NORDVIK

Disenveien 17

1 soverom | 53 kvm | Andelsleilighet

Velkommen til

Disenveien 17

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
41	Nabolagsprofil
43	Tilstandsrapport
59	Andre vedlegg
180	Egenerklæringsskjema
229	Kontaktinfo
232	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
235	Forbrukerinformasjon om budgivning
236	Budskjema

Salgsoppgave produsert 12.06.2026

Nøkkelinformasjon



Attraktiv og velholdt 2-roms med gjennomtenkt planløsning
|Sydvendt balkong |Varmtvann/fyring inkl. |Mulighet for 3-roms

Prisantydning	**4 490 000,-**
Omkostninger	**9 290,-**
Totalpris	**4 614 666,-**
Fellesgjeld	**115 376,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 431,-**
BRA-i	**53 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1959**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

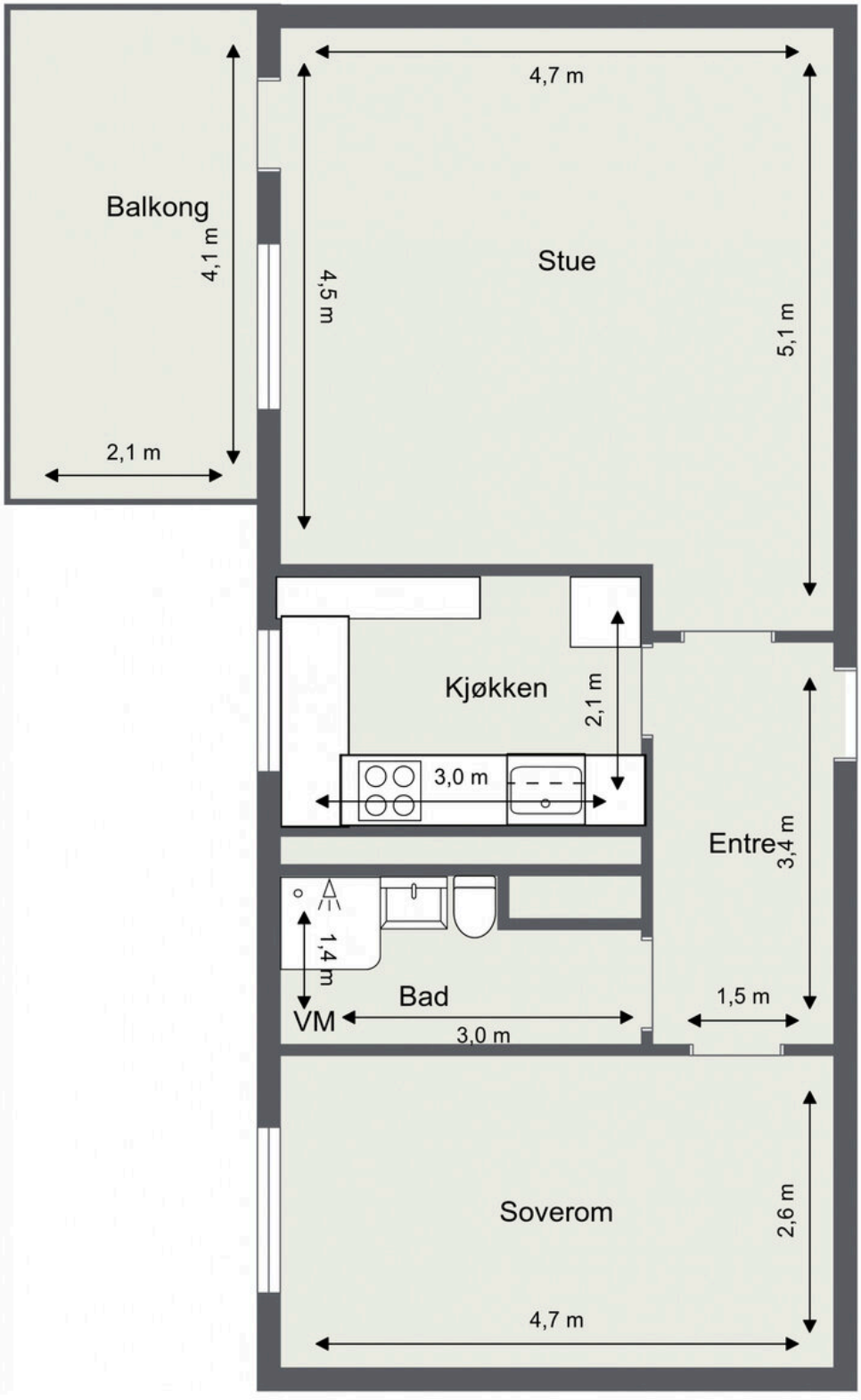
Velkommen til Disenveien 17! En flott mulighet til å sikre seg en attraktiv leilighet i et veletablert og populært boligområde.

Dette er en lys og velholdt 2-roms leilighet med mulighet for etablering av et ekstra soverom. Leiligheten har en svært god planløsning, store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys og utgang til en stor balkong. Her får du en innbydende bolig som kombinerer praktiske løsninger med en hyggelig atmosfære. Borettslaget er veldrevet og byr på flotte fellesområder med grønne utearealer og hyggelige sittegrupper.

Høydepunkter:
-Sydvendt balkong
-Lavt strømforbruk
-Mulighet for leie av parkering
-Vinduer og balkongdør fra 2022
-Varmtvann, fyring og internett inkl.
-Ingen forkjøpsrett og lave omkostninger
-Kort vei til marka, kollektivtransport og servicetilbud

Disenveien 17

3. Etasje



Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.
Mobilnr: 93007718
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende




























Almond blossom
Vincent Van Gogh









Kort vei til nabolagsfavoritten Kaffe & Brød i Disenveien 31





Gangavstand til både Nydalen og Storo med et bredt tilbud av handel og service

Området har et rikt utvalg av tur- og rekreasjonsmuligheter



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/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0166/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Disenveien 17, 0587 OSLO
Gnr 86, bnr 1 i Oslo kommune
Andelsnr 517 i Disen Borettslag A/l, org.nr. 921407890

Selger
Mona Lorentsen Cappelen

Kjøpesum og omkostninger
4 490 000,- (Prisantydning)
115 376,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 605 376,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 200,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 290,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 790,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 614 666,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 624 166,- (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
1959

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 53 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 57 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 53 kvm.
Total BRA: 53 kvm.
TBA: 8 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm.
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Solforhold
Balkongen har gode solforhold gjennom store deler av dagen i sommerhalvåret. I vintermånedene vil solforholdene naturlig være mer begrensede.

Innhold
Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og inneholder:

Entré, stue, kjøkken, bad og soverom. Fra stuen er det utgang til en balkong på ca. 8 kvm.

Leiligheten har en planløsning som kan gi mulighet for etablering av et ekstra soverom. Dette kan eksempelvis gjøres ved å flytte kjøkkenet ut i stuen og etablere en åpen stue-/kjøkkenløsning, samtidig som dagens kjøkken disponeres som soverom. Kjøper må selv undersøke muligheten og verken selger eller megler er ansvarlig for at tiltaket kan gjennomføres.

Det medfølger en kjellerbod på ca. 4 kvm. I tillegg disponerer beboerne felles sykkel- og dekkbod.

Borettslaget har fellesvaskeri. Bruk av fellesvaskeriet skjer i henhold til borettslagets husordensregler.

Standard
-Leiligheten rom for rom-

Entrè:
Entré med gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko. Leiligheten er tilknyttet callinganlegg. Herfra er det adkomst til boligens øvrige rom.

Stue:
Lys og romslig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Rommet har gode møbleringsmuligheter og plass til både sofagruppe med tilhørende møblement og spiseplass. Størrelsen på stuen gir fleksibilitet og åpner for ulike innredningsløsninger. Fra stuen er det utgang til en sydvendt balkong på ca. 8 kvm med gode solforhold. Balkongen har god plass til utemøbler, grill og beplantning, og fungerer som en naturlig forlengelse av stuen i sommerhalvåret. Her ligger forholdene godt til rette for å nyte morgenkaffen, avslappende ettermiddager og hyggelige sommerkvelder.

Kjøkken:
Praktisk og funksjonelt kjøkken med god skapplass og fine arbeidsflater. Innredningen har glatte fronter, laminat benkeplater og fliser over benkeskapene. Her er det godt med plass til både matlaging og oppbevaring. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskkum, oppvaskmaskin, kjøleskap, komfyr og ventilator med kullfilter.

Soverom:
Stort soverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Integrert garderobeløsning gir rikelig med oppbevaringsplass og bidrar til effektiv utnyttelse av rommet. Soverommet oppleves lyst og trivelig med gode møbleringsmuligheter.

Bad:
Pent flislagt bad rehabilitert i 2016 i regi av borettslaget. Badet fremstår stilrent og har varmekabler i gulvet. Innredningen består av vegghengt wc, servant med servantskap, speilskap og dusjhjørne med glassdører og regnfallsdusj. Det er også opplegg for vaskemaskin. Rommet har mekanisk avtrekk.

-Innvendig overflater-
Boligen har malte parkettgulv og fliser på gulv. Veggene har malte flater og fliser, mens himlingene er malt. Overflatene fremstår med et lyst og tidløst uttrykk.

-Tekniske installasjoner-
Vannrørene består av galvaniserte rør samt rør-i-rør-system fra 2016. Koblingspunkt for rør-i-rør-systemet er plassert i himlingen på badet. Innvendige avløpsrør er utført i plast og er fra 2016. Ventilasjonen består av mekanisk avtrekk fra bad, samt naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg. Det er montert nyere ventilasjonsluker i stue og soverom. Bygningen er tilknyttet felles fyringsanlegg med radiatorer. Det elektriske anlegget har noe nyere stikkontakter og brytere, og sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer.

Parkering
Det er gode parkeringsmuligheter i området med gratis parkering langs Disenveien og på nummererte skråplasser. Plassene benyttes i fellesskap av beboere i Disen borettslag og Disengrenda borettslag, uten krav om parkeringsbevis.

Borettslaget disponerer 32 parkeringsplasser på blokktunet, som leies ut etter venteliste.

I tillegg finnes det 81 garasjer som tildeles beboere mot et innskudd som refunderes ved overtakelse av ny leietaker.

Det er etablert avtale om elbillading i garasjene, hvor den enkelte leietaker oppretter eget abonnement. Borettslagene har også 12 felles ladeplasser for elbil og ladbare hybrider.

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
Følgende utbedringer og oppgraderinger er utført:

-Renovering av bad i regi av borettslaget i 2016
-Nytt callinganlegg i regi av borettslaget i 2021
-Utskifting av vinduer og balkongdør, samt montering av lufteventiler i stue og soverom i regi av borettslaget i 2022
-Ny vaskemaskin i 2025
-Stue malt høsten 2025
-Ny komfyr (Electrolux) i desember 2025
-Kjøkkenfronter og benkeplater malt våren 2026

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

-Utført arbeid-

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: Total renovasjon av bad i 2016 i regi borettslaget - Paradigma bygg og interiør AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Total renovasjon av bad september 2016 inkl ny membran og

sluk osv.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja.
Beskriv: Installering av fjernvarme 2018 - fortum (Hafslund).

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt callingannlegg, nye dørtelefoner og nye oppgangslåser 2019 - Assistent partner. Utskifting av vinduer, terrassedør og innsetting av lufteventil på stue og soverom 2022- Palmgren AS.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja.
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Disen borettslag er pålagt og foreta radon måling hvert 5 år. Utføres av vaktmester.

-Feil og mangler-

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja.
Beskriv: Sprekk i fugemasse ved sluk i dusj.

-Offentlige og private forhold-

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Taksert 2020 - BN analyse AS.

-Samsvarserklæring-
Det fremgår av tilstandsrapporten at det ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Jan-Petter Vie

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendig byggemåte:
Boligen har vinduer med 3-lags glass fra 2022. Entrédøren er en eldre brann- og lydklassifisert dør, og balkongdøren med glass er fra 2022. Fra stuen er det utgang til en eldre balkong med konstruksjon i stål og aluminium, samt løse trelemmer på gulvet.

Innvendig byggemåte:
Boligen har malte parkettgulv og flislagte gulv. Veggene har malte flater og fliser, mens himlingene er malt. Etasjeskillene er utført med støpt dekke. Innvendige dører er profilerte og malt.

TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Bygningsdeler som har fått TG2:

Innvendig > Overflater
Tilstandsgraden er gitt på grunn av normal slitasje og enkelte glipper i gulvet. Forholdet vurderes som kosmetisk, og utbedringer kan vurderes ved behov eller i forbindelse med fremtidig oppussing.

Innvendig > Innvendige dører
Tilstandsgraden er gitt på grunn av normal bruksslitasje på enkelte innvendige dører. Forholdet er av kosmetisk karakter, og eventuelle utbedringer kan vurderes etter behov.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme
Tilstandsgraden er gitt fordi mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegget for vannbåren varme. Det er eldre radiatorer og røropplegg til disse. Det er ikke behov for utbedringstiltak i dag, da anlegget fungerer, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Våtrom > 3 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Tilstandsgraden er gitt fordi det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse av membran på badet. Badet ble rehabilitert i regi av borettslaget før nåværende eier overtok boligen, og dokumentasjon er ikke fremlagt eller innhentet. Dersom mulig anbefales det å innhente slik dokumentasjon.

Våtrom > 3 Etasje > Bad > Ventilasjon
Tilstandsgraden er gitt fordi den mekaniske viften på badet avgir støy ved bruk. Takstmannen anbefaler at viften skiftes.

Kjøkken > 3 Etasje > Kjøkken > Avtrekk
Kjøkkenet har kullfilterventilator og mangler mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen. Takstmannen

anbefaler at mekanisk eller forsert avtrekk etableres dersom dette er mulig.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger handelen:

-Kjøleskap
-Komfyr
-Oppvaskmaskin
-Vaskemaskin
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Taklampe på stue

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
Alle eiendommer som selges skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
-Gulvarme på badet
-Vannbåren varme

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om et årlig strømforbruk på ca. 2 435 kWh. Strømkostnadene for 2025 var på kr 6 780. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 431,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:

Felleskostnadene inkluderer blant annet kommunale avgifter, vannbåren varme/fjernvarme, vaktmestertjenester, drift og vedlikehold av fellesarealer samt bredbånd. Selger opplyser at dagens felleskostnader også inkluderer parkeringsplass. Parkeringsplass må søkes om, og tildeling skjer i henhold til borettslagets gjeldende ordninger og retningslinjer.

Felleskostnader:
Felleskostnader drift: 3 294,-
Renter lån 9492.70.4584: 351,-
Avdrag lån 9492.70.45847: 125,-
Avdrag lån 9492.70.29620: 101,-
Renter lån 9492.70.29620: 136,-
Tilleggsytelser: Internett-tillegg: 249,-
Objekt: Parkeringsplass 21 (12792-21): 175,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring er inkludert i felleskostnadene.
- Boligen er ikke tilknyttet boligalarm.
- Bredbånd fra GlobalConnect inkludert i felleskostnadene.

Ny eier faktureres for postkasseskilt og ringeklokkeskilt. For ytterligere informasjon, ta kontakt med styret.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 383 060,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 532 241,- 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
Boligen er tilknyttet fibernett fra GlobalConnect. Bredbåndsabonnement er inkludert i de månedlige felleskostnadene. Borettslaget har ikke felles TV-avtale. Eventuelle TV-tjenester kan bestilles direkte fra leverandør.

Borettslaget

Om borettslaget
A/L Disen borettslag holder til i trivelige omgivelser på Disen, i bydel Nordre Aker. Borettslaget feiret 50 år i 2010, og har gjennom mange års solid drift skapt trivsel og varme for beboerne. Borettslaget har hele 304 leiligheter, og tilsvarende antall andelseiere. Leilighetene er 1-roms-, 2-roms-, og 3-roms, alle med balkong.
I borettslaget er det også en svært populær kafé, uteplasser, lekeplasser, legekontor og garasjeplasser.
For mer informasjon, se borettslagets nettside: www.disenborettslag.no

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Rørutskiftning og rehabilitering av våtrom
Boligen ligger i et veldrevet borettslag med fokus på jevnlig vedlikehold og langsiktig forvaltning. Det er de senere årene gjennomført flere oppgraderinger og vedlikeholdsarbeider på bygningsmassen og fellesarealer, noe som bidrar til en gjennomgående god standard.

Borettslaget har vurdert tilstanden på rør og våtrom, hvor det er avdekket naturlig slitasje og aldring. Avløpsrør i støpejern er registrert med svekket tilstand, herunder sprekker og tegn til grafittisering. Det er også avdekket manglende branntetting i enkelte rørgjennomføringer. Vannrørene er i hovedsak av kobber og nærmer seg anbefalt brukstid.

Det er på denne bakgrunn utarbeidet et forprosjekt som anbefaler en helhetlig utskiftning av vann- og avløpsrør, samt rehabilitering av bad og våtrom. En samlet gjennomføring vil kunne gi en mer ensartet standard, redusert vedlikeholdsbehov og økt forutsigbarhet for fremtidige kostnader.

Ved en eventuell gjennomføring er det estimert at andel fellesgjeld for denne boligen kan øke med ca. kr 360 561,-, med økning i felleskostnader på ca. kr 2 006,- pr. mnd.

Mail fra styret pr. 05.06.2026:

Ifølge styret er det per i dag ikke vedtatt økning i felleskostnader, låneopptak eller større vedlikeholdsprosjekter. Styret avholdt i mars 2026 et informasjonsmøte om fremtidige prosjekter samt status knyttet til påpekte forhold etter branntilsyn.

Et eventuelt bad- og rørprosjekt er foreløpig indikert rundt 1. kvartal 2030, men dette er ikke endelig besluttet og vil vurderes fortløpende basert på behov.

Lekeplasser:
Foran Disenveien 21-27 er det en stor plass med lekapparater, sandkasse, basketkurv og benker som alle kan benytte. Vinterstid er det fullt kjør for de minste i akebakken ned mot lekeplassen.

Dugnad:
Det arrangeres vårdugnad hver vår for opprydding av fellesarealer både inne og ute etter vinteren, med sosialt samvær for de som ønsker i etterkant.

Fellesvaskeri:
I hver blokk er det vaskekjeller med vaskemaskiner, tørkerom og tørketromler.

Velferdslokale:
Disen borettslag disponerer et velferdslokale med to oppholdsrom, stort kjøkken med alle fasiliteter, gang og toaletter. Velferdslokalet ligger i kjelleren i Disenveien 37, og ble pusset opp i 2024. Lokalet fikk da nytt kjøkken, gulv og toaletter, og alle overflater ble malt.
Velferdsrommet er utstyrt med alt av kokeutstyr, møterom med skjerm og sofarom med projektor. Forbruksmateriell til kjøkken må leietaker stå for.
Velferdslokalet kan leies for 350 kr for ukedager, og 800 kr for helger. Man får da tilgang til lokalet hele helgen. Det er mulig å dekke på til 20 gjester, men pr 29.04.2025 er det kun nok stoler og bord til 14 stk. Det er en barnestol på velferdsrommet.

Det er også muligheter for rimelig leie av andre selskapslokaler på Disen Gård.

Interessenter oppfordres til å gjennomgå all vedlagt informasjon fra borettslaget, herunder vedtekter, husordensregler, årsberetning, regnskap, budsjett og øvrige dokumenter av betydning for eiendommen. Ytterligere informasjon om borettslaget finnes på borettslagets hjemmeside: disenborettslag.no.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettlaget.

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 115 376,-pr. 19.05.2026
Avdrag: Kr 226,-
Rentekostnader: Kr 487,-

Lånenummer: 94927029620, Handelsbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 19.05.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 68
Saldo per 19.05.2026: 10 746 109
Andel av saldo: 32 289
Første termin/første avdrag: 30.06.2022 (siste termin 31.03.2043)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 94927045847, Handelsbanken Eiendomskreditt
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 19.05.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 106
Saldo per 19.05.2026: 27 652 883
Andel av saldo: 83 088
Første termin/første avdrag: 30.12.2022 (siste termin 30.09.2052)

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 51 699,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 450 177,-
Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 1 052 350 ,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Borettslaget arrangerer en frivillig vårdugnad hvert år. Dugnaden omfatter opprydding og vedlikehold av fellesarealene etter vinteren, og avsluttes med sosialt samvær for beboere som ønsker å delta.

Dyrehold
Det er ikke tillatt å holde hund eller katt uten etter søknad til styret. Last ned søknadsskjema fra borettslagets nettside.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP4683235

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 30 262 kvm (Eiertomt)
Borettslaget har en stor og pent opparbeidet fellestomt med grønne omgivelser og gode uteområder. Tomten er fellesareal som eies og disponeres av borettslaget i fellesskap. Fellestomten er opparbeidet med blant annet plenarealer, busker, lekeplasser og asfalterte gangveier. De romslige grøntarealene bidrar til et trivelig og familievennlig bomiljø med gode muligheter for lek, rekreasjon og sosialt samvær.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik.

Radonmåling
Selger har ikke utført egen radonmåling i boligen. Borettslaget gjennomfører radonmålinger hvert femte år i regi av vaktmester, i tråd med borettslagets rutiner. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger i et attraktivt og veletablert boligområde på Disen, med nærhet til et bredt kollektivtilbud bestående av t-bane, trikk, buss og flybuss. Her bor du sentralt med enkel tilgang til byens fasiliteter, samtidig som området byr på grønne omgivelser og et trivelig nabolag preget av villa- og småhusbebyggelse.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres ved blant annet Kiwi Disen og Rema 1000 ved Skeidbanen. I borettslaget finner du også den populære nabolagskaféen Kaffe & Brød i Disenveien 31. Kaféen har blitt et naturlig samlingspunkt for både beboere og nærmiljøet, og byr på kvalitetskaffe, ferske bakervarer og dagens suppe på ukedager. På fine dager kan maten nytes både inne i lune omgivelser og ute på den solrike piazzaen.

Kun få minutters gange fra boligen ligger Muselunden park - en grønn og idyllisk nærpark med åpne gressarealer, lekeplass og gode oppholdsarealer. Området byr ellers på flotte rekreasjonsmuligheter året rundt. Akerselva, Frysja og Nydalen byr på naturskjønne

omgivelser med turveier, badeplasser og et variert kulturlandskap. Langs Akerselva finner du hyggelige turstier som strekker seg fra Maridalsvannet til Bjørvika.

For den friluftsinteresserte er både Maridalen, Sognsvann, Nordmarka og Lillomarka lett tilgjengelig. Her venter et omfattende nettverk av turstier, sykkelveier og skiløyper som gir gode muligheter for aktivitet gjennom hele året. Grefsenkollen ligger også i nærheten og byr på spektakulær utsikt over Oslo, populær restaurant og de årlige OVER OSLO-konsertene.

