lofthusveien

Vedtaksdato: 09.04.1986
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198603651
Lovverk: PBL 1985 eller før
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR GNR 86 BNR 426 OG DEL AV GNR 86 BNR 1, LOFTHUS.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:
- byggeområde for boliger
- felles avkjørsel

§ 3. Utnyttelsesgraden skal ikke overskride 0,25. Bebyggelsen skal oppføres som frittliggende eneboliger i inntil 2 etasjer + underetasje.

§ 4. Det skal anordnes 2 biloppstillingsplasser pr. bolig.

§ 5. Felles avkjørselen skal være felles for gnr 86 bnr 426 og gnr 86 bnr 1.

Oslo

S-1960

Endret reguleringsplan for deler av Frennings vei, Årrundveien, Lofthusveien, vei 1376 B, Eikelundveien, Traverveien og Disen- veien.

S-1960 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 01.11.1974
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197401388
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

S-879

Regulering av kalderups vei fra Lofthusveien til Disen gård.

S-879 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 08.11.1960
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196001514
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-697

Regulering- og bebyggelsesplan for Disenstua gnr.86, bnr.114 og del av gnr. 86, bnr. 1 i Oslo.

S-697 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 11.11.1957
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 195701426
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V070759

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

S-683

Regulerings- og bebyggelsesplan for Disen gård, gnr. 86, bnr. 1 m.fl. i Oslo.

S-683 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 12.07.1957
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 195701416
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V040659, V191259, V230260, V300986, V170757, V251058, V240558

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	206951
Leveransetype:	Eiendomsmeglerpakke 2 fra PBE
Dokumentene er kontrollert:	31.03.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	EIKELUNDVEIEN 20B
Postadresse:	0588 OSLO
Matrikkel:	0301-86/927

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 206951

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
EIKELUNDVEIEN 20B

Dato: 30.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529645
2042

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.86 BNR. 927

Vi viser til bestilling av 20260330 for EIKELUNDVEIEN 20B.

GNR. 86 BNR. 927

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 10.11.1986.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

36819 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 5000.

Eiendommen består av 3 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

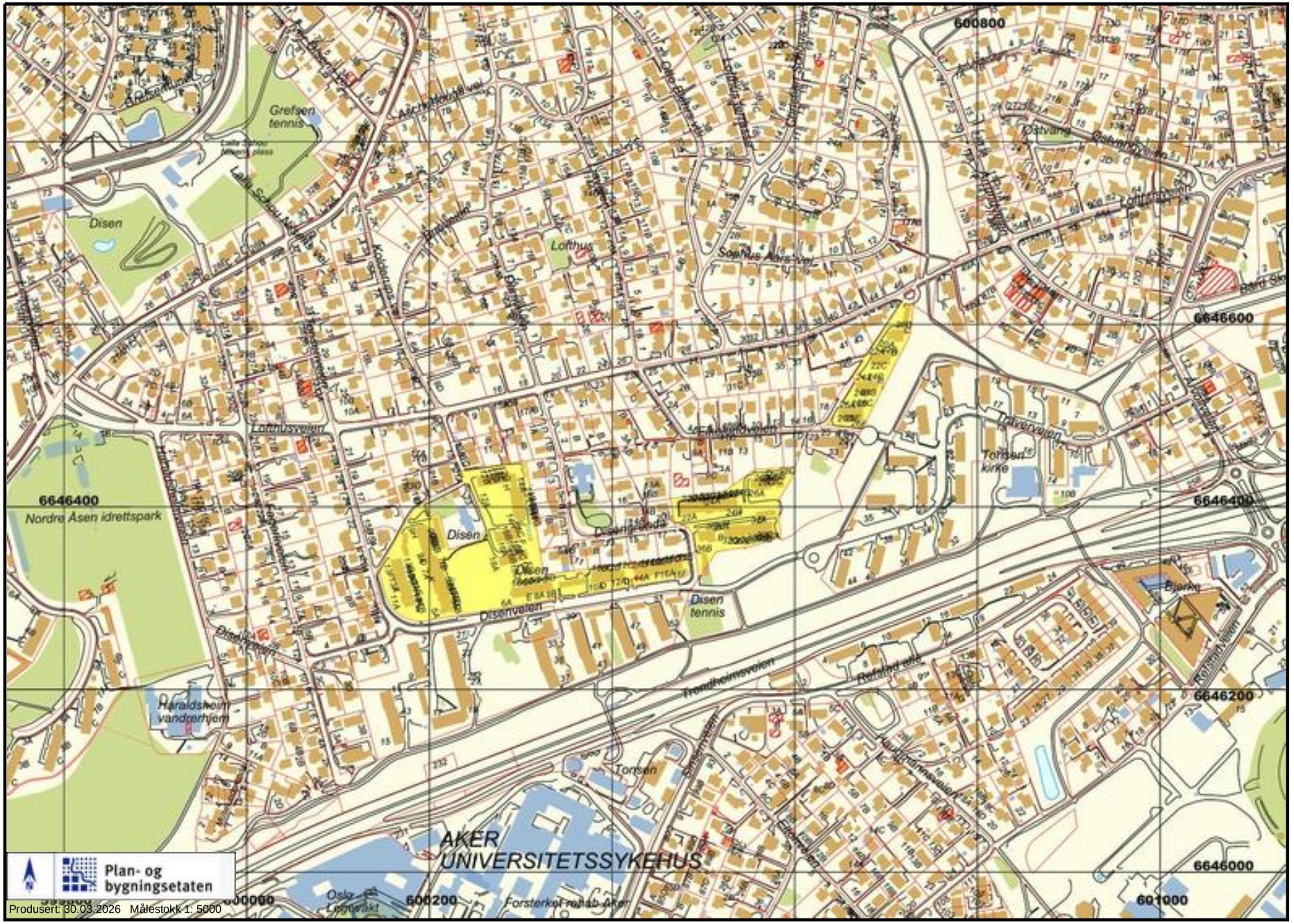
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


600800
6646600
6646400
6646200
6646000
601000
600200
600000
Grefsen tennis
Disen
Lofthus
Sognsv. Alderspl.
Lofthusveien
Disenveien
Disen tennis
Torsen kirke
Nordre Åsen idrettspark
Haraldsheim vandrerhjem
AKER UNIVERSITETSSYKEHUS
Trondheimsveien
Forsterket rehab. Aker
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 30.03.2026 Målestokk 1: 5000

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Kartverket

NORDRE AKER EIENDOMSMEGLING AS
V/ALEXANDRA ØREN HAMMER
NYDALSVEIEN 33
0484 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 20-0231/22
Vår referanse: 3075636/20513199
Bestilling: C3 2023-01-31 (6) 37

Dato
31.01.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
31331	105	21.5.1987	ERKLÆRING/AVTALE FORKJØPSRETT HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	86	927	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

DAGBOKFØRT

21.MAI 87 031331

BYSKRIVEREN I OSLO

SKJØTE

Undertegnede ANDELSLAGET DISEN BORETTSLAG skjøter og overdrar herved:

GNR: 86, BNR: 927, 930, 931 SAMT 37,6% AV BNR: 932 I OSLO

til:

DISENGRENDA BORETTSLAG

Videre skal Disengrenda Borettslag overta følgende servitutter som ved skjøte har vært tinglyst 14.6.1960 til fordel for A/L Disen Borettslag på gnr: 86, bnr: 690 i OSLO:

- Det skal drives vanlig barnehage på eiendommen, åpen for byggelagets barn.
- Det skal ikke foregå salg eller produksjon i eiendommen.
- All møtevirksomhet i eiendommen må skje i overensstemmelse med K.F.U.K.'s regler.
- Selgeren (nå: Disengrenda Borettslag) skal ha forkjøpsrett til eiendommen.
- Veien langs eiendommens nordgrense, skal fritt kunne brukes til trafikk for lagets (nå: Disengrenda Borettslags) hus.
- Laget (nå: Disengrenda Borettslag) skal ha rett til å legge nødvendige ledninger i grunnen og luftstrekk over eiendommen.

Hjemmelsovergangen skjer som ledd i fisjonering av boretts-lagene, og oppgjør skjer ved deling av felles balanse.