Kun få minutter fra boligen ligger Thon Senter Storo, et av Oslos største kjøpesentre med et bredt utvalg av butikker, spisesteder og servicetilbud. Like ved finner du Norges første IMAX-kino med 11 saler som gir en unik filmopplevelse. Nydalen byr også på et rikt utvalg av butikker, restauranter, kaféer og øvrige servicetilbud.

For den treningsglade finnes flere treningssentre i nærområdet, blant annet SATS og Evo Fitness, samt gode idrettstilbud ved Nordre Åsen og Skeids fotballanlegg.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 21.09.1962.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, S-683, datert 12.07.1957. 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.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående plansaker i området:

Detaljregulering, Sykkelanlegg langs RV. 4 fra Årvoll skole til Sinsen
Saksnummer: 2025/06789 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 201904064
Status: Under behandling
Hensikt: Statens vegvesen, Vegavdeling Oslo jobber med et gang- og sykkeltiltak langs Rv 4 fra Årvoll skole til Sinsen. Planprosjektet omfatter utvidelse av dagens gang- og sykkelveg til sykkelveg med fortau. Målet med gang- og sykkeltiltaket er å øke trafikksikkerheten og fremkommeligheten for gående og syklende på strekningen.

Pågående byggesaker i området:

Disenveien 17 og 19 - innglassing av balkonger
Mottatt sak: 13.09.2025
Saksnummer: 2025/09447
Status: Under behandling

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/86/1:
08.06.1838 - Dokumentnr: 912080 - Bestemmelse om jaktrett
Bestemmelse om fiskerett

16.10.1885 - Dokumentnr: 992686 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser

01.06.1888 - Dokumentnr: 900182 - Bestemmelse om veg

21.11.1902 - Dokumentnr: 900386 - Bestemmelse om bebyggelse

03.11.1911 - Dokumentnr: 900727 - Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser

06.12.1912 - Dokumentnr: 900848 - Bestemmelse om veg

01.07.1921 - Dokumentnr: 901022 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse

01.07.1921 - Dokumentnr: 901023 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om benyttelse

02.11.1922 - Dokumentnr: 901531 - Elektriske kraftlinjer
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

22.12.1922 - Dokumentnr: 901532 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om benyttelse

08.06.1923 - Dokumentnr: 912017 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om benyttelse

25.01.1924 - Dokumentnr: 912026 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om benyttelse

11.07.1924 - Dokumentnr: 912027 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om benyttelse

01.08.1924 - Dokumentnr: 912028 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om benyttelse

08.02.1929 - Dokumentnr: 901386 - Bestemmelse om vannledn.

08.08.1930 - Dokumentnr: 901622 - Best. om vann/kloakkledn.

04.09.1930 - Dokumentnr: 901623 - Elektriske kraftlinjer

12.07.1935 - Dokumentnr: 909784 - Bestemmelse om veg

20.05.1939 - Dokumentnr: 7033 - Erklæring/avtale
VEDR. FJERNING AV PUKKVERK
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

08.01.1940 - Dokumentnr: 224 - Bestemmelse om veg
Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.1942 - Dokumentnr: 9429 - Erklæring/avtale
VEDR. LEKEPLASS

19.10.1942 - Dokumentnr: 9753 - Bestemmelse om bebyggelse
Byggeforbud på nærmere angitt avstand
Med flere bestemmelser

28.06.1945 - Dokumentnr: 3995 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

30.08.1948 - Dokumentnr: 8893 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

15.04.1950 - Dokumentnr: 4305 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

21.02.1953 - Dokumentnr: 2389 - Best. om vann/kloakkledn.
Gjelder denne registerenheten med flere

15.01.1954 - Dokumentnr: 738 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser

21.02.1955 - Dokumentnr: 2627 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser

15.08.1957 - Dokumentnr: 9334 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser

20.09.1957 - Dokumentnr: 11217 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

25.10.1957 - Dokumentnr: 12951 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

25.10.1957 - Dokumentnr: 12952 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

25.10.1957 - Dokumentnr: 12953 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

30.04.1958 - Dokumentnr: 4693 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

29.08.1958 - Dokumentnr: 9776 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

16.09.1958 - Dokumentnr: 10633 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser

16.10.1958 - Dokumentnr: 12036 - Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser

03.02.1959 - Dokumentnr: 1206 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser

03.09.1959 - Dokumentnr: 10372 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser

01.10.1959 - Dokumentnr: 11778 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

20.11.1959 - Dokumentnr: 14415 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

20.11.1959 - Dokumentnr: 14416 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

20.11.1959 - Dokumentnr: 14417 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

20.11.1959 - Dokumentnr: 14418 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

15.01.1960 - Dokumentnr: 589 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

03.03.1960 - Dokumentnr: 2569 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser

14.06.1960 - Dokumentnr: 7068 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

14.06.1960 - Dokumentnr: 7069 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

14.06.1960 - Dokumentnr: 7070 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

01.07.1960 - Dokumentnr: 8067 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

01.07.1960 - Dokumentnr: 8069 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

01.07.1960 - Dokumentnr: 8070 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

01.07.1960 - Dokumentnr: 8071 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

01.07.1960 - Dokumentnr: 8072 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

23.11.1960 - Dokumentnr: 14780 - Bestemmelse om vannrett
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.1961 - Dokumentnr: 541 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

14.02.1961 - Dokumentnr: 1727 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

24.05.1961 - Dokumentnr: 5834 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

12.06.1961 - Dokumentnr: 7104 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

12.09.1961 - Dokumentnr: 11283 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

12.09.1961 - Dokumentnr: 11284 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

12.09.1961 - Dokumentnr: 11285 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

12.09.1961 - Dokumentnr: 16176 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Diverse påtegning
Korrekt dokumentdato 07.12.1961

27.02.1962 - Dokumentnr: 2455 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

06.06.1963 - Dokumentnr: 6828 - Erklæring/avtale
VEDR. BOLIGBLOKK
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

11.06.1965 - Dokumentnr: 7827 - Skjønn
Gjelder denne registerenheten med flere

21.06.1969 - Dokumentnr: 9897 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

04.11.1986 - Dokumentnr: 70808 - Best om

garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Bestemmelse om adkomstrett

16.05.1991 - Dokumentnr: 24373 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSE OM NETTSTASJON.

Dokumentnr: 910742 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - BESTÅENDE EIENDOM

17.01.1885 - Dokumentnr: 900002 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:3

16.12.1887 - Dokumentnr: 900164 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:5

16.12.1898 - Dokumentnr: 900673 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:6

19.09.1902 - Dokumentnr: 900204 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:53

07.04.1911 - Dokumentnr: 900103 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:59

21.06.1912 - Dokumentnr: 900319 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:68

01.12.1916 - Dokumentnr: 900546 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:114

12.12.1919 - Dokumentnr: 900762 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:147

12.12.1919 - Dokumentnr: 900765 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:134

12.12.1919 - Dokumentnr: 900766 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:135

12.12.1919 - Dokumentnr: 900767 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:136

12.12.1919 - Dokumentnr: 900768 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:137

12.12.1919 - Dokumentnr: 900769 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:138

12.12.1919 - Dokumentnr: 900770 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:139

12.12.1919 - Dokumentnr: 900771 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:140

12.12.1919 - Dokumentnr: 900772 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:141

12.12.1919 - Dokumentnr: 900773 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:143

12.12.1919 - Dokumentnr: 900774 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:144

12.12.1919 - Dokumentnr: 900775 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:145

12.12.1919 - Dokumentnr: 900776 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:146

12.12.1919 - Dokumentnr: 900777 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:148

12.12.1919 - Dokumentnr: 900778 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:149

12.12.1919 - Dokumentnr: 900779 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:150

19.08.1921 - Dokumentnr: 900405 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:171

19.08.1921 - Dokumentnr: 900406 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:172

19.08.1921 - Dokumentnr: 900407 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:173

19.08.1921 - Dokumentnr: 900408 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:174

19.08.1921 - Dokumentnr: 900409 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:175

19.08.1921 - Dokumentnr: 900410 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:176

19.08.1921 - Dokumentnr: 900411 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:177

19.08.1921 - Dokumentnr: 900412 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:178

19.08.1921 - Dokumentnr: 900413 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:179

19.08.1921 - Dokumentnr: 900414 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:180

19.08.1921 - Dokumentnr: 900415 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:181

19.08.1921 - Dokumentnr: 900416 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:182

19.08.1921 - Dokumentnr: 900417 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:183

19.08.1921 - Dokumentnr: 900418 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:184

19.08.1921 - Dokumentnr: 900419 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:185

19.08.1921 - Dokumentnr: 900420 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:186

19.08.1921 - Dokumentnr: 900421 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:187

19.08.1921 - Dokumentnr: 900422 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:188

19.08.1921 - Dokumentnr: 900423 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:189

19.08.1921 - Dokumentnr: 900424 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:190

19.08.1921 - Dokumentnr: 900425 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:191

19.08.1921 - Dokumentnr: 900426 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:192

19.08.1921 - Dokumentnr: 900427 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:193

19.08.1921 - Dokumentnr: 900428 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:194

19.08.1921 - Dokumentnr: 900429 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:195

19.08.1921 - Dokumentnr: 900430 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:196

19.08.1921 - Dokumentnr: 900431 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:197

19.08.1921 - Dokumentnr: 900432 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:198

19.08.1921 - Dokumentnr: 900433 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:199

19.08.1921 - Dokumentnr: 900434 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:200

23.06.1922 - Dokumentnr: 900343 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:207

23.06.1922 - Dokumentnr: 900344 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:208

07.07.1922 - Dokumentnr: 900385 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:209

07.07.1922 - Dokumentnr: 900386 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:210

07.07.1922 - Dokumentnr: 900387 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:86 Bnr:211

07.07.1922 - Dokumentnr: 900388 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:212

07.07.1922 - Dokumentnr: 900389 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:213

07.07.1922 - Dokumentnr: 900390 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:214

07.07.1922 - Dokumentnr: 900391 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:215

28.07.1922 - Dokumentnr: 900405 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:216

20.10.1922 - Dokumentnr: 900649 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:218

01.12.1922 - Dokumentnr: 900786 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:219

22.12.1922 - Dokumentnr: 900884 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:222

09.02.1923 - Dokumentnr: 900144 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:223

09.02.1923 - Dokumentnr: 900145 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:224

09.02.1923 - Dokumentnr: 900146 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:225

09.02.1923 - Dokumentnr: 900147 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:226

20.04.1923 - Dokumentnr: 900398 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:227

17.08.1923 - Dokumentnr: 900675 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:228

31.08.1923 - Dokumentnr: 900705 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:229

14.09.1923 - Dokumentnr: 900723 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:231

28.09.1923 - Dokumentnr: 900746 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:232

12.10.1923 - Dokumentnr: 900783 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:233

16.11.1923 - Dokumentnr: 900890 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:235

28.03.1924 - Dokumentnr: 900353 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:236

28.03.1924 - Dokumentnr: 900354 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:237

30.05.1924 - Dokumentnr: 900524 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:239

30.01.1925 - Dokumentnr: 900067 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:241

08.05.1925 - Dokumentnr: 900386 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:242

05.06.1925 - Dokumentnr: 900448 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:243

05.06.1925 - Dokumentnr: 900449 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:244

05.06.1925 - Dokumentnr: 900450 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:245

05.06.1925 - Dokumentnr: 900451 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:246

05.06.1925 - Dokumentnr: 900452 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:247

05.06.1925 - Dokumentnr: 900453 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:248

05.06.1925 - Dokumentnr: 900454 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:249

05.06.1925 - Dokumentnr: 900455 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:250

05.06.1925 - Dokumentnr: 900456 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:251

05.06.1925 - Dokumentnr: 900457 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:252

05.06.1925 - Dokumentnr: 900458 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:253

05.06.1925 - Dokumentnr: 900459 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:254

05.06.1925 - Dokumentnr: 900460 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:255

05.06.1925 - Dokumentnr: 900461 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:256

31.07.1925 - Dokumentnr: 900605 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:257

20.09.1929 - Dokumentnr: 900638 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:264

21.03.1930 - Dokumentnr: 900167 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:269

09.02.1934 - Dokumentnr: 900117 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:351

12.07.1935 - Dokumentnr: 900644 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:402

28.04.1939 - Dokumentnr: 5907 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:442

28.04.1939 - Dokumentnr: 5908 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:443

28.04.1939 - Dokumentnr: 5909 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:444

28.04.1939 - Dokumentnr: 5910 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:445

28.04.1939 - Dokumentnr: 5911 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:446

28.04.1939 - Dokumentnr: 5912 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:447

22.06.1939 - Dokumentnr: 8920 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:450

22.07.1939 - Dokumentnr: 10510 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:455

29.08.1939 - Dokumentnr: 12007 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:457

07.10.1939 - Dokumentnr: 14217 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:458

15.12.1939 - Dokumentnr: 17333 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:467

12.01.1940 - Dokumentnr: 394 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:478

01.02.1940 - Dokumentnr: 1029 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:480

10.12.1940 - Dokumentnr: 10646 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:490

18.10.1941 - Dokumentnr: 10451 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:494

10.09.1942 - Dokumentnr: 8550 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:500

19.06.1943 - Dokumentnr: 4892 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:502

27.03.1944 - Dokumentnr: 2628 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:506

11.05.1944 - Dokumentnr: 3780 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:508

04.10.1945 - Dokumentnr: 5764 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:517

13.10.1945 - Dokumentnr: 6108 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:518

13.10.1945 - Dokumentnr: 6109 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:519

06.12.1946 - Dokumentnr: 912937 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR. 86, BNR. 503

09.01.1947 - Dokumentnr: 343 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:529

09.01.1947 - Dokumentnr: 344 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:530

17.01.1949 - Dokumentnr: 570 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:552

30.07.1949 - Dokumentnr: 8705 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:555

22.05.1951 - Dokumentnr: 5691 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:581

22.05.1951 - Dokumentnr: 5691 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:587

01.12.1951 - Dokumentnr: 14556 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:88 Bnr:255

12.02.1954 - Dokumentnr: 2183 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:616

12.02.1954 - Dokumentnr: 2184 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:617

12.02.1954 - Dokumentnr: 2185 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:618

12.02.1954 - Dokumentnr: 2186 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:619

12.02.1954 - Dokumentnr: 2187 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:620

12.02.1954 - Dokumentnr: 2188 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:621

12.02.1954 - Dokumentnr: 2189 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:622

09.02.1955 - Dokumentnr: 1907 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:633

05.09.1955 - Dokumentnr: 11257 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:649

15.05.1956 - Dokumentnr: 5597 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:653

15.05.1956 - Dokumentnr: 5598 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:654

09.07.1957 - Dokumentnr: 990091 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR. 86, BNR. 7 OG 549

16.09.1957 - Dokumentnr: 990092 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR. 85, BNR. 144 OG 145

18.03.1958 - Dokumentnr: 921052 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR. 86, BNR. 566

29.07.1958 - Dokumentnr: 921053 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR. 86, BNR. 684

15.10.1958 - Dokumentnr: 921025 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:684

16.09.1960 - Dokumentnr: 11309 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:710

18.01.1961 - Dokumentnr: 901088 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:2

28.05.1963 - Dokumentnr: 919918 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR. 86, BNR. 733

28.05.1963 - Dokumentnr: 919918 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:733

14.10.1971 - Dokumentnr: 920151 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR. 86, BNR. 810

01.10.1976 - Dokumentnr: 21567 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:863

04.11.1986 - Dokumentnr: 70810 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:927
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:930
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:931
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:932

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.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er ikke fredet eller underlagt vernebestemmelser.

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 Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ 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 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: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 137,-

Samlet skal selger betale kr. 102 119,63 ,- 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 12. juni 2026

Ansvarlig megler
Camilla Ringnes, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98492063

Megler
Panadda Næss, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 45229387

Megler 2
Camilla Ringnes, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98492063

Meglerforetaket
Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

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). L12 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Disenveien 17

Nabolaget Disen - vurdert av 155 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Disen skole (1-7 kl.)	498 elever, 27 klasser	13 min 🚶 1 km
Sinsen skole (1-7 kl.)	603 elever, 30 klasser	13 min 🚶 1.1 km
Refstad skole (1-7 kl.)	606 elever, 46 klasser	14 min 🚶 1.1 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	392 elever, 30 klasser	16 min 🚶 1.4 km
Frydenberg skole (8-10 kl.)	498 elever, 30 klasser	23 min 🚶 2 km
Kuben videregående skole		4 min 🚗
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	5 min 🚗 2.8 km

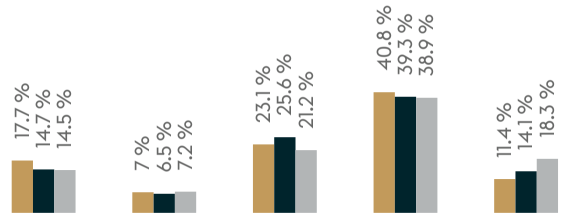
Offentlig transport

Aker sykehus	Totalt 8 ulike linjer	5 min 🚶 0.4 km
Sinsenkrysset	Linje 12, 17	7 min 🚶 0.6 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	12 min 🚶 1 km
Sinsen	Linje 4, 5	13 min 🚶 1.1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min 🚗 4.3 km

Barnehager

Disengrenda barnehage (1-5 år)	88 barn	8 min 🚶 0.6 km
Best barnehage (1-5 år)	39 barn	8 min 🚶 0.7 km
Nordre Åsen Kanvas-barnehage (...	40 barn	9 min 🚶 0.8 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

Museplunden	6 min
Grefsen Tennishall	8 min
Puls Bjerke	13 min
Fitness24Seven Bjerke	16 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

Tilstandsrapport

Leilighet
Disenveien 17, 0587 OSLO
OSLO kommune
gnr. 86, bnr. 1
Andelsnummer 517

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 26.05.2026 **Rapportdato:** 27.05.2026 **Oppdragsnr.:** 11114-2220 **Eiendomsverdi ref nr:** WK1641

Autorisert foretak: Bolig og Eiendomstakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Petter Vie

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Jan-Petter Vie

Jan-Petter Vie

petter@vies.no

930 07 718

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygning fundamentert med støpt mur og såle, yttervegger i mur og treverk med teglstein og trepanel på fasader, etasjeskillere med støpt dekke, malte dører, vinder med 3-lagsglass og saltak tekket med papp.

Bolig med normal standard.

Boligen er påkostet med bl.a. lufteventiler i stue og på soverom, vinduer og balkongdør i 2022, callinganlegg i 2021, fliselagt bad og røropplegg i 2016 m.m.
Gulv, vegger og himliger er nylig malt opp.

Det er eldre radiatorer og røropplegg til disse.

Leilighet - Byggeår: 1959

UTVENDIG Gå til side

Det er vinduer med 3-lags glass fra 2022 i boligen.
Det er noe eldre bran/lydklassifisert entredør, og balkongdør med glass fra 2022 i boligen.
Det er noe eldre balkong i stål/aluminium med løse trelemmer på gulv, ut fra stue.

INNVENDIG Gå til side

Det er gulv med malte parkettgulv og fliser. Vegger med malte flater og fliser. Malte himlinger.
Det er etasjeskillere med støpt dekke.
Det er innvendige profilerte malte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Fliselagt bad fra 2016 med veggmontert wc, servant, dusj og opplegg til vaskemaskin. Rommet er rehabilitert i regi av borettslaget. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging av rommet med røropplegg, el-arbeider membran m.m.
Det er fliselagte vegger og malt himling.
Det er fliselagt gulv med varmekabler.
Plastsluk med udokumentert utførelse på membran.
Det er servantskap med glatte fronter og speilskap i rommet.
Dusjdører er i glass og det er regnfallsdusj.
Det er mekanisk avtrekk fra rommet.
Hulltaking er ikke foretatt, da det er murvegger i rommet.

KJØKKEN Gå til side

Noe eldre kjøkken med glatte fronter og ventilator. Kjøkken med oppvaskkum og oppvaskmaskin.
Det er noe eldre ventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er galvaniserte rør, og rør i rør opplegg fra 2016 innvendig i boligen. Koblingspunkt er i himling på bad.
Det er avløpsrør i plast fra 2016 innvendig i boligen.
Det er mekanisk avtrekk fra bad, og ellers naturlig ventilasjon med luker i yttervegger. Det er nyere ventilasjonsluker i stue og på soverom.
De er felles fyringsanlegg med radiatorer i bygningen.
Det er el-anlegg med noe nyere stikkontakter, brytere m.m. Det er sikringsskap med automatsikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

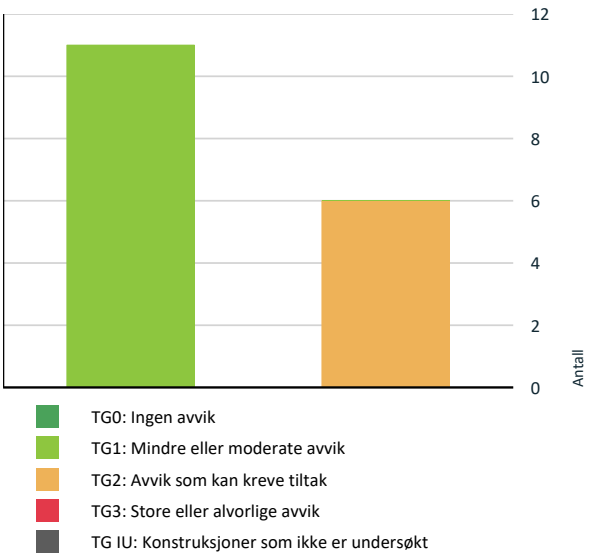
Lovlighet Gå til side

Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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.

Leilighet

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Våtrom > 3 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3 Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 3 Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1959

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Det er vinduer med 3-lags glass fra 2022 i boligen.

Årstall: 2022

TG 1 Dører

Beskrivelse

Det er noe eldre bran/lydklassifisert entredør, og balkongdør med glass fra 2022 i boligen.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er noe eldre balkong i stål/aluminium med løse trelemmer på gulv, ut fra stue.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Det er gulv med malte parkettgulv og fliser. Vegger med malte flater og fliser. Malte himlinger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe slitasje og glipper i gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedringer kan vurderes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er etasjeskillere med støpt dekke.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er innvendige profilerte malte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe slitasje på dører .

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedringer kan vurderes.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Fliselagt bad fra 2016 med veggmontert wc, servant, dusj og opplegg til vaskemaskin. Rommet er rehabilitert i regi av borettslaget. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging av rommet med røropplegg, el-arbeider membran m.m.

Årstall: 2016



3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliselagte vegger og malt himling.

Årstall: 2016

3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er fliselagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2016

3 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med udokumentert utførelse på membran.

Årstall: 2016

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på membran.

Konsekvens/tiltak

Om mulig innhent dokumentasjon.

Tilstandsrapport

3 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er servantskap med glatte fronter og speilskap i rommet. Dusjdører er i glass og det er regnfallsdusj.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

Årstall: 2016

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mekanisk vifte bråker.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vifte bør skiftes.

3 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da det er murvegger i rommet.

KJØKKEN

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Noe eldre kjøkken med glatte fronter og ventilator. Kjøkken med oppvaskkum og oppvaskmaskin.

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er noe eldre ventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Det er galvaniserte rør, og rør i rør opplegg fra 2016 innvendig i boligen. Koblingspunkt er i himling på bad.

Årstall: 2016



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør i plast fra 2016 innvendig i boligen.

Årstall: 2016

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk fra bad, og ellers naturlig ventilasjon med luker i yttervegger. Det er nyere ventilasjonsluker i stue og på soverom.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

De er felles fyringsanlegg med radiatorer i bygningen.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Det er eldre radiatorer og røroppleg til disse.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO

Tilstandsrapport

Det er el-anlegg med noe nyere stikkontakter, brytere m.m. Det er sikringsskap med automatsikringer.



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

Spørsmål til eier

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte el-arbeider i boligen.

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

11. 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 Utvidet kontroll på el-anlegg uten samsvarserklæring anbefales alltid.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3 Etasje	53			53	8
Kjeller		4		4	
SUM	**53**	**4**			**8**
SUM BRA	**57**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er skiftet vinduer, balkongdør og callinganlegg.

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2026	Jan-Petter Vie	Takstingeniør
	Sebastian Cappelen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	86	1		0	30262.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Disenveien 17

Hjemmelshaver
Al Disen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/AL DISEN BORETTSLAG	921407890			Cappelen Mona Lorentsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
517

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i et attraktivt og etablert boligområde på Disen.
Det er gangavstand til butikker, skoler, barnehager, off. kommunikasjon m.m.
Det er normalt gode lysforhold i leiligheten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Fellestomt opparbeidet med bl.a. busker, asfalt, plen, lekeplass m.m.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Propcloud.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.05.2026	
2	02.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 ren 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/WK1641

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

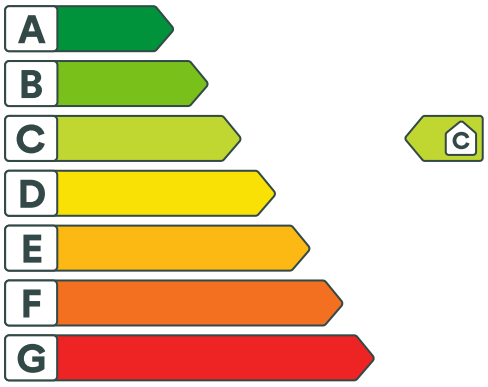
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

enova

Energiattest



Adresse	
Disenveien 17, 0587 OSLO	
Dato for energimerking **19.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-297998**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80207581**
Gårdsnummer **86**	Bruksnummer **1**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0302**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1959**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **53,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **53,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
149,86 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
149,86 kWh/m²	**12 650 kWh**



Disenveien 17, 0587 OSLO

Detaljering

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



Disenveien 17, 0587 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 7: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 8: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 17: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 18: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 22: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 23: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Boligopplysninger:

AL Disen Borettslag		**Vår ref.:**	1279/517	**Fødselsdato eier:**	01.02.1992
Disenveien 17		**Type:**	Borettslag frittstående		
0587 OSLO		**Eiere:**	Mona Lorentsen		
Organisasjonsnr:	921 407 890	**Andelsnr:**	517		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 431**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	3 294
	Renter lån 9492.70.45847	351
	Avdrag lån 9492.70.45847	125
	Avdrag lån 9492.70.29620	101
	Renter lån 9492.70.29620	136
Tilleggsytelser:	Internett-tillegg	249
Objekt:	Parkeringsplass 21 (12792 - 21)	175

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

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.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	115 376	Gjeld siste årsoppg.:	116 073
Klient ajourf. lån:	38 398 992	Klient gj. s. årsoppg.:	38 629 405

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94927029620, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 19.05.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 68
Saldo per 19.05.2026: 10 746 109
Andel av saldo: 32 289
Første termin/første avdrag: 30.06.2022 (siste termin 31.03.2043)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 94927045847, Handelsbanken Eiendomskreditt

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 19.05.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 106
Saldo per 19.05.2026: 27 652 883
Andel av saldo: 83 088
Første termin/første avdrag: 30.12.2022 (siste termin 30.09.2052)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Trond Lindahl
Adresse:	Disenveien 25
Postnr/-sted:	0587 OSLO
Telefon:	Mob.: 95050840
E-post:	styret@disenborettslag.no
Webside:	www.disenborettslag.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	116 073	Andre inntekter:	1 144
Annen formue:	51 699	Utgifter:	6 421		

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

Boligopplysninger:

AL Disen Borettslag		**Vår ref.:**	1279/517	**Fødselsdato eier:**	01.02.1992
Disenveien 17		**Type:**	Borettslag frittstående		
0587 OSLO		**Eiere:**	Mona Lorentsen		
Organisasjonsnr:	921 407 890				

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:	517	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1959
Gårds/bruksnr:	86/1
Bygningstype:	Blokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP4683235

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0302

Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

TV/Bredbånd:
Borettslaget har avtale med GlobalConnect AS. Vi tar forbehold om endringer. For nærmere opplysninger, ta kontakt med styret.

Ventelister for parkeringsplassene ved Disenveien 7-9-11-13-15-17-19.
Ventelister for garasjeplasser.
Parkeringsplasser og garasjeplasser tildeles etter ansiennitet på ventelisten.
Borettslaget disponerer ladeplasser for elbiler.
For nærmere opplysninger, ta kontakt med styret.

Postkasseskilt/Ringeklokkeskilt faktureres nye eiere. Ta kontakt med styret.

Det er ikke forkjøpsrett i borettlaget.

Mailadresse til styret: styret@disenborettslag.no

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

VEDTEKTER FOR A/L DISEN BORETTSLAG

Etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr. 39

1. Innledende bestemmelser.

1.1. Borettslagets firma og formål.
Borettslagets navn er A/L Disen Borettslag. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2. Ansvarsbegrensning.
Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3. Diskriminering.
Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker.

2. Andeler, andelseiere og eierskifte.

2.1. Andeler.
Borettslaget består av 304 andeler, pålydende kr. 100,-. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2. Eierskifte.
Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

3. Bruk av andelen.

3.1. Andelseiers rett til bruk.
Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2. Overlating av bruk til andre.
En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp-eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom (andelseieren trenger ikke i disse tilfellene å ha bodd i boligen i minst ett av de siste to årene):

- Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- Det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4. Bruksrett og vedlikehold.

4.1. Andelseiers bruk.
Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

4.2. Andelseierens vedlikeholdsplikt.

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (andelseier har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater.

Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskiftning, selv om det skulle vært utført av forrige andelseier.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt.

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Utskiftning av vinduer og ytterdør til leilighetene, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner, er borettslagets ansvar.

Laget har ansvaret for felles innkjøp, utskiftning og vedlikehold av en stk. godkjent brannslokningsapparat per andel, samt aktuelle fellesareal og utleielokaler.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til nødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4. Bygningsmessige arbeider.

Utskiftning av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5. Felleskostnader.

5.1. Fordeling og inndriving.

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge- og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med

samtykke fra de andelseiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller.
Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

5.2. Panterett.
Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6. Mislighold.

6.1. Salgspålegg.
Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt.
Se for øvrig borettslagsloven § 5-23.

6.2. Fravikelse.
Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se punkt 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

7. Generalforsamling.

7.1. Generalforsamlingen.
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal 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.

7.2. Deltakelse på generalforsamlingen.
Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale- og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler. Ingen kan ha flere enn en fullmakt.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig frafall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være tilstede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

7.3. Fullmektiger og rådgivere.

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.
Andelseiere har rett il å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

7.4. Habilitet.

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale som gjelder seg selv eller nærstående, eller i saker som gjelder sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

7.5. Innkalling til generalforsamling.

Innkalling til generalforsamling fortas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst 8 dager, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamlingen som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.
Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

7.6. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Godkjenning av styrets årsberetning.
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

7.7. Møteledelse, flertallskrav og protokoll.

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen.
Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

7.8. Styremedlemmer.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen. Borettslaget skal ha et styre bestående av minst fire høyst seks medlemmer, inklusive styreleder.
Styremedlemmene skal være andelseiere og må være myndige.
Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen. Styrets leder velges særskilt. Det skal i tillegg velges to varamedlemmer.

7.9. Styrets oppgaver og myndighet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst 2/3 flertall fatte vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- Øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie.
- Salg eller kjøp av fast eiendom.
- Ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- Tiltak som ellers 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.

7.10. Forretningsfører.

Laget skal ha en forretningsfører. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

7.11. Habilitet for styremedlemmene og forretningsfører.
Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

7.12. Misbruk av posisjon i laget.
Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

8. Diverse.

8.1. Bruk av forsikring — Dekning av egenandel.
Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

8.2. Revisjon.
Laget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår.

8.3. Kameraovervåkning.
Styret har rett til å montere kameraovervåking av fellesarealer i borettslaget som er utsatt for tyverier, hærverk eller lignende.

8.4. Kommunikasjonsform mellom styret (og forretningsfører) og andelseierne.
Styret (og forretningsfører) kommuniserer med andelseierne pr e-post.
Andelseierne har plikt til å holde styret og forretningsfører informert om riktig e-post adresse. Dersom en andelseier må ha informasjon pr brevpost, må dette meddeles styret og forretningsfører skriftlig.

8.5. Endring av vedtekter.
Disse vedtektene kan endres med 2/3 flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

Oslo, den 21.04.2026

HUSORDENSREGLER OG DRIFTSREGLEMENT

A/L Disen Borettslag
(2026)

Dette dokumentet fastsetter felles regler for bruk, vedlikehold og forvaltning av A/L Disen Borettslag, med formål å sikre forutsigbarhet, trygghet og gode naboforhold.

Regelverket er todelt, og skal leses i sammenheng med vedtektene:
Del I – Husordensregler som angir overordnede rettigheter og plikter
Del II – Driftsreglement som gir nærmere praktiske og tekniske bestemmelser.

Bestemmelsene bygger på og utfyller vedtektene. Ved motstrid gjelder vedtektene.

DEL I – HUSORDENSREGLER

1. Formål og hjemmel
Husordensreglene er fastsatt av styret i samsvar med vedtektene 4.1 og borettslagsloven.
Reglene utfyller vedtektene. Ved motstrid gjelder vedtektene.

2. Nabohensyn og ro
Leiligheter og fellesarealer skal brukes slik at andre beboere ikke påføres unødig støy eller ulempe.
Det skal være ro mellom kl. 23.00 og 06.00. I dette tidsrommet skal det ikke forekomme støy som forstyrrer naboer.

Større sammenkomster eller arbeider som kan medføre ekstra støy, skal varsles naboer i rimelig tid på forhånd.

Musikkøving og lignende aktivitet skal skje med hensyn til naboene. Ved vedvarende sjenanse kan styret gi pålegg om begrensning.

3. Bruk av leiligheten
Leiligheten skal brukes i samsvar med vedtektene 3 og 4.
Utleie reguleres fullt ut av vedtektene 3.2.

Husordensreglene fastsetter ikke ytterligere begrensninger i lovlig overlating av bruk, men presiserer at andelseier er ansvarlig for at bruker overholder borettslagets regler.

4. Fellesarealer
Fellesarealer skal holdes ryddige og frie for hindringer, særlig rømningsveier.
Det er ikke tillatt å lagre private eiendeler i trappeoppganger, korridorer eller andre fellesområder.

Barns lek skal ikke foregå slik at det oppstår fare eller skade på bygninger eller inventar.

Detaljer om parkering, avfall og bruk av vaskeri fremgår av Del II – Driftsreglement.

5. Balkonger og fasade
Balkonger skal holdes i ryddig stand og må ikke brukes til permanent lagring.
Grilling og røyking skal skje med hensyn til naboer og uten brannfare. Kun elektrisk eller gassgrill er tillatt.

Tiltak som påvirker fasade, balkong, vinduer eller byggets uttrykk krever styrets godkjenning og må være i samsvar med vedtektene 4.4 og eventuell samlet plan vedtatt av generalforsamlingen.

Innglassing eller andre permanente tiltak kan kun gjennomføres i henhold til vedtak i generalforsamlingen og nødvendige offentlige godkjenninger.

6. Dyrehold
Dyrehold er tillatt etter innsendt egenerklæring er lest og signert.
Dyreeier er ansvarlig for at dyret ikke medfører skade, støy eller ulempe for andre beboere.

Ekskrementer skal fjernes umiddelbart. Hunder skal følge reglene for båndtvang.

Ved gjentatte brudd kan styret pålegge tiltak eller trekke tilbake tillatelsen.

7. Sikkerhet og forebygging
Beboere plikter å følge gjeldende krav til brannsikring og sikkerhet i leiligheten.

Ansvarsfordeling mellom andelseier og borettslaget følger av vedtektene 4.2 og 4.3.

Tekniske krav og detaljer fremgår av Del II – Driftsreglement.

8. Endringer og oppussing
Bygningsmessige arbeider skal gjennomføres i samsvar med vedtektene 4.4.

Tiltak som krever generalforsamlingens samtykke etter vedtektene, kan ikke iverksettes før slikt samtykke foreligger.

Offentlige tillatelser skal innhentes der dette er påkrevd.

Nærmere regler om søknadsplikt, dokumentasjon, støybegrensninger og tekniske krav fremgår av Del II – Driftsreglement.

9. Mislighold
Ved mislighold gjelder vedtektene kapittel 6 om salgspålegg og fravikelse.

Nærmere prosess for oppfølging av brudd fremgår av Del II – Driftsreglement.

Styret skal søke dialog før formelle tiltak iverksettes.

DEL II – DRIFTSREGLEMENT

(Styrefastsatt drifts- og detaljregler)

1. Juridisk forankring

Driftsreglementet er vedtatt av styret med hjemmel i vedtektene 4.1.
Reglementet utfyller vedtektene, særlig bestemmelsene om bruk, vedlikehold, mislighold, forsikring og kommunikasjon.
Ved motstrid gjelder vedtektene.

2. Parkering og kjøretøy

2.1 Parkering

Kun parkering på oppmerkede plasser.
Stikkveier og foran garasjer skal holdes frie.
Hensatte kjøretøy kan fjernes uten varsel.
Styret kan fastsette nærmere regler for kontroll og håndheving av parkeringsordningen.

2.2 Tildeling

Garasje og fast plass tildeles etter venteliste.
Det er ikke tillatt å disponere både garasje og fast plass.

2.3 Forbud

Vask av bil på fellesområde er ikke tillatt på grunn av forurensning.
Reparasjon av kjøretøy som medfører oljesøl er ikke tillatt.

2.4 Lading av el-sykkel/el-sparkesykkel

Lading av el-sykkel/el-sparkesykkel er forbudt i fellesområder.

2.5 MC-parkering

Parkering av MC er stengt i tidsrommet 1. november til og med 1. april.

3. Vaskeri

3.1 Tidsordning

1. tørn: 08.00–12.00 + 1 time tørking
2. tørn: 12.00–15.00 + 1 time tørking
3. tørn: 15.00–18.00 + 1 time tørking
4. tørn: 18.00–21.00 + 1 time tørking

Tidene gjelder fra mandag til og med lørdag.

På søndager og følgende helligdager er vaskeriet kun åpent for 2., 3. og 4. tørn: Skjærtorsdag, Langfredag, 2. påskedag, Kristi himmelfartsdag, 2. pinsedag og 2. juledag.
Vaskeriet er stengt 1. nyttårsdag, 1. påskedag, 1. pinsedag, 17. mai og 1. juledag.

3.2 Bruk
Ubenyttet tid kan overtas etter én time.

Maskiner skal rengjøres etter bruk. Lofilter skal tømmes etter hvert program.

3.3 Skader
Den som ved uforsiktighet påfører skade, kan bli økonomisk ansvarlig.

4. Avfall og container
Avfall skal sorteres i henhold til Oslo kommunes regler.

Avfall som ikke er tillatt i brønn skal ikke plasseres der.

Ved overfylte brønner skal avfall tas tilbake til leiligheten.

Container/iSekk skal:

- ikke stå nærmere enn 5 meter fra bygg
- ikke hindre fremkommelighet
- merkes med navn og telefon
- fjernes umiddelbart etter fylling
- ikke stå ute over helg uten særskilt avtale

5. Oppussing og bygningsmessige arbeider
Følgende tiltak kan utføres uten søknad til styret, forutsatt at arbeidet ikke berører bærende konstruksjoner, brannskiller eller felles installasjoner:

- Maling og tapetsering
- Legging av gulv uten inngrep i konstruksjon
- Utskifting av kjøkkeninnredning uten endring av rør, avløp eller ventilasjon
- Utskifting av listverk og innvendige dører

Andelseier er ansvarlig for at arbeidet utføres fagmessig.

5.1 Arbeid som krever skriftlig godkjenning fra styret
Søknad kreves ved:

- Riving eller oppføring av bærevegger
- Inngrep i bærende konstruksjon
- Arbeid på rør, sluk, avløp eller stigerør
- Endring av ventilasjon
- Inngrep i sjakt eller felles installasjoner

Søknaden skal inneholde beskrivelse av tiltak, ansvarlig foretak og forventet fremdrift.

5.2 Tiltak som i tillegg kan kreve generalforsamlingens samtykke
Tiltak som gjelder:

- Utskiftning av vinduer og ytterdører
- Oppsetting av markiser
- Endring av fasade
- Utvendige tilbygg/påbygg

må skje i samsvar med vedtektene §4.4 og eventuell samlet plan vedtatt av generalforsamlingen.

Styret kan ikke godkjenne slike tiltak alene dersom de faller utenfor vedtatt ramme.

5.3 Støy
Større arbeider (pigging, riving, boring i betong mv.):

- Mandag–fredag 08.00–16.00

Mindre arbeider (ikke støyende):

- Hverdager 07.00–20.00
- Lørdager 09.00–16.00
- Ikke søn-/helligdager

Varsling til berørte oppganger skal skje minimum 48 timer før oppstart.

Styret kan pålegge begrensninger dersom arbeid medfører urimelig ulempe.

6. Ansvarsdeling vann og rør
Borettslagets ansvar omfatter:

- felles rør og ledninger
- stigerør frem til hovedstoppekran
- rør og ledninger bygget inn i bærende konstruksjoner
- utskiftning av vinduer og ytterdører

Andelseiers ansvar omfatter:

- rør etter hovedstoppekran
- inventar og installasjoner i egen leilighet
- vedlikehold og utskifting av sluk
- tilfeldig skade i leiligheten

Dette følger av vedtektene 4.2 og 4.3.

7. Kjøkken
Ved rehabilitering skal følgende installeres:

- Vannstopper
- Komfyrvakt
- Stoppekran for oppvaskmaskin
- Avløpsrør til vegg skal skiftes ved større oppgraderinger.

8. Forsikring og egenandel
Ved skade som skyldes andelseiers forhold gjelder vedtektene 8.1.

Andelseier skal dekke:

- egenandel
- kostnader som ikke dekkes av forsikring
- direkte utlegg som følge av skaden

Borettslagets legalpanterett kan benyttes der vilkårene er oppfylt.

9. Kommunikasjon
Søknader og meldinger skal sendes elektronisk i samsvar med vedtektene 8.4.

Andelseier har ansvar for å holde kontaktinformasjon oppdatert i Bonabo.

10. Tilgang til leilighet og medvirkningsplikt
I samsvar med vedtektene 4.3 plikter andelseier å gi nødvendig tilgang til leiligheten for kontroll, vedlikehold, reparasjon og utskifting av felles installasjoner.

Varsel om planlagt arbeid skal gis i rimelig tid. Ved akutte situasjoner kan tilgang kreves umiddelbart.

Dersom andelseier unnlater å medvirke til nødvendig tilgang, kan dette anses som mislighold etter vedtektene kapittel 6.

Eventuelle merkostnader som følge av manglende tilgang kan kreves dekket av andelseier.

11. Kameraovervåkning og personvern
I henhold til vedtektene 8.3 kan styret etablere kameraovervåkning av fellesarealer ved behov.

Overvåkning kan kun benyttes for å forebygge og dokumentere:

- tyveri
- hærverk
- skadeverk
- alvorlige ordensforstyrrelser

Opptak lagres i begrenset periode og behandles i samsvar med gjeldende personvernregelverk.

Tilgang til opptak er begrenset til styret eller personer styret bemyndiger.

12. Prosess ved brudd på reglement

Ved brudd på husordensregler eller driftsreglement skal styret normalt følge denne prosessen:

1. Muntlig eller skriftlig henvendelse med oppfordring om retting
2. Skriftlig advarsel
3. Skriftlig pålegg om retting innen fastsatt frist
4. Varsel om mislighold etter vedtektene kapittel 6

Ved vesentlige eller gjentatte brudd kan styret gå direkte til skriftlig advarsel eller videre tiltak.

Prosessen skal sikre forutsigbarhet og likebehandling.



INNKALLING 2026

AL Disen Borettslag

Tirsdag 21.04.2026 kl. 17:00

Glassgården, Haraldsheim, Haraldsheimveien 4

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 AL Disen Borettslag

Møtet finner sted tirsdag 21.04.2026 kl. 17:00 -

Glassgården, Haraldsheim, Haraldsheimveien 4

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 AL Disen 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 Godtgjørelse til valgkomiteen

6 Andre saker

- 6.1 Vedtektsendring
- 6.2 Vedtektsendring
- 6.3 Billadere har en urimelig høy pris
- 6.4 Utleie ladeplasser til legekontoret
- 6.5 Ladestasjoner og lademuligheter
- 6.6 Endre vasketider i fellesvaskeri

7 Valg

- 7.1 Valg av medlemmer til styret
- 7.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 7.3 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. 528.000,- godkjennes.

5. Godtgjørelse til valgkomiteen

Styret foreslår at valgkomiteen godtgjøres med samlet kr. 15.000,- for arbeidet med innstilling til generalforsamlingen 2026.

Forslag til vedtak: Honoraret til valgkomiteen godkjennes med samlet kr. 15.000,-.

6. Andre saker

6.1 Vedtektsendring

Forslag fra styret:

AL Disen Borettslag har fått følgende melding fra Brønnøysundregistrene:

Vedtektene skal vise laveste og høyeste antall styremedlemmer, jfr. borettslagslovens § 8-1. Dette fremkommer i minstekravet til vedtektene som sier at vedtektene skal vise laveste og høyeste antall styremedlemmer, se borettslagslovens § 2-2.
Vi anbefaler at vedtektene korrigeres ved neste generalforsamling.

Styret foreslår derfor at første setning i vedtektenes punkt 7.8. Styremedlemmer, endres

Fra:
Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen. Borettslaget skal ha et styre bestående av minst fire medlemmer inklusive styreleder.

Til:
Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen. Borettslaget skal ha et styre bestående av minst fire høyst seks medlemmer inklusive styreleder.

Saksopplysning: Varamedlemmer vil komme i tillegg

Flertallskrav: 2/3 flertall.

Forslag til vedtak: Forslaget godkjennes.

6.2 Vedtektsendring

Forslag fra Jan Piela, Disenveien 39:

Jeg er klar over at det følger av eierseksjonsloven § 35 og borettsloven § 7-8 at generalforsamlingen ikke kan fatte vedtak i andre saker enn de som er uttrykkelig nevnt i innkallingen. Samtidig ønsker jeg å oppfordre styret til å vurdere å ta inn et fast punkt «Eventuelt» i innkallingen.

Selv om generalforsamlingen ikke kan fatte vedtak under «Eventuelt», mener jeg at et slikt punkt kan være et nyttig verktøy for god dialog mellom andelseierne og styret. Innspill som kommer her kan gi styret verdifulle signaler om hva beboerne er opptatt av, og bidra til å forme prioriteringer og videre arbeid. Mange slike innspill vil dessuten egne seg godt for behandling i senere styremøter.

Et «Eventuelt»-punkt kan også fungere som en lavterskelarena for å løfte saker som engasjerer flere andelseiere – for eksempel forslag til forbedringer i fellesarealer, ønsker om sosiale tiltak eller andre initiativer som kan styrke bomiljøet. Dette kan gi styret et bredere grunnlag for å forstå beboernes behov og ønsker.

Både borettslagsloven og eierseksjonsloven bygger på et grunnleggende prinsipp om at generalforsamlingen kun kan treffe vedtak i saker som er særskilt angitt i innkallingen. Dette fremgår tydelig av lovforarbeidene, hvor det understrekes at formålet er å sikre forutberegnelighet og at andelseierne skal ha reell mulighet til å forberede seg før møtet.

I Ot.prp. nr. 30 (2002–2003) s. 284 uttaler departementet at generalforsamlingen «ikke kan treffe vedtak i saker som ikke er nevnt i innkallingen», men at det likevel står fritt å «drøfte forhold av mer generell karakter» uten at dette leder til vedtak. Tilsvarende presisering finnes i Prop. 39 L (2016–2017) s. 157, hvor det fremgår at orienteringssaker og uformelle innspill ikke omfattes av vedtaksbegrensningen.

Et fast punkt «Eventuelt» er derfor fullt ut forenlig med lovens system. Det etablerer en strukturert og forutsigbar arena for dialog mellom andelseiere og styret, uten å komme i konflikt med vedtaksbegrensningen. Et slikt punkt vil gi styret anledning til å motta relevante innspill om drift, vedlikehold, bomiljø og andre forhold av betydning for borettslagets virksomhet. Disse innspillene kan deretter behandles i ordinære styremøter eller inngå i styrets løpende prioriteringer.

Ordningen vil bidra til økt transparens, styrket medvirkning og bedre forvaltningsskikk, og er i tråd med både lovens formål og de hensyn som fremheves i forarbeidene.

Flertallskrav: 2/3 flertall.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at det i innkallingen til alle fremtidige ordinære og ekstraordinære generalforsamlinger skal inntas et eget punkt med overskriften «Eventuelt». Punktet skal utelukkende benyttes til uformelle innspill, spørsmål og orienteringer fra andelseiere. Det skal uttrykkelig fremgå at generalforsamlingen ikke kan treffe vedtak under dette punktet, jf. borettslagsloven § 7-8 første ledd og eierseksjonsloven § 35 første ledd.

Styret pålegges å innarbeide dette som en fast del av borettslagets innkallingsmal.

Styrets innstilling: Styret anerkjenner forslagsstillers intensjon om å styrke dialogen mellom andelseierne og styret, og deler ønsket om god informasjonsflyt og medvirkning i borettslaget. Men etter en samlet vurdering anbefaler ikke styret at forslaget vedtas.

Begrunnelse

1. Generalforsamlingens rolle og formål
Generalforsamlingen er borettslagets øverste besluttende organ, og er ment å behandle klart definerte og forberedte saker som er angitt i innkallingen. Styret vurderer at innføring av et fast «Eventuelt»-punkt bidrar til å utvanne generalforsamlingens funksjon, ved at møtet i større grad brukes til uformelle innspill og diskusjoner som ikke er egnet for behandling i dette forumet.

2. Fare for misforståelser og ugyldige vedtak
Selv om «Eventuelt» formelt sett ikke kan brukes til bindende vedtak, viser erfaring at slike punkter ofte fører til forslag, forventninger eller beslutninger som senere viser seg å være ugyldige. Dette kan igjen føre til konflikter, omkamper og unødvendig bruk av tid og ressurser for borettslaget.

3. Eksisterende og mer hensiktsmessige kanaler for dialog
Styret mener at dialog og innspill fra andelseierne bør skje gjennom etablerte kanaler, som henvendelser til styret, beboermøter eller direkte kontakt med styremedlemmer. Disse arenaene gir bedre mulighet for strukturert behandling, dokumentasjon og forsvarlig oppfølging av innspill.

4. Risiko for utvidelse av møtet og redusert effektivitet
Et fast punkt «Eventuelt» kan bidra til at generalforsamlingen trekker ut i tid og at diskusjoner beveger seg bort fra saker som er til behandling. Dette kan gjøre møtet mindre oversiktlig og vanskeligere å lede på en god måte.

5. Prinsipielle og langsiktige hensyn
Et vedtak om å innarbeide «Eventuelt» som fast punkt i innkallingsmalen vil binde styret også for fremtidige generalforsamlinger, inkludert ekstraordinære. Styret vurderer dette som lite fleksibelt og mener det skal være opp til styret å vurdere møteform og struktur basert på sakstype og behov i det enkelte tilfelle.

For å ivareta forutsigbarhet, rettssikkerhet og god møteledelse, anbefaler styret at forslaget ikke vedtas. Andelseiere oppfordres til å benytte eksisterende muligheter for spørsmål og dialog innenfor eksisterende og mer hensiktsmessige kanaler.

6.3 Billadere har en urimelig høy pris

Forslag fra Sasa Radovanovic, Disenveien 9:

Prisen per kWh ved våre elbilladere er nå over 4 kroner per kWh, tilsvarende nivået man ser på kommersielle ladestasjoner. Til sammenligning betaler naboborettslaget fortsatt 2,2 kroner per kWh. Naboborettslaget har heller ingen obligatorisk månedlig abonnementsavgift.

Forslag til vedtak: På denne bakgrunn (som står i beskrivelsen) foreslås det at styret vurderer muligheten for å benytte samme strømleverandør og prismodell, med sikte på å redusere kostnadene for andelseierne.

Videre foreslås det at tilgangen til ladeanlegget begrenses til beboere og andelseiere i borettslaget, slik laderne ikke brukes av eksterne brukere (alle som har EasyPark appen).

Det foreslås også at det innføres en enhetlig prisstruktur for samtlige medlemmer, ettersom ladeanlegget er et felles eie.

Det anbefales også å avvikle den obligatoriske månedlige abonnementsavgiften.

Alt dette er allerede organisert på denne måten i naboborettslaget.

Styrets innstilling: Styret anbefaler ikke å endre dagens modell eller kjøpe ut ladeanlegget nå.

Begrunnelse / vurdering
Vi leier i dag det elektriske anlegget, noe som utgjør det 299 kr som er fastpriselementet man betaler på faktura.
Utkjøp av anlegget er estimert til ca. 800 000 kr.
Kostnaden ved utkjøp vil i praksis måtte bæres av fellesskapet, mens nytten i hovedsak tilfaller en begrenset gruppe (elbil-eiere). Dagens modell gjør at brukerne av anlegget er de som tar kostnaden, noe som vurderes som mer rettferdig fordeling enn at fellesskapet tar dette.
Sammenligning med naboborettslag er ikke direkte overførbar grunnet ulike avtaler, investeringsstruktur og tidspunkt for etablering.

At ladeplassene ved legesenteret er tilgjengelige for alle med Easypark skal styret se videre på. Står ingenting i vår kontrakt med ANEO om at dette er plasser som skal kunne benyttes av easypark brukere.

Konkrete neste steg:
Styret vurderer tiltak for å sikre at anlegget brukes av beboere.
Styret holder løpende oversikt over alternative leverandører og markedsnivå, og vurderer reforhandling ved kontraktsmessige muligheter.
Saken tas opp på nytt dersom forutsetningene (utkjøpspris/ avtalevilkår) endres vesentlig.

6.4 Utleie ladeplasser til legekontoret

Forslag fra Monica C. W. Eide, Disenveien 37:

Vi har få lademuligheter i borettslaget, og legekontoret opptar parkeringsplasser. De ansatte ved legekontoret parkerer ofte mellom legekontoret og cafeen, og de benytter seg aldri av ladestasjonene. Vi som bor her trenger de ladeplassene som er, og legekontoret burde på lik linje som alle andre parkere i gata.

Forslag til vedtak: Si opp avtale der de ansatte ved legekontoret har monopol på ladeplasser beboere i borettslaget trenger med umiddelbar virkning.

Styrets innstilling: Henger noe sammen med sak 6.3.
Det er kontraktsfestet i avtalen med legesentere at de har 1 av 4 ladeplasser på området.
Styret skal undersøke mulighetene for å stenge Easypark-muligheten for 3 av 4 plasser.

6.5 Ladestasjoner og lademuligheter

Forslag fra Monica C. W. Eide, Disenveien 37:

Svært kostbar løsning med Aneo, og avtalen som først ble inngått er brutt mtp at det ikke er roll-over som man først hadde tilgang på.

Forslag til vedtak: Si opp eksisterende avtale for deretter legge anbud til andre leverandører.

Styrets innstilling: Henger sammen med sak 6.3.

6.6 Endre vasketider i fellesvaskeri

Forslag fra Monica C. W. Eide, Disenveien 37:

Det er satt av unødvendig lang vasketid (ugunstige tidspunkt i ukedager) på de forskjellige turnene. Første turn: 08-12 (4.timer), resterende turn er på 3.t. Problematisk at det tredje turn starter kl 15, for mange er ikke hjemme fra jobb før rundt kl 16.

Forslag til vedtak: Endring av klokkeslett på vasketider.
Ønsker også at vaskeriet har fulle åpningstider også på søndager med flere turner (evt varighet frem til kl 20), da mange ønsker å vaske klær i helg.
Vil presisere at vi fortsette ordningen med at man kan benytte seg av andres vasketid om den ikke er benyttet innen 1.t.

Styrets innstilling: Styret har vurdert forslaget om endring av vasketider i fellesvaskeriet, og ser at særlig søndager kan være utfordrende for mange beboere. Samtidig vurderer styret at det er hensiktsmessig å gjøre begrensede justeringer nå, for å unngå utilsiktede konsekvenser for beboere som er tilfredse med dagens ordning.

Styret foreslår derfor at dagens turnordning i hovedsak videreføres, men at det innføres én ekstra vasketid på søndager på kveldstid.

Ordningen med at reservert vasketid som ikke tas i bruk innen én time kan overtas av andre, videreføres også.

Styret vil følge erfaringene med denne justeringen og vurdere behov for ytterligere endringer i vasketidene på et senere tidspunkt dersom det viser seg hensiktsmessig.

7. Valg

Det sittende styre består av:

Styreleder Trond Lindahl (2025-2027)
Styremedlem Ole Kristian Heien Storsve (2025-2027)
Styremedlem Esra Boncuk (2025-2027)
Styremedlem Ingunn Pjaaka Rønning (2024-2026)
Styremedlem Håvard Tronsen (2024-2026)
Varamedlem Pia Halstvedt (2024-2026)
Varamedlem Ida Camilla Aluwini Skaar (2025-2027)

7.1 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Ingunn Pjaaka Rønning ble valgt i 2024 for 2 år. På valg i år.
Styremedlem Håvard Tronsen ble valgt i 2024 for 2 år. På valg i år.
Styremedlem Esra Boncuk ble valgt i 2025 for 2 år, trekker seg av personlige årsaker.

Forslag til vedtak: Ida Camilla Aluwini Skaar, Disenveien 53 (valgt som varamedlem i 2025) velges som styremedlem for 2 år.

Marthe Østbye Skjæret, Disenveien 27 (ny) velges som styremedlem for 2 år

Birgitte Janecke Lund, Disenveien 17 (ny) velges som styremedlem for 2 år

Arif Shafique, Disenveien 27 (ny) velges som styremedlem for 2 år

7.2 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Pia Halstvedt ble valgt i 2024 for 2 år. På valg i år, tar ikke gjenvalg.

Forslag til vedtak: Are Fagermoen, Disenveien 15 (ny) velges som varamedlem for 2 år.

7.3 Valg av valgkomite

Valgkomitéen 2025/2026 har bestått av: Britt Johnsen, Disenveien 13, Sonja H. Brattlie, Disenveien 15 og Rolf Akeren, Disenveien 27.

Forslag til vedtak: Ingunn Pjaaka Rønning, Disenveien 23
Rolf Akeren, Disenveien 27

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**8 542 501**	**6 971 891**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	450 177	2 142 478
Tilbakeføring av avskrivning	868 943	879 273
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-817 312	-1 436 891
Endringer i andre langsiktige poster	14 250	-14 250
B. Årets endring disponible midler	**516 058**	**1 570 610**
C. Disponible midler	**9 058 559**	**8 542 501**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	10 025 856	10 051 650
Kortsiktig gjeld	-967 297	-1 509 150
C. Disponible midler	**9 058 559**	**8 542 501**

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

Resultatregnskap 2025 AL Disen Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	16 987 384	16 378 809	17 027 000	18 421 250
Leie forretningslokaler	1	350	0	3 000	3 000
Sum leieinntekt		**16 987 734**	**16 378 809**	**17 030 000**	**18 424 250**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	131 672	1 477 974	54 000	53 000
Sum annen inntekt		**131 672**	**1 477 974**	**54 000**	**53 000**
Sum inntekt		**17 119 406**	**17 856 783**	**17 084 000**	**18 477 250**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	956 322	886 676	974 000	997 000
Styrehonorar	3	450 000	319 919	450 000	490 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	868 943	879 273	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		3 341 334	3 523 214	4 010 000	2 993 000
Kostnad eiendom/lokale	5	1 026 499	1 164 518	1 249 000	2 159 600
Kommunale avgifter/renovasjon		3 181 838	2 922 806	3 297 000	3 264 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	32 601	61 948	38 000	41 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	292 536	419 154	480 000	275 000
Reparasjon og vedlikehold	8	2 412 395	1 808 012	1 695 000	2 671 000
Revisjonshonorar		19 749	18 520	20 000	20 000
Forretningsførerhonorar		337 245	324 586	337 000	353 000
Andre honorar	9	167 924	221 977	100 000	100 000
Kontorkostnad		30 779	22 268	27 000	28 000
TV/bredbånd		815 760	245 954	816 000	816 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		97 948	99 803	58 000	80 000
Kontingent og gaver		5 145	7 236	8 000	6 300
Forsikring		764 226	734 820	1 038 000	1 322 000
Eiendomsskatt		46 455	0	20 000	23 000
Andre kostnader	10	87 372	54 483	53 000	102 000
Sum kostnad		**14 935 069**	**13 715 169**	**14 670 000**	**15 740 900**
Driftsresultat		**2 184 336**	**4 141 614**	**2 414 000**	**2 736 350**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		380 607	348 182	300 000	250 000
Rentekostnad		2 114 767	2 347 318	2 212 000	1 934 000
Netto finansposter		**1 734 160**	**1 999 137**	**1 912 000**	**1 684 000**
Årsresultat		**450 177**	**2 142 478**	**502 000**	**1 052 350**
Overført til/fra annen egenkapital		450 177	2 142 478	0	0
SUM OVERFØRINGER		**450 177**	**2 142 478**	**0**	**0**

Balanse 2025 AL Disen Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	354 937	354 937
Bygninger	4	43 184 379	43 184 379
Andre fellesanlegg	4	87 531	109 879
Andre driftsmidler	4	8 112 485	8 959 079
Sum anleggsmidler		**51 739 332**	**52 608 275**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		38 385	53 195
Kundefordringer		950	0
Fordringer skader		0	-5 881
Andre kortsiktige fordringer		43 979	67 443
Forskuddsbetalte kostnader		414 009	261 338
Innestående konsernkonto og bank		9 528 533	9 675 556
Sum omløpsmidler		**10 025 856**	**10 051 650**
SUM EIENDELER		**61 765 188**	**62 659 925**

Balanse 2025 AL Disen Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		30 400	30 400
Sum innskutt egenkapital		**30 400**	**30 400**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		8 164 003	7 713 827
Sum opptjent egenkapital		**8 164 003**	**7 713 827**
Sum egenkapital	**11**	**8 194 403**	**7 744 227**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	38 630 840	39 448 152
Borettsinnskudd	13	2 169 700	2 169 700
Garasje innskudd		236 710	222 460
Andre innskudd		11 566 237	11 566 237
Sum langsiktig gjeld		**52 603 487**	**53 406 549**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		31 187	29 195
Leverandørgjeld		508 007	865 731
Skyldig off. myndigheter		60 070	57 539
Påløpne renter		0	11 965
Annen kortsiktig gjeld		368 033	544 720
Sum kortsiktig gjeld		**967 297**	**1 509 150**
Sum gjeld		**53 570 784**	**54 915 699**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**61 765 188**	**62 659 925**
Pantstillelser	14	52 603 487	53 406 549

Sted:_____ Dato:_____

Trond Lindahl Styreleder	Ingunn Pjaaka Rønning Styremedlem	Håvard Tronsen Styremedlem
Esra Boncuk Styremedlem	Ole Kristian Heien Storsve 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.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	11 746 560	11 746 560
3601 Utleie Disenveien 31	831 960	761 052
3602 Utleie Disenveien 43	54 996	53 604
3603 Utleie bod	0	300
3609 Garasjeleie	485 500	461 000
3610 Parkeringsplassleie blokktunet	42 756	42 756
3615 Strøm parkering el-bil	0	1 351
3618 Fjernvarme Disenveien 31	80 712	80 712
3620 Tillegg bredbånd	802 560	133 760
3650 Innkrevde felleskostn. renter	2 107 116	2 338 936
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	832 474	758 778
3690 Andre leieinntekter	2 750	0
3605 Utleie Disenveien 37	350	0
Sum	**16 987 734**	**16 378 809**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3957 Salg av navneskilt	2 590	3 410
3990 Andre driftsinntekter	128 335	43 564
3999 Andre inntekter	747	1 431 000
Sum	**131 672**	**1 477 974**

Konto 3990 gjelder leie av basestasjon, salg av gressklipper, oppgjør rettsforlik.
Konto 3999 - HMS tjenester levert av AL Disen

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	618 909	606 485
5120 Timelønn fra lønnssystemet	26 550	0
5129 Annen lønn fra lønnssystemet	10 000	10 000
5150 Påløpne feriepenger	93 120	88 157
5360 Honorarer fra lønnssystemet	10 000	9 000
5400 Arbeidsgiveravgift	160 657	136 676
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	13 130	12 430
5753 Tjenestepensjon OTP	23 955	23 928
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	450 000	319 919
Sum	**1 406 322**	**1 206 595**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 1,00.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Plog	Traktor m/klipper	Bygningene	Bygningene, oppskrevet	Balkonger 1989/90	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	43 750	67 323	13 318 833	11 566 237	10 722 509	354 937
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	43 750	67 323	13 318 833	11 566 237	10 722 509	354 937
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	43 750	67 323	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	13 318 833	11 566 237	10 722 509	354 937
Anskaffelsesår :	2015	2013	1955	1955	1989	1955
Antatt levetid i år :	5	5				

	Disenveien 31, snr. 1	Garasjene/gml. traktorgarasje	Ny traktorgarasje, 1988/89	Sykkelstativer	Ladeanlegg for el-bil	Utebenker
Anskaffelseskost pr.01.01 :	7 261 350	139 644	175 806	127 070	170 512	123 960
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	7 261 350	139 644	175 806	127 070	170 512	123 960
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	127 070	170 512	123 960
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	7 261 350	139 644	175 806	0	0	0
Anskaffelsesår :	2008	1966	2009	2018	2018	2019
Antatt levetid i år :				5	5	5

	Oppgradering lekeplass	Fjernvarmeanleg	Porttelefon
Anskaffelseskost pr.01.01 :	223 483	10 755 150	1 943 773
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	223 483	10 755 150	1 943 773
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	135 952	4 003 306	583 132
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	87 531	6 751 844	1 360 641
Årets avskrivninger :	22 348	717 010	129 585
Anskaffelsesår :	2019	2020	2021
Antatt levetid i år :	10	15	15

Borettslaget består av 304 andeler. Eiendommer er oppført på g.nr 86, b.nr 1 i Oslo Kommune, og utgjør kr. 354.937 av byggets verdi. Tomtens areal er 30 262,3 kvm. Borettslaget eier tomten.

Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom If skadeforsikring med polisenr.SP4683235.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6340 Heisalarm	5 778	6 568
6341 Brannalarm	17 706	5 954
6360 Annet renhold	67 685	57 871
6361 Fast renhold	597 544	549 000
6362 Skadedyrutryddelse	23 648	23 794
6391 Snømåking/strøing/feiing	11 415	32 398
6392 Containerleie/tømming	102 209	128 714
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	35 023	194 726
6398 Felleskostnader	165 492	165 492
Sum	**1 026 499**	**1 164 518**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6400 Leie av maskiner	2 500	17 859
6420 Lisenskostnader	30 101	44 089
Sum	**32 601**	**61 948**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	180 803	30 619
6525 IT utstyr	17 216	6 391
6540 Inventar	33 694	149 591
6543 Vaskerianlegg	0	83 561
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	13 600	16 758
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	17 428	47 168
6552 Driftsmateriell	15 747	57 068
6570 Arbeidstøy	14 048	25 668
6581 Programvare	0	2 329
Sum	**292 536**	**419 154**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	166 636	160 107
6602 Vedlikehold VVS	328 740	155 075
6603 Vedlikehold elektro	156 807	162 320
6605 Vedlikehold fellesanlegg	38 047	29 131
6611 Vedlikehold heiser	41 567	18 838
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	235 838	198 847
6616 Vedlikehold vaskeri	120 161	111 673
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	388 933	38 761
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	1 888	132 776
6630 Egenandel forsikring	22 000	30 000
6641 Malerarbeider	27 172	200 679
6642 Snekkerarbeid	4 231	0
6643 Usbl prosjekt vinduer	9 100	34 998
6644 Fasade/balkonger	3 900	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	106 669

	2025	2024

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

6648 Vedlikehold dører og porter	692 646	428 139
6663 Vedlikehold ventilasjon	174 730	0
Sum	**2 412 395**	**1 808 012**

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

Note 9 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	14 534	6 067
6720 Juridisk honorar	0	725
6730 Teknisk honorar	153 390	215 185
Sum	**167 924**	**221 977**

Konto 6730 gjelder bistand vedr brann

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	7 699	4 023
7719 Møter, div. styret	17 767	34 380
7720 Generalforsamling/Årsmøte	4 075	8 450
7740 Kurs og seminar	940	0
7770 Betalingskostnader	1 523	1 352
7771 Andre gebyrer	1 940	0
7773 Omkostninger innkreving	6 953	6 334
7790 Andre kostnader	46 504	-44
7795 Husleietap	-29	-12
Sum	**87 372**	**54 483**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	30 400	0	30 400
Sum innskutt egenkapital	**30 400**	**0**	**30 400**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	7 713 827	450 176	8 164 003
Sum opptjent egenkapital	**7 713 827**	**450 176**	**8 164 003**
Sum egenkapital	**7 744 227**	**450 176**	**8 194 403**

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken Eiendomskreditt**	**Handelsbanken**
Formål:	Finansiering av utskiftning av vinduer, balkongdører, kjellerdører og oppgangsdører.	
Lånenummer:	**94927045847**	**94927029620**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2018
Rentesats:	5.05 %	5.05 %
Beregnet innfridd:	30.09.2052	30.03.2043
Opprinnelig lånebeløp:	30 000 000	14 000 000
Lånesaldo 01.01:	28 229 819	11 218 333
Avdrag i perioden:	447 001	370 311
Lånesaldo 31.12:	**27 782 818**	**10 848 022**
Saldo 5 år frem i tid:	24 975 839	8 598 573

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927029620	168	40 261	6 763 848
	10	37 063	370 630
	76	32 595	2 477 220
	10	30 730	307 300
	40	23 225	929 000
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927045847	168	103 113	17 322 984
	10	94 922	949 220
	76	83 478	6 344 328
	10	78 703	787 030
	40	59 480	2 379 200

Note 13 - Borettsinnskudd

Kr 11 566 237 er et ekstra borettsinnskudd, men ikke er sikret ved pant. Se andre innskudd i balansen

Garasjeregnskap

	2025	2024
Vedlikehold garasje		10 989
Strøm	5 504	8 250
Vaktmesterlønn m/ feriepenger og AGA	44 921	38 309
Timelønn, innleid vaktmestertjeneste	1 328	0
Vaktmesterkostnader	49 296,77	1 000
Snøbrøyting/ vintervedlikehold	12 000	12 000
Forsikring	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar	16 862,23	16 229
Tomteleie	12 600	12 000
Sum garasjekostnader	**152 512**	**108 777**
Garasjeinntekter	**-485 500**	**-461 000**
Overskudd/ underskudd	**-332 998**	**-352 223**
Garasjeleiernes bankkonto		
Innestående 01.01	6 340 564	729 625
Overført til/ fra garasjekonto		5 550 000
Bankgebyr		0
Renter på bankinnskudd	283 186,46	110 939
Innestående på garasjeleiernes bankkonto 31.12	**6 623 750,75**	**6 340 564**

Etter overgang til ny forretningsfører har garasjeleiernes bankkonto blitt flyttet til DNB fom 01.06.2018.

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	50 433 787
Innskuddskapital	2 169 700
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**52 603 487**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**43 626 847**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Kr 11 566 237 er et ekstra borettsinnskudd, men ikke er sikret ved pant. Se andre innskudd i balansen

Resultat og balanse med noter for AL Disen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AL Disen Borettslag

Styreleder	Trond Lindahl (sign.)	09.04.2026
Styremedlem	Håvard Tronsen (sign.)	08.04.2026
Styremedlem	Ingunn Pjaaka Rønning (sign.)	08.04.2026
Styremedlem	Esra Boncuk (sign.)	09.04.2026
Styremedlem	Ole Kristian Heien Storsve (sign.)	08.04.2026

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 AL Disen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AL Disen 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: YW50M-EWB8C-5OAB3-DLRJS-2T2QG-8CAC8

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: YW50M-EWB8C-5OAB3-DLRJS-2T2QG-8CAC8

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: 80.232.xxx.xxx
2026-04-09 13:29:35 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: YW50M-EWB8C-5OAB3-DLRJS-2T2QG-8CAC8

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 - AL Disen Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder Trond Lindahl
Styremedlem Ole Kristian Heien Storsve
Styremedlem Ingunn Pjaaka Rønning
Styremedlem Esra Boncuk
Styremedlem Håvard Tronsen
Varamedlem Pia Halstvedt
Varamedlem Ida Camilla Aluwini Skaar

Styret i AL Disen Borettslag består av 2 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

AL Disen 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.
AL Disen Borettslag ligger i Oslo kommune, og har org. nr. 921407890

AL Disen Borettslag består av 304 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

AL Disen Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP4683235. 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.
AL Disen Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet. Det er Vaktmester John Ivar Iversen, sammen med HMS ansvarlig Ole Kristian Storsve, som står for det meste av arbeidet.

Det er Behandlet 41 HMS aktiviteter i 2025, mot 46 i 2024. USBL sin årlige vurdreing av arbeidet ved årsslutt er gitt karakteren "Meget Bra".

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

- Det er gjennomført brannkontroll. Avvik i rapporten vil utbedres mellom Q3 2026 og Q1 2027.
- Levert ut brannslukningsapparat til alle beboere, leietakere og plassert ut i fellesvaskeri med levetid på 10 år.
- Vaktmester har gjennomført pålagt brannvernkurs.
- Utført årlig lekeplasskontroll. Stokker og sand rundt "sjørøverskipet" skal byttes ut våren 2026 etter avvik.
- Det er gjennomført årlige risikovurdering.

Styrets arbeid

I løpet av perioden har styret avholdt 11 styremøter og behandlet 100 saker, i tillegg til en betydelig mengde e-post og øvrige henvendelser fra beboere og samarbeidspartnere.

Tilstandsvurderinger og strategisk arbeid

Styret har hatt som mål å få en helhetlig oversikt over bygningsmassen og den tekniske tilstanden i borettslaget. USBL Prosjekt har på oppdrag fra oss gjennomført en omfattende tilstandsanalyse som viser at det haster med flere tiltak. Styret deler denne vurderingen, men ser at både organisatoriske og økonomiske forhold gjør at vi trenger mer tid før et større prosjekt kan igangsettes. Det er også viktig at andelseiere får tid til å sette seg inn i rapportene og forstå behovet for tiltak.

Forsikringspremien for 2026 har økt med 30 %, hovedsakelig som følge av mange vannlekkasjer og skadesaker. Dette understreker behovet for å styrke bygningsmessig kvalitet og redusere risiko.

På bakgrunn av dette ble det avholdt beboermøte 25. mars, hvor tilstandsrapportene ble gjort tilgjengelige for alle andelseiere i forkant av møtet. Styret har notert seg tilbakemeldinger fra møtet, og tar med seg en del av disse i det videre arbeidet.

Drift og vedlikehold

Vaktmester Iversen har hatt ansvar for den daglige driften av borettslaget, og hans innsats har vært avgjørende for å holde oversikt og sikre kontinuitet. Av ekstraordinære tiltak har han i 2025:

byttet 200 meter kledning på garasjene
rengjort flere garasjetak for mose
gjennomført vegetasjonskontroll
ledet og fulgt opp sommeransatte ungdommer som beiset alle garasjene

Brannsikkerhet

Etter generalforsamlingens vedtak om utvidelse av brannvarslingsanleggene, ble styret usikre på om planlagt løsning var tilstrekkelig. Prosessen ble derfor stoppet, og Oslo Brannkonsult ble engasjert for å sikre at borettslaget oppfyller gjeldende krav.

Rapporten viste flere avvik enn forventet. Arbeidet med å lukke disse er allerede i gang, og sameiet Disenveien 31 brukes som pilot. Styrets fremdriftsplan tilsier at alle avvik skal være lukket innen utgangen av Q2 2027.

Kjøretøy og teknisk utstyr

I 2025 ble det kjøpt inn en ny spakstyrt gressklipper. Den gamle ble solgt til privatperson for 20 000 kroner. Felleskjøpet tilbød 14 000 kroner i innbytte.

Traktoren begynner å få flere mindre elektroniske feil. Den vil være 10 år i 2027, og styret vil da gjøre en vurdering av om den bør byttes ut. Traktorhengeren har fått nytt elektrisk anlegg etter kabelbrudd, utført i egen regi.
Utover dette har det gjennom vinteren vært utfordringer med trykkfall i anlegget for vannbåren varme. Det jobbes mot leverandør med å løse dette, uten at svar er klart i skrivende stund.
Ventilasjonsanlegg i Dv 31 til kafe og legesenter er totalskadd etter vannlekkasjen i Lofthusveien, og en del av forsikringssaken.

Tvistesaker

Brannen i Disenveien 37

Brannen i Disenveien 37 har krevd betydelig oppmerksomhet gjennom året, både på grunn av mangler ved utført arbeid og manglende vilje fra forsikringsselskapet til å dekke kostnader. Styret har jobbet systematisk for å få refundert utlegg, og til slutt ble nesten hele det opprinnelig avviste kravet godtatt.
Det gjenstår enkelte mindre arbeider i Dv 37, men det begynner gå mot slutten på et langt og seigt prosjekt.

Annen tvistesak

Styret har også behandlet en annen tvistesak som over lengre tid som ikke lot seg løse. Saken endte i Oslo Forliksråd, hvor det ble inngått et forlik som i stor grad samsvarte med borettslagets påstand.

08.04.2026

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 Tirsdag 21.04.2026.

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



INNKALLING 2025

AL Disen Borettslag

Mandag 05.05.2025 kl. 17:00
Glassgården, Haraldsheim, Haraldsheimveien 4

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- 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.
- 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.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i AL Disen Borettslag

Tid og sted:
Mandag 05.05.2025 kl. 17:00 - Glassgården, Haraldsheim, Haraldsheimveien 4

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 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Godtgjørelse til valgkomiteen

6 Andre saker

- 6.1 Tilleggshonorar for ekstraarbeid i forbindelse med vindusprosjektet
- 6.2 Gjennomgang av avtalen med Aneo Lading og vurdering av alternativer.
- 6.3 Aneo bruker våre parkeringsplasser med ladere og selger sin strøm til andre.
- 6.4 Billigere elbillader
- 6.5 Prisen på billadere utrolig høy
- 6.6 Forslag til endring av parkering i Disenveien.
- 6.7 Fondssparing og oppussing av bad
- 6.8 Oppgradering av brannvarsling
- 6.9 Brannslokkingsapparat til andelseiere - Vedtektsendring
- 6.10 Innbrudd
- 6.11 Oppbevaring av sykler.
- 6.12 Kvaliteten på Internett samsvarer ikke med kvaliteten som hevdes å være levert.

6.13 Definere et sted for en trampoline

6.14 Mangel på tilgjengelig sykkelplass

7 Valg

7.1 Valg av leder

7.2 Valg av medlemmer til styret

7.3 Valg av varamedlemmer

7.4 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar på kr. 450.000,- gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025. (Tilsvarer ca. kr. 1.480,- pr. andel).

Nytt sammenlignet med tidligere, er at generalforsamlingen skal vedta et *samlet* honorar for perioden 2024-2025 som styret fordeler internt.
Tidligere fikk *styreleder* honoraret utbetalt pr. måned forskuddsvis, og *styremedlemmene/varamedlemmene* etterskuddsvis med et fast beløp pr. styremøte de hadde deltatt på.

Forslag til vedtak: Samlet styrehonorar på kr. 450.000,- for perioden 2024-2025 godkjennes.

5. Godtgjørelse til valgkomiteen

Styret foreslår at valgkomiteen godtgjøres med samlet kr. 10.000,- for arbeidet med innstilling til generalforsamlingen 2025.

Forslag til vedtak: Honoraret til valgkomiteen godkjennes med samlet kr. 10.000,-.

6. Andre saker

6.1 Tilleggshonorar for ekstraarbeid i forbindelse med vindusprosjektet

Forslag fra Jan-Henrik Piela, Disenveien 39

Generalforsamlingen behandlet tidligere, 29.04.2024, saken om godtgjørelse til styret og dets medlemmer. Under behandlingen ble det oppgitt av nestleder Kari Grete Jakobsen at det ikke eksisterte noe vedtak om godtgjøring til tidligere styreleder Jan Henrik Piela og nestleder Paal Stian Aagenæs for ekstraarbeid i forbindelse med vindus prosjektet. Dette viste seg å være feilinformasjon, da dokumentasjonen vedlagt her tydelig viser at det faktisk forelå et vedtak knyttet til dette.

Videre ble det bedt om timelister og avtaler om timepris fra meg og Paal Stian, som også bekrefter at arbeidet faktisk var forventet og underlagt godtgjøring. Totalt har jeg selv rapportert 118 arbeidstimer brukt på vindusprosjektet.

Det ble senere, på generalforsamlingen 29.04.2024, vedtatt et tilleggs honorar til Paal Stian på kr 20 000,- som følge av hans ekstraarbeid. Dette har imidlertid skapt en uheldig forskjellsbehandling, noe flere har uttrykt reaksjoner på.

Vedlegg:
1. E-postutveksling med Terje Hammer datert 26. mai 2023.
2. E-post fra styreleder Trond Lindahl 2. juli 2024.
3. Dokumentasjon av arbeidsmengde (118 timer) relatert til vindus prosjektet.
4. Vedtak om tilleggs honorar for vindusprosjekt

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar å tildele tidligere styreleder Jan Henrik Piela et tilleggs honorar på kr 20 000,- for ekstraarbeid i forbindelse med vindus prosjektet i borettslaget.

Styrets innstilling: Bakgrunn: Alle vinduer i borettslaget ble byttet i 2022-2023, og Jan Piela satt i perioden 2022-2023 som styreleder. Piela mener han bør få ekstra betalt for arbeidet hans tilknyttet vindusprosjektet. Som Piela skriver, så det ble tatt opp muntlig på GF uten å ha meldt inn sak og avvist på daværende tidspunkt. Styret ser behov for å redegjøre for prosessen rundt dette forholdet.

Styrets vurdering:
Piela har sendt inn diverse dokumentasjon som han mener underbygger hans argumenter om at han bør få ekstra betalt for vindusprosjektet. Han linker blant annet til et styrevedtak, hentet fra styremøte 02.05.2023. Vedtaket sier at «brukt tid bør USBL kompensere». USBL har ikke kommet med noen kompensasjon, og det ble ikke fremforhandlet noen kompensasjon i forbindelse med avslutningen av prosjektet.

Saken diskuteres i styremøter inn mot generalforsamling i 2024. Pål Stian Aagenæs satt frem til GF 2023 som styremedlem (Nestleder), og fikk styrehonorar 3.000, - pr møte, totalt 39.000, - for styreperioden 2022-23, som avtalt. Piela hadde i perioden honorar på kr 15.417, - pr mnd, ca. 185.000, - pr år for vervet som styreleder (ifølge regnskap februar 2023).
Styret 2023-2024 mente forskjellen på de to var at Pål Stian hadde brukt tid utover forventet innsats mot avlønning av honorar. Pål Stian sendte inn timeskjema som viste at han hadde brukt 72 timer på vindusprosjektet alene. Piela sendte

opprinnelig inn timeskjema 28.04.2024 som viste at han hadde brukt 42 timer. Styret mente derfor at Pål Stian burde få ekstra betalt for sitt arbeid, mens Piela sitt arbeid falt innenfor forventet arbeidsmengde man bør regne med å bruke som styreleder.

Styret har henvist Piela til å fremme saken sin i GF 2025

Styret 2024-2025 støtter begrunnelsen styret 2023-2024 hadde, rundt honorering av vindusprosjektet. Vi mener at fjorårets generalforsamling behandlet ferdig oppgjør for vindusprosjektet, og at kravet fra Piela ikke bør tas til følge. Styret støtter ikke forslag til vedtak.

6.2 Gjennomgang av avtalen med Aneo Lading og vurdering av alternativer.

Forslag fra Karen Christine Silverkant, Disenveien 39 og Jan Piela, Disenveien 39.

Det har vært betydelige endringer i avtalen med Aneo, tidligere Ohmnia Charging, som påvirker beboernes mulighet til forutsigbar og rimelig lading av el- og hybridbiler.

Endringene inkluderer:
- Betydelig økning i kostnader: Månedsprisen har økt fra kr 299,- til kr 538,- per Kwt (basert på et månedlig forbruk på 105 kWh). Inkl kr. 50 for å lade i garasjen

Med tillegg for lading i garasjene stiger kostnaden til kr 5,12 per kWh. En økning på hele 80 %. Videre må man betale den faste månedsavgiften på kr. 299,- selv om man ikke lader.

Dette gjør ladingen i borettslaget dyrere enn bruk av lading ved bensinstasjoner.

I tillegg er det lagt opp mulighet til å lade med EasyPark appen, noe som resulterer i at fremmede, som ikke bor i borettslaget, kan lade på borettslaget ladestasjoner. Og de betaler heller ingen avgift til Aneo for tilgang til lading.

Dette var ikke med i den opprinnelige avtalen, så styret må jo ha gitt tillatelse til dette i etterkant.

Styret i borettslaget ble varslet om denne endringen 30 dager i forkant, men fanget ikke opp den endringen av hele ladestrukturen.

Endring i installasjonskrav:

Det kreves nå elektriker for å montere lader i garasjene, noe som avviker fra den opprinnelige avtalen hvor Plug and Play-løsning skulle være standard.

- Mangel på kommunikasjon rundt beslutningsprosessen som førte til disse endringene.

Disse endringene avviker vesentlig fra den opprinnelige avtalen, som lovet enkle og kostnadseffektive løsninger for beboerne.

Forslag til vedtak: 1. Borettslaget gjennomgår den nåværende avtalen med Aneo for å identifisere muligheter for forbedringer og reduksjon i kostnader.

2. Styret undersøker alternative løsninger og leverandører for lading, som kan gi bedre forutsigbarhet og økonomiske fordeler for beboerne.

3. Styret forplikter seg til å kommunisere tydelig og jevnlig med beboerne om fremdriften og mulige vedtak.

Begrunnelse:
De betydelige økningene i kostnader og endringene i avtalen påvirker borettslagets miljøprofil, økonomiske forutsigbarhet og tilgjengelighet for lading. For å sikre at ladeløsningen forblir rimelig og brukervennlig, er det nødvendig å revurdere både avtalen og mulige andre alternativer.

Styrets innstilling: Styret er enig med forslagsstillerne i at ladeavtalen er noe som må gjennomgås. Arbeidet har allerede startet.

Den opprinnelige avtalen ble inngått med Ohmia Charging i 2022, og selskapet skiftet navn til Aneo i november samme år. Avtalen er løpende med 12 måneders varighet, og kan kun sies opp i henhold til den årlige oppsigelsesfristen for å unngå å måtte kjøpe ut ladere og dekke investeringskostnadene. Dersom avtalen sies opp før det har gått to år, må borettslaget dekke hele investeringen selv. I en tid hvor mange husholdninger opplever presset privatøkonomi, har styret prioritert å holde felleskostnadene nede, og har derfor valgt å vente med å ta stilling til en eventuell oppsigelse før avtaleperioden utløper 27. november 2025.

I oktober 2024 varslet Aneo at de endrer abonnementsmodellen – fra faste ladepakker med inkludert kWh til betaling etter spotpris. Endringen ble begrunnet med at mange kunder har etterspurt dette. I Aneo sine avtalevilkår heter det at:
"Aneo forbeholder seg rett til å foreta endringer i Tjenestebeskrivelsen samt de Alminnelige vilkår og øvrige betingelser for levering av Tjenesten. Slike endringer varsles med minst tretti (30) dagers varsel."

Styret har forståelse for at denne endringen har ført til høyere ladekostnader for flere beboere.

Styret vil i løpet av 2025 undersøke alternative leverandører og løsninger med mål om å kunne tilby beboerne en mer gunstig og forutsigbar ladeordning når dagens avtale nærmer seg utløp.

6.3 Aneo bruker våre parkeringsplasser med ladere og selger sin strøm til andre.

Forslag fra Sasa Radovanovic, Disenveien 9.

Alle som har applikasjonen EasyPark kan lade på 6 ladestasjoner i nærheten av helsestasjonen. Hvor mye betaler Aneo til vårt Borettslag for det og hva vi brukes pengene til ?

Forslag til vedtak: Hvis vi skal la strømleverandøren bruke våre parkeringsplasser til å selge strøm til andre, så må strømleverandøren tilby vesentlig bedre betingelser og strømpriser for beboerne i Borettslag.

Styrets innstilling: Borettslaget tjener ikke penger på lading fra eksterne. Styret henviser ellers til sak 6.2, da dette i prinsipp omhandler samme sak.

6.4 Billigere elbillader

Forslag fra Vegard Haavi, Disenveien 39.
Det nye ladesystemet til Aneo er veldig mye dyrere enn det forrige.

Forslag til vedtak: Ny avtale for lader som er billigere.

Styrets innstilling: Styret henviser til sak 6.2, da dette omhandler samme sak.

6.5 Prisen på billadere utrolig høy

Forslag fra Sasa Radovanovic, Disenveien 9.

Hvorfor er prisen på billadere utrolig høy? Prisen er enda høyere enn billadere pris på bensinstasjonen og den er også 3 ganger høyere enn Borettslaget i nabolaget vårt. Hvorfor har ikke alle innbyggere i Borettslag samme pris? Er det forskjellsbehandling mellom beboere i buretslag?

Forslag til vedtak: Lag en kontrakt uten abonnementspakken som eksisterte før og var bra og utmerket. Definer absolutt samme pris for alle i Borettslag.

Styrets innstilling: Styret henviser til sak 6.2, da dette i prinsipp omhandler samme sak.

6.6 Forslag til endring av parkering i Disenveien.

Forslag fra Bjarne Pettersen, Disenveien 9.

I Disenveien (hovedveien) er trafikkbildet ofte uoversiktlig . Parkeringsbruken bør endres. En bør tillate garasjeeierne å parkere bil utenfor egen garasje i hovedgata i Disenveien. Her kan også gjester parkere. Og når gjester parkerer her vil det frigjøre parkeringsplass i gata. Det vil da være dobbel så god plass til parkering. Det er fult mulig å organisere parkeringen i gaten på en bedre måte og skape mer oversikt. Om en parkerer bil utenfor egen garasje så er det fortsatt mulig å ha alminnelig ferdsel og naboer kan fritt bevege seg på fortauet. Området var fra starten av tegnet slik at en kunne parkere bil utenfor garasjen og samtidig var det plass til fotgjengere til å bruke fortauet .
Det som skjer nå er at fortauet brukes til bilvei fordi det parkeres biler på begge sider av hovedveien.

Forslag til vedtak: Bedre organisering av biler som parkerer i hovedgata i Disenveien . Dette kan forbedres ved at det tillates parkering på utsiden av egen garasje i forhold til Disenveien .Her kan også gjester parkere . I hovedveien i Disenveien bør det ikke parkeres biler i gata langs garasjerekkene . Dette for å unngå at fortauet brukes som bilvei.

Styrets innstilling: Garasjer og parkeringsfasiliteter i Borettslaget er tegnet og bygd for en annen tid og størrelse på kjøretøyer enn det vi har i 2025.
Vi mener at et vedtak av forslaget vil medføre dårlig plass til manøvrering/rygging, og at fortau i større grad vil måtte benyttes for tilkomst ut i fra en garasje hvor naboen har bil på utsiden.
Juridisk vil en slik ordning være problematisk, siden kjøring på gangvei ikke er tillatt etter norsk lov. Parkering utenfor garasjer vil også medføre ulemper mht. vinterdrift.

Ut ifra et HMS perspektiv vil styret fraråde en slik ordning.
Parkering i Disenveien har ikke borettslaget myndighet over.

6.7 Fondssparing og oppussing av bad

Forslag fra Margaret Krokmyrdal, Disenveien 11

1. Har borettslaget opparbeidet ett fond, hvor det settes penger til side hver mnd. for fremtidig vedlikehold ?

2. Det var så vidt oppe på generalforsamlingen i 2024 om oppussing av bad.

Forslag til vedtak: 1. Det bør settes av penger i fond til fremtidens vedlikehold.

2. Bør sees på hvor mange som ønsker rehabilitering av bad. Det blir billigere viss det er flere. (Stordriftsfordel). Viss det stemmes ja for utredning av dette på generalforsamlingen, bør man gå videre med å starte utredningen og hvordan det utføres økonomisk.

Styrets innstilling: Med tanke på økonomi er ikke fond og aksjer rett medium for et borettslag.

Styret har i styremøte i mars bestilt en kartlegging av tilstand på rør og tak i borettslaget, denne vil bli utført Q2 25 og vil bli lagt frem for styret i Q3. Befaringen vil avdekke sparingsbehovet fremover.

En kollektiv rehabilitering av bad er ikke noe styret ser på som ønskelig pr nå, gitt prioriteringer.

6.8 Oppgradering av brannvarsling

Forslag fra styret (ved arbeidsgruppen HMS/Teknisk).

Styret har i etterkant av Brannen i Disenveien 37 sett på hvordan borettslagets brannvarslingsanlegg er bygd opp. Vi synes eksempelvis at det er en svakhet at kjellere verken har sentral varsling eller deteksjon, utover vanlige brannvarslere. Det har også kommet tilbakemeldinger på dette fra beboere.
Dette inntrykk har blitt bekreftet av to tilfeller av røykutvikling i vaskeri Disenveien 25/27 denne våren, begge ble tilfeldigvis oppdaget tidlig nok til at det ikke fikk noen konsekvens.

Styret har kartlagt en utskiftning av eksisterende anlegg, samt et nytt anlegg i Disenveien 31. Det er ikke tatt med innføring i leiligheter, men ved bytte av sentraler er det kapasitet nok i anlegget til at dette kan gjøres på et senere tidspunkt.

Styret har i prinsippet handlingsrom til å gjøre denne oppgraderingen uten å forespørre generalforsamlingen, men vi ønsker dette forankret i et vedtak fra generalforsamlingen.
Vedlagt pristilbud er fra en leverandør, vi vil undersøke med flere leverandører og gjøre en helhetsvurdering.

Finansiering: Styret har hatt en del utgifter i forbindelse med Disenveien 37, som vil bli refundert inneværende år fra forsikring (i underkant av kr. 300.000,-) Vi ønsker å benytte disse midlene til brannforebyggende tiltak. Resterende sum (ca. kr. 1.000,- til kr. 1.200,- pr. andel) dekkes av oppsparte midler.

Forslag til vedtak: Forslaget godkjennes.

6.9 Brannslokkingsapparat til andelseiere - Vedtektsendring

Forslag fra styret (ved arbeidsgruppen HMS/Teknisk).

Etter utført kontroll av brannslokningsapparat i mars 2025, viser det seg at ca 70% av alle boenheter trenger oppfølging av apparat i form av at det ikke ble satt ut til kontroll, det trenger vedlikehold eller ikke er godkjent.

Styret står ansvarlig for at beboerne har godkjent apparat. For at styret skal kunne følge opp alle enheter, er det hensiktsmessig at styret overtar ansvaret og kjøper inn apparater til alle enheter som følger andelen.

Styret anslår at det vil koste mellom kr. 150.000 og kr. 200.000,-. Dette vil være en engangskostnad, og vil ikke trenges utbytte før etter 10 år.

Forslag til vedtak: Styret ønsker å få mandat til å kjøpe inn brannslokningsapparat til alle enheter og ønsker å vedta et tillegg i vedtektenes punkt 4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt, som lyder følgende

"Laget overtar ansvaret for felles innkjøp, utskiftning og vedlikehold av en stk. godkjent brannslokningsapparat per andel, samt aktuelle fellesareal og utleielokaler."

Oppdaterte vedtekter vil se slik ut:

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Utskiftning av vinduer og ytterdør til leilighetene, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner, er borettslagets ansvar.

Laget har ansvaret for felles innkjøp, utskiftning og vedlikehold av en stk. godkjent brannslokningsapparat per andel, samt aktuelle fellesareal og utleielokaler.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennom- føres slik at det ikke er til nødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.'

6.10 Innbrudd

Forslag fra Marielle Mortensdatter, Disenveien 47.

Innbruddene i kjelleren må tas opp på generalforsamlingen. Det må legges frem en tiltaksplan på hva veien videre er og hvordan vi skal forhindre at dette skjer igjen.

Forslag til vedtak: Tiltaksplan.

Styrets innstilling: Bakgrunn: Det var i uke 14 uvedkomne i kjelleren i Disenveien 45-49, hvor en del boder ble brutt opp. Av skadeverk reparerte borettslaget skadene for ca. kr. 1.000,-. Fra bodene ble lite

stjålet, det var mest rot. Det ble stjålet noen elsykler fra oppgang 47. Uvedkomne kom seg inn ved hjelp av nøkkel, og innmelder ber om tiltaksplan.

Styrets vurdering: Nøkler og adgang til de forskjellige blokkene blir administrert av vaktmester i samarbeid med vår leverandør Access Låsspesialisten. Det finnes i borettslaget 3 tilgangsnivåer:

Master: Vaktmester og styret har denne – passer i alle dører til fellesarealer.
Service 1: For faste håndverkere som har oppdrag for borettslaget fast, eks Bøtteballetten.
Service 2: For håndverkere som er innom på enkeltoppdrag, kvitteres ut/inn for hvert oppdrag, passer kun i inngangsdører.
Beboer: Har tilgang til et definert antall dører i sin blokk.

Hver nøkkel har sin unike kode, som blir programmert og tilgangen administreres i en skyløsning. Dersom en nøkkel blir tapt har beboere et ansvar om å si ifra til vaktmester, slik at nøkkel kan slettes eller sperres i systemet. Når det er gjort er nøkkelen i prinsippet verdiløs. Det er også beboernes ansvar å ikke slippe inn fremmede i oppgangene.

Styret ser det kan presiseres i husordensregler, men ser ikke hva vi kan gjøre så mye annerledes. Vaktmester er helt avhengig av at beboere melder inn når en nøkkel kommer på avveie. Dersom ikke beboere tar det ansvaret, så vil slik skje igjen.

Utover det så har det blitt gjort noen undersøkelser rundt montering av overvåkningskameraer i kjellere. Det er gode argumenter både for og imot en slik løsning, styret har ikke tatt noe standpunkt, og heller ikke sett på finansiering. Vi spør derfor generalforsamlingen om hva som ønskes.

6.11 Oppbevaring av sykler.

Forslag fra Bjarne Pettersen, Disenveien 9.

Sykler oppbevares i kjellerområder. Styret har brukt ulike løsninger til å rydde og kaste sykler. Den siste versjonen var fiolett bånd som ble knyttet på sykkelen . I fjor var det rosa og tidligere var det en gul merkelapp osv. Selv om beboere hadde notert navnet på sykkelen, så var beskjeden at sykkelen ville bli kastet om båndet ikke var fjernet. Flere gode sykler ble kastet uten å spørre eierne.

Forslag til vedtak: Sykler som er merket med eierens navn, adresse, leilighetsnummer godkjennes til å beholdes. Kan ikke kaste uten eiers samtykke.

Styrets innstilling: Styret utførte i fjor høst en større opprydding av sykler i kjellere/utvendige stativer. Oppryddingen ble varslet i god tid, og alle sykler ble merket med bånd, hvor alt beboere trengte gjøre var å fjerne båndet fra sin sykkel, slik at det kun var de merket med bånd som ble tatt. Syklene ble oppbevart i ca. 2 måneder, før de ble kastet i månedsskiftet november/desember. Metodikken for vårens opprydding er lik, og det er den metodikken sittende styre benytter. Tidligere styrer har hatt en annen tilnærming til problemet.

Vår opplevelse av problematikken er at mange lar sykler som ikke er gode nok lengre, enten ved at de er defekte/gamle,

eller at ved flytting blir de ikke en del av flyttelasset.
Dersom styret må spore opp og kontakte alle eiere av sykler vil en slik opprydding ta flere uker, og skape mye merarbeid. Vi mener at det å ta av et bånd av en sykkel/eiendel er en veldig liten innsats hver beboer må legge ned for å beholde sin eiendel.

6.12 Kvaliteten på Internett samsvarer ikke med kvaliteten som hevdes å være levert.

Forslag fra Sasa Radovanovic, Disenveien 9.

Internett er nå mindre enn halvparten billigere, men kvaliteten er 3-4 ganger dårligere. «Dobbelt så billig» blir sett på som begrunnelse for 4 ganger tregere service.

Forslag til vedtak: Definere en minimumsgaranti for internetthastighet ved kontrakt eller returner det gamle systemet slik at alle har rett til å velge sin egen hastighet.
Eller senk prisen til 100 kr og slå av internett helt. Da blir tjenesten 5 ganger billigere enn før og brukerne vil trolig være fornøyde.

Styrets innstilling: Avtalen med Global Connect ble, etter en anbudsrunde, vedtatt fornyet for 5 år høsten 2024. Innfasingen av ny avtale ble en litt rufsete affære. Etter at GC fant en feil i sentralnoden til borettslaget (hvor all trafikk går gjennom) ble anlegget mye mer stabilt. Siste klage og oppfølging i den saken er registrert 29.11., og etter det har det ikke kommet informasjon til styret som tilsier at det er problemer med bredbåndstilknytning.

GC har i avtalen lovet en internetthastighet på ca. 1Gbps på kablet nett, slik at det er definert internetthastighet i avtalen. I henhold til målinger styret har gjort gjennom vinteren leverer de på det.
En oppsigelse av avtalen og tegning av private abonnementer, som forslagsstiller foreslår, er ikke mulig uten større ombygginger og kostnader. Styret vil ikke anbefale dette.

6.13 Definere et sted for en trampoline

Forslag fra Sasa Radovanovic, Disenveien 9.

Trampolinen er en integrert del av livet til de fleste barn i Oslo. Det ville vært fint å definere et sted hvor borettslagsbeboere kan sette opp en barnetrampoline og definere reglene.

Forslag til vedtak: Definer stedet for trampolinen og definer bruksreglene (med forpliktelse til foreldrenes tilstedeværelse osv.).

Styrets innstilling: Styret ønsker på generelt grunnlag forslag som kan øke barns interesse for aktivitet, lek og trivsel i borettslaget velkomment. Når det gjelder anskaffelse og/eller tilgjengeliggjøring av areal for oppsett av trampoline er styret i borettslaget av den oppfatning at vi ikke kan stå ansvarlig for kjøp, montering, bruk eller oppfølging av et slikt redskap. Så lenge en trampoline står på fellesarealet i et borettslag vil alltid borettslaget ha en form for ansvar ved skader eller ulykker. Dette er et ansvar styret i borettslaget ikke kan eller ønsker å ta på seg. Selv streng regulering omkring bruken av

trampolinen medfører en betydelig risiko for ulykker og skader.

Styret støtter ikke forslagstiller i anskaffelse av trampoline på bakgrunn av styrets ansvar for trampolinene og skader og ulykker som kan forekomme.

Kilder:
https://www.huseierne.no/nyheter/trampoline-i-sameier-og-borettslag/
https://legalis.no/artikler/trampoliner-til-glede-og-besvaer
https://nhi.no/familie/barn/trampolinebruk-og-skaderisiko

6.14 Mangel på tilgjengelig sykkelplass

Forslag fra Sasa Radovanovic, Disenveien 9.

Sykkelplassen i Borettslag er ikke proporsjonal med antall beboere og sykler (både innendørs og utendørs). Spesielt elsykler tar for mye plass.

Forslag til vedtak: Utvid utendørs sykkelplass (dekket plass).

Styrets innstilling: Styret har i sin «ToDo liste» for kommende styreperiode en gjennomgang av alle kjellerarealer, muligens også at vi kan klare lage noe bedre plass enkelte steder. Vi er enige at arealene kan være trange, og at blokkene nok ikke ble bygd med tanke på elektriske sykler.

Når det gjelder utendørs plass så er det gjort kost/nytte vurderinger av å bygge sykkelskur, og konkludert med at det blir for dyrt.
Forslagsstiller fremmer her ingen konkret forslag, utover et ønske, som styret noterer seg og vi kan vurdere saken og arealbruk inn mot budsjettet for 2026.

7. Valg

Det sittende styre består av:

Styreleder Trond Lindahl, Disenveien 25 (Til 2025)
Styremedlem Esra Boncuk, Disenveien 51 (Til 2025)
Styremedlem Ingunn Pjaaka Rønning, Disenveien 23 (Til 2026)
Styremedlem Håvard Tronsen, Disenveien 13 (Til 2026)
Styremedlem Hedda Garshol Jensen, Disenveien 45 (Til 2026)
Varamedlem Ole-Kristian Heien Storsve, Disenveien 9 (Til 2026)
Varamedlem Pia Halstvedt, Disenveien 27 (Til 2026)

7.1 Valg av leder

Styreleder Trond Lindahl ble valgt i 2024 for 1 år. På valg i år.

Forslag til vedtak: Trond Lindahl velges for 2 år.

7.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Esra Boncuk ble valgt i 2023 for 2 år. På valg i år.
Styremedlem Hedda G. Jensen ble valgt i 2024 for 2 år, flytter og går ut av styret.

Forslag til vedtak: Esra Boncuk velges for 2 år.
Ole Kristian Heien Storsve velges for 2 år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlem Ole-Kristian Heien Storsve, stiller som kandidat til styremedlem.
Ny kandidat: Ida Camilla Aluwini Skaar, Disenveien 53.

Forslag til vedtak: Ida Camilla Aluwini Skaar velges for 2 år.

7.4 Valg av valgkomite

Valgkomitéen 2024/2025 har bestått av: Britt Johnsen, Disenveien 13,
Sonja H. Brattlie, Disenveien 15, Rolf Akeren, Disenveien 27 og Paal Stian Aagenæs,
Disenveien 21.

Paal Stian Aagenæs, flyttet høsten 2024, og gikk da ut av komiteen.

Forslag til vedtak: Britt Johnsen, Disenveien 13,
Sonja H. Brattlie, Disenveien 15
Rolf Akeren, Disenveien 27

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**6 971 891**	**27 092 811**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	2 142 478	-20 158 871
Tilbakeføring av avskrivning	879 273	916 416
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 436 891	-878 465
Endringer i andre langsiktige poster	-14 250	0
B. Årets endring disponible midler	**1 570 610**	**-20 120 920**
C. Disponible midler	**8 542 501**	**6 971 891**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	10 051 650	9 275 500
Kortsiktig gjeld	-1 509 150	-2 303 609
C. Disponible midler	**8 542 501**	**6 971 891**

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

Resultatregnskap 2024 AL Disen Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	16 378 809	15 750 049	16 240 000	17 027 000
Leie forretningslokaler	1	0	400	3 000	3 000
Sum leieinntekt		**16 378 809**	**15 750 449**	**16 243 000**	**17 030 000**
Annen inntekt					
Tilskudd		0	51 000	0	0
Diverse inntekt	2	1 477 974	79 889	54 000	54 000
Sum annen inntekt		**1 477 974**	**130 889**	**54 000**	**54 000**
Sum inntekt		**17 856 783**	**15 881 338**	**16 297 000**	**17 084 000**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	886 676	824 936	811 000	974 000
Styrehonorar	3	319 919	336 753	395 000	450 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	879 273	916 416	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		3 523 214	3 968 069	3 900 000	4 010 000
Kostnad eiendom/lokale	5	1 164 518	1 223 219	1 200 000	1 249 000
Kommunale avgifter/renovasjon		2 922 806	2 512 638	2 918 000	3 297 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	61 948	32 615	25 000	38 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	419 154	365 745	82 000	480 000
Reparasjon og vedlikehold	8	1 808 012	22 896 022	2 430 000	1 695 000
Revisjonshonorar		18 520	17 689	19 000	20 000
Forretningsførerhonorar		324 586	307 956	325 000	337 000
Andre honorar	9	221 977	96 540	62 000	100 000
Kontorkostnad		22 268	21 951	33 000	27 000
TV/bredbånd		245 954	54 900	59 000	816 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		99 803	44 399	42 000	58 000
Kontingent og gaver		7 236	6 467	8 000	8 000
Forsikring		734 820	805 813	735 000	1 038 000
Eiendomsskatt		0	18 481	20 000	20 000
Andre kostnader	10	54 483	56 419	22 000	53 000
Sum kostnad		**13 715 169**	**34 507 027**	**13 086 000**	**14 670 000**
Driftsresultat		**4 141 614**	**-18 625 689**	**3 210 999**	**2 414 000**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		348 182	458 439	5 000	300 000
Rentekostnad		2 347 318	1 991 621	2 308 000	2 212 000
Netto finansposter		**1 999 137**	**1 533 182**	**2 303 000**	**1 912 000**
Årsresultat		**2 142 478**	**-20 158 871**	**907 999**	**502 000**
Overført til/fra annen egenkapital		2 142 478	-20 158 871	0	0
SUM OVERFØRINGER		**2 142 478**	**-20 158 871**	**0**	**0**

Balanse 2024 AL Disen Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	354 937	354 937
Bygninger	4	43 184 379	43 184 379
Andre fellesanlegg	4	109 879	132 227
Andre driftsmidler	4	8 959 079	9 816 004
Sum anleggsmidler		**52 608 275**	**53 487 548**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		53 195	85 424
Fordringer skader		-5 881	0
Andre kortsiktige fordringer		67 443	14 460
Forskuddsbetalte kostnader		261 338	185 291
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		9 675 556	8 990 325
Sum omløpsmidler		**10 051 650**	**9 275 500**
SUM EIENDELER		**62 659 925**	**62 763 047**

Balanse 2024 AL Disen Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		30 400	30 400
Sum innskutt egenkapital		**30 400**	**30 400**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		7 713 827	5 571 349
Sum opptjent egenkapital		**7 713 827**	**5 571 349**
Sum egenkapital	**11**	**7 744 227**	**5 601 749**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	39 448 152	40 885 043
Borettsinnskudd	13	2 169 700	2 169 700
Garasje innskudd		222 460	236 710
Andre innskudd		11 566 237	11 566 237
Sum langsiktig gjeld		**53 406 549**	**54 857 690**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		29 195	11 928
Leverandørgjeld		865 731	1 517 742
Skyldig off. myndigheter		57 539	63 246
Påløpne renter		11 965	12 729
Annen kortsiktig gjeld		544 720	697 964
Sum kortsiktig gjeld		**1 509 150**	**2 303 609**
Sum gjeld		**54 915 699**	**57 161 299**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**62 659 925**	**62 763 047**
Pantstillelser	14	53 406 549	54 857 690

Sted:_____ Dato:_____

Trond Lindahl
Styreleder

Hedda Jensen
Styremedlem

Håvard Tronsen
Styremedlem

Ingunn Pjaaka Rønning
Styremedlem

Esra Boncuk
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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. 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.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	11 746 560	11 746 560
3601 Utleie Disenveien 31	761 052	731 448
3602 Utleie Disenveien 43	53 604	51 516
3603 Utleie bod	300	1 200
3609 Garasjeleie	461 000	237 500
3610 Parkeringsplassleie blokktunet	42 756	30 780
3615 Strøm parkering el-bil	1 351	65 479
3618 Strøm Disenveien 31	80 712	79 914
3619 Frysebokstrøm	0	3 168
3620 Get-tillegg	133 760	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	2 338 936	1 960 040
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	758 778	842 444
3605 Utleie Disenveien 37	0	400
Sum	**16 378 809**	**15 750 449**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3957 Salg av navneskilt	3 410	9 060
3990 Andre driftsinntekter	43 564	70 829
3999 Andre inntekter	1 431 000	0
Sum	**1 477 974**	**79 889**

Konto 3990 gjelder leie av basestasjon
Konto 3999 - Tilskudd fra Oslo kommune

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	606 485	559 934
5120 Timelønn fra lønnssystemet	0	9 344
5129 Annen lønn fra lønnssystemet	10 000	5 000
5150 Påløpne feriepenger	88 157	82 122
5360 Honorarer fra lønnssystemet	9 000	4 500
5400 Arbeidsgiveravgift	136 676	131 978
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	12 430	11 579
5753 Tjenestepensjon OTP	23 928	20 480
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	319 919	336 753
Sum	**1 206 595**	**1 161 689**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 1,03.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Plog	Traktor m/klipper	Bygningene	Bygningene, oppskrevet	Balkonger 1989/90	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	43 750	67 323	13 318 833	11 566 237	10 722 509	354 937
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	43 750	67 323	13 318 833	11 566 237	10 722 509	354 937
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	43 750	67 323	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	13 318 833	11 566 237	10 722 509	354 937
Anskaffelsesår :	2015	2013	1955	1955	1989	1955
Antatt levetid i år :	5	5				

	Disenveien 31, snr. 1	Garasjene/gml. traktorgarasje	Ny traktorgarasje, 1988/89	Sykkelstativer	Ladeanlegg for el-bil	Utebenker
Anskaffelseskost pr.01.01 :	7 261 350	139 644	175 806	127 070	170 512	123 960
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	7 261 350	139 644	175 806	127 070	170 512	123 960
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	127 070	170 512	123 960
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	7 261 350	139 644	175 806	0	0	0
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	0	10 330
Anskaffelsesår :	2008	1966	2009	2018	2018	2019
Antatt levetid i år :				5	5	5

	Oppgradering lekeplass	Fjernvarmeanleg	Porttelefon
Anskaffelseskost pr.01.01 :	223 483	10 755 150	1 943 773
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	223 483	10 755 150	1 943 773
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	113 603	3 286 296	453 547
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	109 879	7 468 854	1 490 226
Årets avskrivninger :	22 348	717 010	129 585
Anskaffelsesår :	2019	2020	2021
Antatt levetid i år :	10	15	15

Borettslaget består av 304 andeler. Eiendommer er oppført på g.nr 86, b.nr 1 i Oslo Kommune, og utgjør kr. 354.937 av byggets verdi. Tomtens areal er 30 262,3 kvm. Borettslaget eier tomten.

Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom If skadeforsikring med polisenr.SP4683235.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	0	4 156
6340 Heisalarm	6 568	4 775
6341 Brannalarm	5 954	6 836
6360 Annet renhold	57 871	73 028
6361 Fast renhold	549 000	587 880
6362 Skadedyrutryddelse	23 794	23 695
6391 Snømåking/strøing/feiing	32 398	90 323
6392 Containerleie/tømming	128 714	107 189
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	194 726	181 732
6398 Felleskostnader	165 492	143 604
Sum	**1 164 518**	**1 223 219**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6400 Leie av maskiner	17 859	9 430
6420 Leie av datautstyr	44 089	23 185
Sum	**61 948**	**32 615**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	30 619	68 306
6525 IT utstyr	6 391	36 122
6540 Inventar	149 591	3 911
6541 Kontormaskiner	0	2 878
6543 Vaskerianlegg	83 561	156 728
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	16 758	17 916
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	47 168	28 956
6552 Driftsmateriell	57 068	29 863
6570 Arbeidstøy	25 668	21 066
6581 Programvare	2 329	0
Sum	**419 154**	**365 745**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	160 107	0
6602 Vedlikehold VVS	155 075	162 838
6603 Vedlikehold elektro	162 320	101 303
6605 Vedlikehold fellesanlegg	29 131	2 623
6611 Vedlikehold heiser	18 838	26 160
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	198 847	94 508
6616 Vedlikehold vaskeri	111 673	97 675
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	38 761	44 013
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	132 776	575 038
6630 Egenandel forsikring	30 000	30 000
6641 Malerarbeider	200 679	37 005
6642 Snekkerarbeid	0	22 500
6643 Usbl prosjekt vinduer	34 998	20 686 908

	2024	2023

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

6645 Tak/blikkenslagerarbeid	106 669	500
6648 Vedlikehold dører og porter	428 139	1 014 952
Sum	**1 808 012**	**22 896 022**

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

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	6 067	47 744
6720 Juridisk honorar	725	48 796
6730 Teknisk honorar	215 185	0
Sum	**221 977**	**96 540**

Konto 6730 gjelder bistand vedr brann

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	4 023	2 950
7719 Møter, div. styret	34 380	17 192
7720 Generalforsamling/Årsmøte	8 450	3 000
7740 Kurs og seminar	0	23 750
7770 Betalingskostnader	1 352	1 470
7773 Omkostninger innkreving	6 334	5 216
7790 Andre kostnader	-44	0
7792 Øredifferanse	0	10
7795 Husleietap	-12	2 831
Sum	**54 483**	**56 419**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	30 400	0	30 400
Sum innskutt egenkapital	**30 400**	**0**	**30 400**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	5 571 349	2 142 478	7 713 827
Sum opptjent egenkapital	**5 571 349**	**2 142 478**	**7 713 827**
Sum egenkapital	**5 601 749**	**2 142 478**	**7 744 227**

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken Eiendomskreditt**	**Handelsbanken**
Formål:	Finansiering av utskiftning av vinduer, balkongdører, kjellerdører og oppgangsdører.	
Lånenummer:	**94927045847**	**94927029620**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2018
Rentesats:	5.55 %	5.55 %
Beregnet innfridd:	30.09.2052	30.03.2043
Opprinnelig lånebeløp:	30 000 000	14 000 000
Lånesaldo 01.01:	29 338 107	11 546 936
Avdrag i perioden:	1 108 288	328 603
Lånesaldo 31.12:	**28 229 819**	**11 218 333**
Saldo 5 år frem i tid:	25 752 629	9 165 925

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927029620	168	41 636	6 994 848
	10	38 328	383 280
	76	33 707	2 561 732
	10	31 779	317 790
	40	24 017	960 680
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927045847	168	104 772	17 601 696
	10	96 449	964 490
	76	84 821	6 446 396
	10	79 970	799 700
	40	60 437	2 417 480

Note 13 - Borettsinnskudd

Kr 11 566 237 er et ekstra borettsinnskudd, men ikke er sikret ved pant. Se andre innskudd i balansen

Garasjeregnskap

	2023	2022
Vedlikehold garasje	1 000	11 500
Strøm	8 250	8 750
Vaktmesterlønn m/ feriepenger og AGA	39 281	37 254
Timelønn, innleid vaktmestertjeneste	467	680
Vaktmesterkostnader	1 000	1 000
Snøbrøyting/ vintervedlikehold	12 000	12 000
Forsikring	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar	15 398	15 120
Tomteleie	12 600	12 600
Sum garasjekostnader	**99 996**	**108 904**
Garasjeinntekter	**-240 000**	**-240 000**
Overskudd/ underskudd	**-140 004**	**-131 096**
Garasjeleiernes bankkonto		
Innestående 01.01	706 099	562 799
Overført til/ fra garasjekonto	0	136 938
Bankgebyr	0	0
Renter på bankinnskudd	23 526	6 362
Innestående på garasjeleiernes bankkonto 31.12	**729 625**	**706 099**

Etter overgang til ny forretningsfører har garasjeleiernes bankkonto blitt flyttet til DNB fom 01.06.2018.

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	51 236 849
Innskuddskapital	2 169 700
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**53 406 549**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**43 649 195**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Kr 11 566 237 er et ekstra borettsinnskudd, men ikke er sikret ved pant. Se andre innskudd i balansen

Resultat og balanse med noter for AL Disen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AL Disen Borettslag

Styreleder	Trond Lindahl (sign.)	25.03.2025
Styremedlem	Hedda Jensen (sign.)	21.03.2025
Styremedlem	Ingunn Pjaaka Rønning (sign.)	25.03.2025
Styremedlem	Esra Boncuk (sign.)	25.03.2025
Styremedlem	Håvard Tronsen (sign.)	24.03.2025

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 AL Disen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AL Disen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: BSG32-7P08X-XIO8D-FI1ZS-LKB69-R9JKM

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: BSG32-7P08X-XIO8D-FI1ZS-LKB69-R9JKM

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."

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2025-03-26 15:02:06 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: BSG32-7P08X-XIO8D-FI1ZS-LKB69-R9JKM

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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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 2024 - AL Disen Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Trond Lindahl, Disenveien 25
Styremedlem, Ingunn Pjaaka Rønning, Disenveien 23
Styremedlem, Esra Boncuk, Disenveien 51
Styremedlem, Håvard Tronsen, Disenveien 13
Styremedlem, Hedda Jensen, Disenveien 45
Vaktmester med all tilgang, John Ivar Iversen, Disenveien 15
Varamedlem, Ole Kristian Heien Storsve, Disenveien 9
Varamedlem, Pia Halstvedt, Disenveien 27

Styret i AL Disen Borettslag består av 3 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

AL Disen 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.
AL Disen Borettslag ligger i Oslo kommune, og har org. nr. 921407890
AL Disen Borettslag består av 304 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

AL Disen Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP4683235. 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 leilighet 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.

AL Disen Borettslag bruker USBL sitt system Bevar HMS som til saksbehandling, og det er Vaktmester John Ivar Iversen, sammen med HMS ansvarlig Ole Kristian Storsve som står for det meste av arbeidet. USBL gjør en årlig vurdering av arbeidet ved årsslutt, og det er i 2024 gitt karakteren "Meget Bra".

Det er behandlet 46 HMS aktiviteter i 2024, mot 42 i 2023. Styret hadde noen punkter som ikke ble utført til frist ved årsslutt i 2024, men som ble avsluttet i Q1 2025. Dette gjaldt blant annet branndører i kjellere, en sak som har vært åpen i lengre tid.

Styret vil samtidig minne andelseiere på at summen av styrets HMS arbeid også inkluderer jobben hver enkelt beboer utfører.

Styrets arbeid

Styret har i styreperioden 2024-2025 hatt 12 styremøter og behandlet 94 saker. Vi har benyttet perioden for å prøve ut en ny styringsmodell for hvordan borettslaget skal både styres og driftes. Modellen som tidligere har vært brukt, er nå oppdatert med fordeling som passer alle i styret, inkludert varamedlemmer. Styreleder har delegert oppgaver på lik linje til alle medlemmer av styret gjennom året. Vi har i perioden hatt arbeidsgrupper, hvor de forskjellige gruppene har hatt sine ansvarsområder, som eksempel «Teknisk og HMS» og «Parkering og garasje». Det er gjort en del erfaringer, og vi vil bygge videre på de erfaringene inn i neste styreperiode.

Vår ansatte vaktmester, John Ivar Iversen, har også fått overført en del ansvar og arbeidsoppgaver – også administrative. Styret har også valgt å gi John Ivar møterett i styremøter, slik at han kan delta i saker som er relevant for hans hverdag og kompetanse. Så langt ser vi gode synergier av dette. Vi ønsker bruke den gode ressursen John Ivar er, og det sparer arbeid både for styret og han selv. Borettslaget er heldige som har han, og styret ser det vil bli store sko å fylle når han går av med pensjon om noen få år.

Det har vært store forsikringssaker etter brann i Dv 37 og vannlekkasje i Dv 27.

Styret besluttet å hente inn ekstra bistand for oppfølging av renoveringsarbeidene etter brannen i oppgang 37. Vi opplever at denne ekstrakompetansen har vært svært nyttig for både styret og beboerne. De siste beboerne flyttet inn 1. februar 2025. Den siste delen av arbeidene er planlagt utført i løpet av april-måned.

Styret har lært mye av prosessen og det virker for oss at beboerne er fornøyd med sluttresultatet. Vi takker Christian Schau Jacobsen fra USBL prosjekt for veldig god bistand, og ikke minst beboere for tålmodigheten.

I Disenveien 27 var det i august en større vannlekkasje som ble håndtert av forsikring og relevante håndverkere. USBL prosjekt ble engasjert for å kvalitetssikre prosessen for beboerne.

Styret har i perioden hatt et høyt fokus på økonomi og å kutte ned kostnader. Det er viktig å påpeke at vi har tenkt langsiktig med styrearbeidet. Beslutningene som tas skal være gjennomtenkte og godt begrunnede, alle i styret skal være økonomisk bevisste, og ha et forhold til beslutningene som tas.

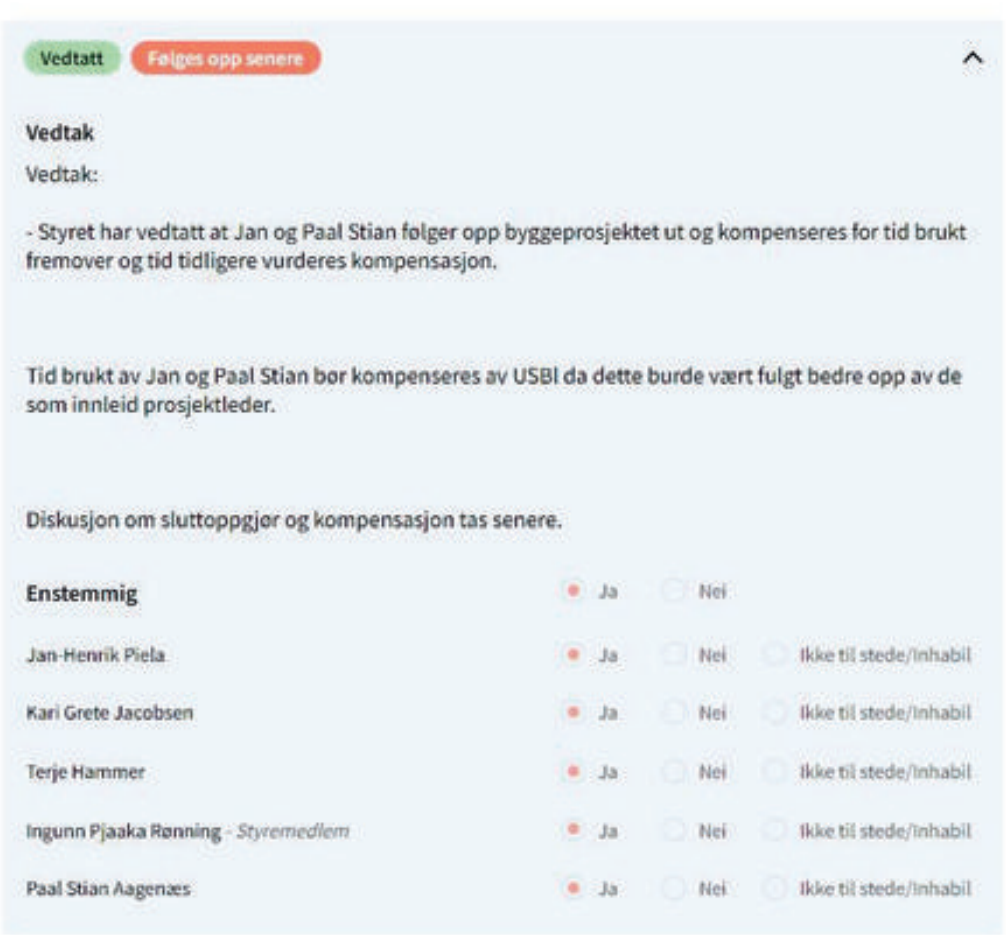
Vi ser at det er behov for en del større oppgraderinger i årene som kommer, og vil i neste styreperiode kartlegge tilstand på både rør og tak. Det er også et ønske i styret om å bli mer langsiktig i tankegangen på vedlikehold, og har derfor startet arbeidet med å lage en 10 års vedlikeholdsplan. Arbeidet med denne vil fortsette inn i neste styreperiode, og danne grunnlaget for videre planlegging, både av økonomi og arbeider.

Vi i styret har blant annet gjennomført og avsluttet arbeidet med nye garasjeporter i vaktmestergarasje, ny avtale med bredbånd, rydding av sykler, utvidelse av gangvei i Dv 51/53, gjennomgang av garasjeregister, rydding av vegetasjon bak garasjer og oppussing av velferdsrom. Det er også blitt gjort oppgraderinger på utstyr til traktor, og bestilt ny gressklipper.

Styret har i kommende styreperiode lagt opp til gjennomføring av bytte av dører på legesenter og etablering av rømningsvei til utleielokaler i kjeller Dv 31. Det vil bli ansatt ungdom til beis/maling i sommer, og vaktmester vil bytte råtten kledning på garasjene. Avtale/ordning med lading av elbil skal gjennomgås. Det har samtidig blitt laget en HMS-plan og gjennomføring av sjekk av brannslukningsapparat til de beboerne som ønsket det. Vi ønsker primært bruke kommende periode på langsiktig kartlegging og planlegging, slik at kursen for årene fremover kan stakes ut.

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.04.2025

Timer i forbindelse med vindusprosjektet									
17.06.2020	Befaring	Planlagt utseende på kafedør							3
24.06.2020	Første overikt over vinduer	Selvaag Prosjekt/ Vindusentrepenøren							2
25.06.2020	Befaring Palmgren i borettslaget	For å få oversikt over alle vinduer og dører							3
30.09.2020	Innhentet tilbud på prosjket gjenomføring	USBL Aase Bygg og Selvaag prosjekt							2
15.01.2022	Handelsbanken	Søknad lån							4
15.2 22	Vurdert tilbud	Vindu entrepenøren							2
01.05.2022	Usbl	Signert kontrakt							2
14.03.2022	Befaring	Befaring tilbudsinnbydelse							2
24.04.2022	Møte Usbl	Forberedt innsendelse til Klimaeteten							2
11.05.2022	Informasjon på Gen samling	Laget presentasjon							6
24.06.2022	Møte Usbl	Gjenomgang og signering av kontrakt med Palmgren							3
24.08.2022	Laget opplegg beboermøte	Planleggin+gjennomføring							10
10.10.2022	Snakket med beboere i DV 53 om å være første leilighet	Disenveien 53					H***		1
11.11.2022	Besiktiget prøveleilighet	Disenveien 53					H***		2
23.11.2022		Besiktiget leilighet i DV 51		***** og *****			H***	H***	0,5
									0
24.11.2022		Satt opp beboerliste 45 49		Palmgren	Pga forsinkelse				1
									0
29.11.2022		***		Telefoner og mailer			H****		0,5
									0
30.11.2022				Befaring			H***		0,5
									0
1.12.202		Halvor		Befaring			H***		1
02.12.2022		Rune		Befaring	*******		H***		0,5
02.12.2022		Beboerliste DV 39 til 41			Pga forsinkelse				1
5.12 2022		*****			Mail om oppstart		H***		0,5
05.12.2022	Refusjon vinduer	22 leiligheter		kr.361 000,-	Refusjon sendt Usbl for utbetaling				10
06.12.2022		******	Dv51		Klage på arbeid besvart mail		H***		0,5
07.12.2022		DV 49			Diskusjoner om vinduer				1
09.12.2022		DV47			Ikke fått melding om når de kom				0,5
12.12.2022		DV 51			Ikke fått svar på når det skulle borres				0,5
20.12.2022		49			sendte melding om ventil				0,5
20.12.2022		47			Melding om mangelfull oppbevaring				1
02.01.2023		Velferd			Skrevet svar til beboere			Paal Stian og Jan	3
07.01.2023		39			**** telefon/ besiktigelse				0,5
10.01.2023		33			Svart på mail om fremdrift og diverse				1
10.01.2023		47			**** mail				1
11.01.2023		47			***** mail og besvart telefon				1
19.01.2023		Velferd			Møte om beboerklage				1,5
20.03.2024		Velferd			Beboermøte				1,5
21.03.2024		DV 27			Befaring med **** høyblokka				1
24.03.2024		Vinduer			Forberedelse til møte med Usbl om prosjektet				1
28.03.2024		Usbl			Møte med prosjekt avdelingen om oppfølging av prosjektet og utførelse				3
12.04.2023		Lillian			Disenveien 27 befaring			H***	1
13.04.2023		Elektriker			Satt opp oversikt over beboere				1,5
24.04.2023		Elektriker			Satt opp oversikt over beboere				0,5
26.04.2022		Mailer		I perioden		300	3	15	15
2022/2023	11	Byggemøter							22
									118


Vedtatt
Følges opp senere
Vedtak
Vedtak:
- Styret har vedtatt at Jan og Paal Stian følger opp byggeprosjektet ut og kompenseres for tid brukt fremover og tid tidligere vurderes kompensasjon.
Tid brukt av Jan og Paal Stian bør kompenseres av USBI da dette burde vært fulgt bedre opp av de som innleid prosjektleder.
Diskusjon om sluttoppgjør og kompensasjon tas senere.
Enstemmig
Ja
Nei
Jan-Henrik Piela
Ja
Nei
Ikke til stede/Inhabil
Kari Grete Jacobsen
Ja
Nei
Ikke til stede/Inhabil
Terje Hammer
Ja
Nei
Ikke til stede/Inhabil
Ingunn Pjaaka Rønning - Styremedlem
Ja
Nei
Ikke til stede/Inhabil
Paal Stian Aagenæs
Ja
Nei
Ikke til stede/Inhabil

2. **Fra:** Styret <styret@disenbl.no>

Sendt: Tuesday, July 2, 2024 4:04:16 PM
Til: Jan Henrik Piela <janpiela@hotmail.no>
Kopi: nestleder@disenborettslag.no <nestleder@disenborettslag.no>; Anne Flågen Bergendahl <afb@usbl.no>
Emne: SV: Krav om betalt for ekstraarbeid

Hei Jan

Som Anne skriver, (**limt inn under**) så er det GF som vedtar lønn/ytelser til styreleder/medlemmer osv. Styret ville derfor gå ut over sitt mandat dersom vi vedtar å utbetale 20 000,- kr til deg, slik du vil.

For å få gjennomslag for ditt krav så er neste års generalforsamling rett fora.

Med ønske om en fin sommer
Trond Lindahl
Styreleder

Fra: Anne Flågen Bergendahl<afb@usbl.no>
Sendt: tir. 2 juli 2024 14:59
Til: AL Disen Borettslag<styret@disenbl.no>
Emne: VS: Krav om betalt for ekstraarbeid

Hei,

Usbl gjør ikke noe med dette da det ikke foreligger noe vedtak fra generalforsamlingen for å utbetale dette. (**Dette svarer Anne Bergendahl da hun var lagt i kopi for at hun skulle være orientert om saken)**

Anne Flågen Bergendahl
Kundeansvarlig/Rådgiver - Forretningsførsel Oslo - Usbl

Tlf.: 907 44 13

Fra: Styret <styret@disenbl.no>

Sendt: fredag 26. mai 2023 08:40

Til: Jan Henrik Piela <janpiela@hotmail.no>

Emne: Litt ymse

Hei

Kan du sende timelister og hva dere har avtalt i timepris til meg i løpet av en uke? Du og Pål Stian skriver hver deres liste.

God pinse

TILBUD BRANNALARM UTSKIFTING OG UTVIDELSE I FELLES AREAL

DISEN BRL

LEVERT AV FIRESAFE

08.04.2025

FIRESAFE
Post adr.: Postboks 6411 Etterstad, 0605 Oslo
Besøks adr.: Robsrudskogen 15
1470 Lørenskog
Telefon +47 22 72 20 20
NO 958 249 799 MVA

Al Disen Borettslag
Oslo

Kontaktperson	Ole Kristian Heien Storsve	Vår ref.:	Frode Borgen
Mobil	419 09 799	Mobil	977 40 292
E-post	styret@disenborettslag.no	E-post	Frode.Borgen@Firesafe.no

Viser til hyggelig samtale/befaring, og har på bakgrunn av dette, gleden av å komme med følgende tilbud.

Firesafe AS, (FS) gir tilbud på komplett levering iht. forespørsel og kan tilby dette for, se prisoppsett for detaljer.
Vi har lagt vekt på å tilby en driftssikker, pålitelig og fremtidsrettet løsning.

Arbeidsbeskrivelse
Firesafe bytter alle brannalarmanlegg samt utvider til å dekke mer av felles areal i kjellere.
Det monteres også ny sentral med detektorer i Disenveien 31 som tar for seg begge næringslokalene.

Det legges også inn pris for orienteringsplan for alle bygg. Denne er lagt ved som opsjon.
Manglende o-plan ved sentral er avvik på årlig kontroll.

1.1 Prisoppsett – bestykning Brannalarm kablet system

	Type	*Ant.*	*Stk.*	*Sum*
Brannalarmsentral adresserbar		9		
Batteri		18		
Røykdetektor adr.bar		68		
Manuell melder adr. bar.		23		
Bytte detektor punkt		90		
Nytt detektor punkt		63		
Ny brannsentral Disenveien 31		1		
Kontrolljournal m/holder		1		
Installasjon / kabel /festemateriell	Firesafe AS	1		
Plan & Bygnings søknad	Firesafe AS	1		
Idriftsettelse / opplæring	Firesafe AS	1		
System løsning			**Eks. mva.**	**459 000,-**
Kontrollavtale pr. år. (ikke inkl. evt. opsjoner)				kr.23 500,-

Opsjon

O-Plan for alle 9 bygg		1		15 000,-

Post adr.: Postboks 6411 Etterstad, 0605 Oslo
Besøks adr.: Robsrudskogen 15
1470 Lørenskog
Telefon +47 22 72 20 20
NO 958 249 799 MVA

Forutsetninger / forbehold

FS holder alt kabel /festemateriell og utstyr.

- Maling og flikk er ikke inkl. i tilbudet.
- Man forutsetter at det stilles 1 stk. fri parkeringsplass til disposisjon under installasjonstiden. Dersom dette ikke lar seg gjøre vil evt. Parkeringskostnader bli fakturert
- Alle gjennomføringer foretatt av FST branntettes iht. gjeldende regelverk.
- Man forutsetter normal takhøyde. Ved eventuell bruk av lift/stillas vil dette bli viderefakturert, om så ikke er spesifisert i tilbudet.
- Ved prosjektering av brannalarm beregnes ikke detektorer over himling hvis det ikke klart defineres hvor himling finnes.
- Ved bytte av røykdetektorer over himling forutsettes det at himlingsplater er demontert før bytte.
- Ved utskifting av eksisterende anlegg, forutsettes det at eksisterende kabel er riktig dimensjonert, forlagt som sløyfe og ikke stjerne kobling samt forlagt iht. gjeldende regelverk og skadefri.
- Ved tilbud om bytte av eksisterende anlegg, så påtar Firesafe seg ikke ansvar for manglende lyd og deteksjon.
- Ved tilbud som kun dekker felles areal, så påtar Firesafe seg ikke ansvar for manglende lyd inn i leiligheter om ikke annet er oppgitt.
- Det anbefales overspenningsvern på brannalarmsentral for beskyttelse mot lynnedslag/overspenninger i forsyningsnettet. Ca pris for montasje 15 000,- eks mva

Det forutsettes tilgang til alle lokaler og fremkommelighet under hele installasjonsperioden innenfor normal arbeidstid 08-16.

Ved manglende tilgang etter avtalt fremdrift i lokaler, der hvor Firesafe må tilbake annen dag for å utføre installasjon vil følgende gebyrer brukes:
Opp/ned rigg under installasjonsperioden = kr 500,-
Opp/ned rigg etter installasjonsperioden = kr 1 500,-

TILBUDS SPESIFIKKE BETINGELSER

Priser / Betaling / Leveringstider

Pris betingelser:	Alle priser er å forstå eks. mva.
Betalings plan:	30 % ved kontraktsinngåelse % vis akonto faktura pr måned 5 % ved overlevert dokumentasjon
Betalingsbetingelser:	Netto pr. 14 dager
Gyldighet:	Tilbudet er gyldig i 30 dager
Globale leverings og kostnads utfordringer	Grunnet usikkerheten i verdensøkonomien, råvareproblemer og diverse leveringsproblemer fra flere leverandører så ser Firesafe seg nødt til å forbeholde seg retten til å gjøre prisendringer i sine tilbud basert på endringer fra våre leverandører. Dette vil kunne skje inntil 30 dager før oppstart av kontraherte arbeider.

Post adr.: Postboks 6411 Etterstad, 0605 Oslo
Besøks adr.: Robsrudskogen 15
1470 Lørenskog
Telefon +47 22 72 20 20
NO 958 249 799 MVA

Leveringstid

Oppstart:	Etter nærmere avtale
Annet:	Anlegget monteres og leveres etter nærmere avtale. Iht. Forvaltningsloven skal saksbehandlingstiden hos Plan og Bygg være maksimalt 3 uker på søknad om enkelt tiltak som dette er

Garanti
Det gis **36 måneders** garanti på utstyr og arbeid utført, og levert av FT.
36 måneders funksjons- og systemgaranti gjelder når anlegget er idriftsatt, programmert og godkjent av FST. Feil og mangler på installasjonen forutsettes utbedret av FT. Garantien på produktene gjelder ikke ved ytre påvirkninger som for eksempel hærverk, nedsmussing grunnet oppussing etc.
Feil og mangler på annen installasjon som kan være forårsaket av FST under installasjon, forutsettes utbedret av FST og FST sine samarbeidspartnere.
Gebyr på utbedring av dette fra andre leverandører godkjennes ikke.

Timepriser for arbeid utover tilbud
For arbeider som bestilles i tillegg til kontrakten beregnes følgende satser i normal arbeidstid:

Montasje /installasjon	**kr**	**925,- pr. time.**
Programmering	**kr**	**1 331,- pr. time.**

Referanser
Firesafe AS har lang og bred erfaring i installasjon og drift av brannalarmanlegg i boligsameier og spesielt innen eldre såkalte 1890 gårder som krever spesiell erfaring og kunnskap.

Konkrete referanser med kontaktpersoner oppgis på forespørsel.

Godkjenninger
Firesafe AS har alle godkjenninger som er påkrevet for å installere brann og nødlys anlegg.
Vi **autorisert installatør** og innehar **sentral godkjenning (https://sgregister.dibk.no/)** innenfor brannalarm og nødlysinstallasjoner samt godkjenningene FG-750 og FG -760 (https://www.fgkontroll.no/sertifiserte-foretak) innen brannalarm. Vi er også godkjent lærebedrift.

Generelt
Tilbudet er gyldig i 30 dager.
Dersom noe skulle være uklart eller ytterligere informasjon er ønskelig, ber vi dem ta kontakt.

Med vennlig hilsen
for Firesafe AS

Frode Borgen
Avdelingsleder Brannalarm & Nødlys / Branntekniske systemer / Øst

FIRESAFE
Post adr.: Postboks 6411 Etterstad, 0605 Oslo
Besøks adr.: Robsrudskogen 15
1470 Lørenskog
Telefon +47 22 72 20 20
NO 958 249 799 MVA

FIRESAFE er det ledende fagmiljøet innen brannsikring i Norden og vi har avdelinger over hele Norge. Vi tilbyr brannteknisk rådgivning, utførelse, kontroll og service. Vi utvikler også spesialprodukter innen brannsikring.

VIL DU VITE MER?
På våre nettsider finner du oppdatert informasjon om:
/ produkter og tjenester
/ kontaktinformasjon til våre avdelinger
/ oversikt over kurs og kurskalender

KONTAKT
/ tlf: 22 72 20 20
/ e-post: support@firesafe.no
/ www.firesafe.no

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 Mandag 05.05.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AL Disen Borettslag

Tid og sted:
Tirsdag 21.04.2026 kl. 17:00 - Glassgården, Haraldsheim, Haraldsheimveien 4.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/rådgiver Anne F. Bergendahl.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/rådgiver Anne F. Bergendahl.

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Birgitte Janecke Lund.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 51
Antall fremlagte fullmakter: 1
Totalt: 52

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten ble godkjent.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 fulgte innkallingen.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble godkjent.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og fulgte innkallingen.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 528.000,- ble godkjent.

5. Godtgjørelse til valgkomiteen

Styret foreslår at valgkomiteen godtgjøres med samlet kr. 15.000,- for arbeidet med innstilling til generalforsamlingen 2026.

Vedtak:
Honoraret til valgkomiteen godkjennes med samlet kr. 15.000,-.

6. Andre saker

6.1 Vedtektsendring

Forslag fra styret:
Styret foreslår at første setning i vedtektenes punkt 7.8. Styremedlemmer, endres

Fra:
Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen. Borettslaget skal ha et styre bestående av minst fire medlemmer inklusive styreleder.

Til:
Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen. Borettslaget skal ha et styre bestående av minst fire høyst seks medlemmer inklusive styreleder.

Saksopplysning: Varamedlemmer vil komme i tillegg

Flertallskrav: 2/3 flertall.

Vedtak:
Styrets forslag ble godkjent.

6.2 Vedtektsendring

Forslag fra Jan Piela, Disenveien 39:
Generalforsamlingen vedtar at det i innkallingen til alle fremtidige ordinære og ekstraordinære generalforsamlinger skal inntas et eget punkt med overskriften «Eventuelt». Punktet skal utelukkende benyttes til uformelle innspill, spørsmål og orienteringer fra andelseiere. Det skal uttrykkelig fremgå at generalforsamlingen ikke kan treffe vedtak under dette punktet, jf. borettslagsloven § 7-8 første ledd og eierseksjonsloven § 35 første ledd.
Styret pålegges å innarbeide dette som en fast del av borettslagets innkallingsmal.

Flertallskrav: 2/3 flertall.

Vedtak:

Jan Pielas forslag ble ikke godkjent.

6.3 Billadere har en urimelig høy pris

Forslag fra Sasa Radovanovic, Disenveien 9:
Prisen per kWh ved våre elbilladere er nå over 4 kroner per kWh, tilsvarende nivået man ser på kommersielle ladestasjoner. Til sammenligning betaler naboborettslaget fortsatt 2,2 kroner per kWh. Naboborettslaget har heller ingen obligatorisk månedlig abonnementsavgift.
På denne bakgrunn (som står i beskrivelsen) foreslås det at styret vurderer muligheten for å benytte samme strømleverandør og prismodell, med sikte på å redusere kostnadene for andelseierne.
Videre foreslås det at tilgangen til ladeanlegget begrenses til beboere og andelseiere i borettslaget, slik laderne ikke brukes av eksterne brukere (alle som har EasyPark appen).
Det foreslås også at det innføres en enhetlig prisstruktur for samtlige medlemmer, ettersom ladeanlegget er et felles eie.
Det anbefales også å avvikle den obligatoriske månedlige abonnementsavgiften.
Alt dette er allerede organisert på denne måten i naboborettslaget.

Vedtak:

Sasa Radovanovics forslag ble ikke godkjent.

Styrets innstilling tas til orientering:
Styret anbefaler ikke å endre dagens modell eller kjøpe ut ladeanlegget nå.
Begrunnelse / vurdering
Vi leier i dag det elektriske anlegget, noe som utgjør det 299 kr som er fastpriselementet man betaler på faktura.
Utkjøp av anlegget er estimert til ca. 800 000 kr.
Kostnaden ved utkjøp vil i praksis måtte bæres av fellesskapet, mens nytten i hovedsak tilfaller en begrenset gruppe (elbil-eiere). Dagens modell gjør at brukerne av anlegget er de som tar kostnaden, noe som vurderes som mer rettferdig fordeling enn at fellesskapet tar dette.
Sammenligning med naboborettslag er ikke direkte overførbar grunnet ulike avtaler, investeringsstruktur og tidspunkt for etablering.
At ladeplassene ved legesenteret er tilgjengelige for alle med Easypark skal styret se videre på. Står ingenting i vår kontrakt med ANEO om at dette er plasser som skal kunne benyttes av easypark brukere.

Konkrete neste steg:
Styret vurderer tiltak for å sikre at anlegget brukes av beboere.
Styret holder løpende oversikt over alternative leverandører og markedsnivå, og vurderer reforhandling ved kontraktsmessige muligheter.
Saken tas opp på nytt dersom forutsetningene (utkjøpspris/avtalevilkår) endres vesentlig.

6.4 Utleie ladeplasser til legekontoret

Forslag fra Monica C. W. Eide, Disenveien 37:
Vi har få lademuligheter i borettslaget, og legekontoret opptar parkeringsplasser. De ansatte ved legekontoret parkerer ofte mellom legekontoret og cafeen, og de benytter seg aldri av ladestasjonene. Vi som bor her trenger de ladeplassene som er, og legekontoret burde på lik linje som alle andre parkere i gata.

Vedtak:

Forslaget fra Monica C. W. Eide ble ikke godkjent.

Styrets innstilling tas til orientering:
Henger noe sammen med sak 6.3.
Det er kontraktsfestet i avtalen med legesentere at de har 1 av 4 ladeplasser på området.
Styret skal undersøke mulighetene for å stenge Easypark-muligheten for 3 av 4 plasser.

6.5 Ladestasjoner og lademuligheter

Forslag fra Monica C. W. Eide, Disenveien 37:
Svært kostbar løsning med Aneo, og avtalen som først ble inngått er brutt mtp at det ikke er roll-over som man først hadde tilgang på.
Si opp eksisterende avtale for deretter legge anbud til andre leverandører.

Vedtak:

Det vises til sak 6.3 og behandling av denne saken.

6.6 Endre vasketider i fellesvaskeri

Forslag fra Monica C. W. Eide, Disenveien 37:
Endring av klokkeslett på vasketider.
Ønsker også at vaskeriet har fulle åpningstider også på søndager med flere turner (evt varighet frem til kl 20), da mange ønsker å vaske klær i helg.
Vil presisere at vi fortsette ordningen med at man kan benytte seg av andres vasketid om den ikke er benyttet innen 1.t.

Vedtak:

Styrets innstilling tas til orientering:
Styret har vurdert forslaget om endring av vasketider i fellesvaskeriet, og ser at særlig søndager kan være utfordrende for mange beboere. Samtidig vurderer styret at det er hensiktsmessig å gjøre begrensede justeringer nå, for å unngå utilsiktede konsekvenser for beboere som er tilfredse med dagens ordning.
Styret foreslår derfor at dagens turnordning i hovedsak videreføres, men at det innføres én ekstra vasketid på søndager på kveldstid.
Ordningen med at reservert vasketid som ikke tas i bruk innen én time kan overtas av andre, videreføres også.
Styret vil følge erfaringene med denne justeringen og vurdere behov for ytterligere endringer i vasketidene på et senere tidspunkt dersom det viser seg hensiktsmessig.

7. Valg

7.1 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Ida Camilla Aluwini Skaar for 2 år.
Valgt ble: Marthe Østbye Skjæret for 2 år.
Valgt ble: Birgitte Janecke Lund for 2 år.
Valgt ble: Arif Arif Shafique for 2 år.

7.2 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Are Fagermoen for 2 år.

7.3 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble:
Ingunn Pjaaka Rønning, Disenveien 23 og Rolf Akeren, Disenveien 27

Etter generalforsamlingen fikk styret følgende sammensetning:

Leder: Trond Lindahl, Disenveien 25 (Til 2027)
Styremedlem: Ole-Kristian Heien Storsve, Disenveien 9 (Til 2027)
Styremedlem: Ida Camilla Aluwini Skaar, Disenveien 53 (Til 2028)
Styremedlem: Marthe Østbye Skjæret, Disenveien 27 (Til 2028)
Styremedlem: Birgitte Janecke Lund, Disenveien 17 (Til 2028)
Styremedlem: Arif Shafique, Disenveien 27 (Til 2028)
Varamedlem: Are Fagermoen, Disenveien (Til 2028)

Protokoll for AL Disen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anne Flågen Bergendahl (sign.)	21.04.2026
Protokollvitne	Birgitte Janecke Lund (sign.)	21.04.2026

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AL Disen Borettslag

Tid og Sted:
Mandag 05.05.2025 kl. 17:00 - Glassgården, Haraldsheim, Haraldsheimveien 4.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/rådgiver Anne F. Bergendahl.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/rådgiver Anne F. Bergendahl.

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Birgitte Janecke Lund.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 59

Antall fremlagte fullmakter: 5

Totalt: 64

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten ble godkjent.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 fulgte innkallingen.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble godkjent.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og fulgte innkallingen.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar på kr. 450.000,- gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025. (Tilsvarer ca. kr. 1.480,- pr. andel).

Nytt sammenlignet med tidligere, er at generalforsamlingen skal vedta et *samlet* honorar for perioden 2024-2025 som styret fordeler internt.
Tidligere fikk *styreleder* honoraret utbetalt pr. måned forskuddsvis, og *styremedlemmene/ varamedlemmene* etterskuddsvis med et fast beløp pr. styremøte de hadde deltatt på.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 450.000,- ble godkjent.

5. Godtgjørelse til valgkomiteen

Styret foreslår at valgkomiteen godtgjøres med samlet kr. 10.000,- for arbeidet med innstilling til generalforsamlingen 2025.

Vedtak:
Honoraret til valgkomiteen godkjennes med samlet kr. 10.000,-.

6. Andre saker

6.1 Tilleggshonorar for ekstraarbeid i forbindelse med vindusprosjektet

Forslag fra Jan-Henrik Piela, Disenveien 39:
Generalforsamlingen vedtar å tildele tidligere styreleder Jan Henrik Piela et tilleggshonorar på kr 20 000,- for ekstraarbeid i forbindelse med vindus prosjektet i borettslaget.

Vedtak:
Forslaget ble ikke godkjent.

6.2 Gjennomgang av avtalen med Aneo Lading og vurdering av alternativer.

Forslag fra Karen Christine Silverkant, Disenveien 39 og Jan Piela, Disenveien 39:
Borettslaget gjennomgår den nåværende avtalen med Aneo for å identifisere muligheter for forbedringer og reduksjon i kostnader.
Styret undersøker alternative løsninger og leverandører for lading, som kan gi bedre forutsigbarhet og økonomiske fordeler for beboerne.
Styret forplikter seg til å kommunisere tydelig og jevnlig med beboerne om fremdriften og mulige vedtak.

Vedtak:

Styret skal gjennomgå ladeavtalen. Dette arbeidet er allerede startet.

6.3 Aneo bruker våre parkeringsplasser med ladere og selger sin strøm til andre.

Forslag fra Sasa Radovanovic, Disenveien 9:
Hvis vi skal la strømleverandøren bruke våre parkeringsplasser til å selge strøm til andre, så må strømleverandøren tilby vesentlig bedre betingelser og strømpriser for beboerne i Borettslag.

Vedtak:

Det vises til sak 6.2. og behandling av denne saken.

6.4 Billigere elbillader

Forslag fra Vegard Haavi, Disenveien 39.
Ny avtale for lader som er billigere.

Vedtak:

Det vises til sak 6.2. og behandling av denne saken.

6.5 Prisen på billadere utrolig høy

Forslag fra Sasa Radovanovic, Disenveien 9:
Lag en kontrakt uten abonnementspakken som eksisterte før og var bra og utmerket.
Definer absolutt samme pris for alle i Borettslag.

Vedtak:

Det vises til sak 6.2. og behandling av denne saken.

6.6 Forslag til endring av parkering i Disenveien.

Forslag fra Bjarne Pettersen, Disenveien 9.
Bedre organisering av biler som parkerer i hovedgata i Disenveien. Dette kan forbedres ved at det tillates parkering på utsiden av egen garasje i forhold til Disenveien. Her kan også gjester parkere. I hovedveien i Disenveien bør det ikke parkeres biler i gata langs garasjerekkene. Dette for å unngå at fortauet brukes som bilvei.

Vedtak:

Forslaget ble ikke godkjent.

6.7 Fondssparing og oppussing av bad

Forslag fra Margaret Krokmyrdal, Disenveien 11:

1. Det bør settes av penger i fond til fremtidens vedlikehold.

2. Bør sees på hvor mange som ønsker rehabilitering av bad. Det blir billigere viss det er flere. (Stordriftsfordel). Viss det stemmes ja for utredning av dette på generalforsamlingen, bør man gå videre med å starte utredningen og hvordan det utføres økonomisk.

Vedtak:

Vedr. fondssparing: Borettslaget har høyrentekonto i banken.

Vedr. oppussing av bad: Forslaget ble ikke godkjent.

6.8 Oppgradering av brannvarsling

Forslag fra styret (ved arbeidsgruppen HMS/Teknisk).
Styret har i etterkant av Brannen i Disenveien 37 sett på hvordan borettslagets brannvarslingsanlegg er bygd opp. Vi synes eksempelvis at det er en svakhet at kjellere verken har sentral varsling eller deteksjon, utover vanlige brannvarslere. Det har også kommet tilbakemeldinger på dette fra beboere.
Dette inntrykk har blitt bekreftet av to tilfeller av røykutvikling i vaskeri Disenveien 25/27 denne våren, begge ble tilfeldigvis oppdaget tidlig nok til at det ikke fikk noen konsekvens.

Styret har kartlagt en utskiftning av eksisterende anlegg, samt et nytt anlegg i Disenveien 31. Det er ikke tatt med innføring i leiligheter, men ved bytte av sentraler er det kapasitet nok i anlegget til at dette kan gjøres på et senere tidspunkt.

Styret har i prinsippet handlingsrom til å gjøre denne oppgraderingen uten å forespørre generalforsamlingen, men vi ønsker dette forankret i et vedtak fra generalforsamlingen. Vedlagt pristilbud er fra en leverandør, vi vil undersøke med flere leverandører og gjøre en helhetsvurdering.

Finansiering: Styret har hatt en del utgifter i forbindelse med Disenveien 37, som vil bli refundert inneværende år fra forsikring (i underkant av kr. 300.000,-) Vi ønsker å benytte disse midlene til brannforebyggende tiltak. Resterende sum (ca. kr. 1.000,- til kr. 1.200,- pr. andel) dekkes av oppsparte midler.

Vedtak:

Forslaget ble godkjent.

6.9 Brannslokkingsapparat til andelseiere - Vedtektsendring

Forslag fra styret (ved arbeidsgruppen HMS/Teknisk).
Styret ønsker å få mandat til å kjøpe inn brannslokningsapparat til alle enheter og ønsker å vedta et tillegg i vedtektenes punkt 4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt, som lyder følgende:
"*Laget overtar ansvaret for felles innkjøp, utskiftning og vedlikehold av en stk. godkjent brannslokningsapparat per andel, samt aktuelle fellesareal og utleielokaler*."

Oppdaterte vedtekter vil se slik ut:

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt
Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Utskiftning av vinduer og ytterdør