Oslo, den 19. mai 1987

ANDELSLAGET DISEN BORETTSLAG

Sverre Thorsen ..... Sverre Thorsen

Thorolf Babru ..... Thorolf Babru

Hermed bevitnes at dette skjøte er undertegnet i mitt nærvær, og at begge underskriverne er over 18 år.

..... STATSAUT. EIENDOMSMEGLER TORE PRAN OSLO

STATENS KARTVERK Rett kopi bekreftes Thomas Johnsrud

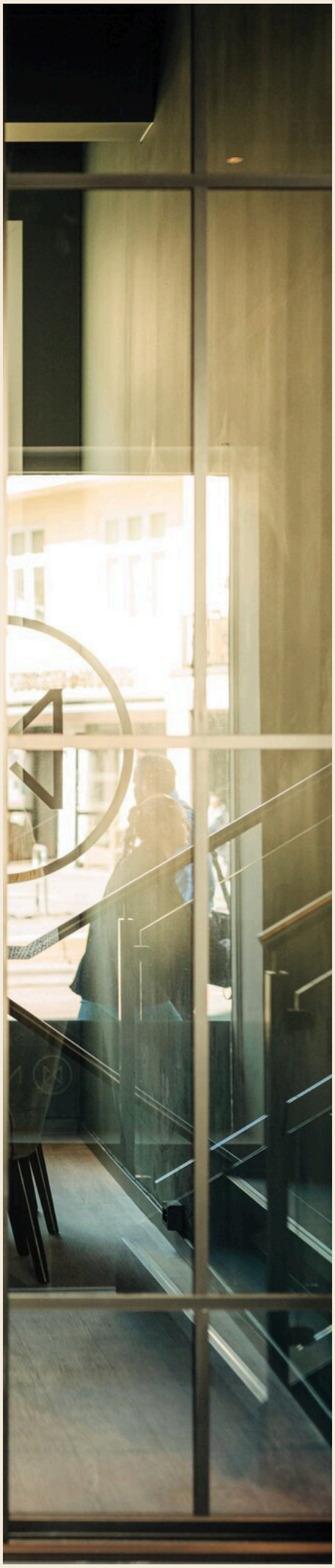
Rett kopi bekreftes Stat.aut. megler

Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

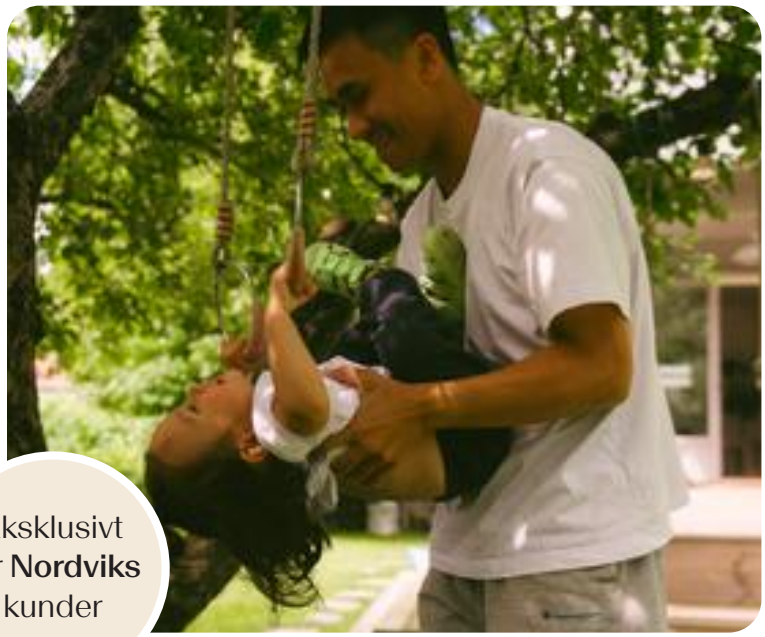


Nydalsveien 33, 0484 OSLO
nydalen@nordvikbolig.no
481 00 222

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 eigedom (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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter 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.

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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 20-0271/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Eikelundveien 20B 0588 OSLO
Matrikkel: Gnr 86, bnr 927 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Stian Juell Larsen
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Nydalen
s.larsen@nordvikbolig.no
472 32 366



Elise Alette Hansen
Eiendomsmegler
Nordvik Nydalen
e.hansen@nordvikbolig.no
948 32 273

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: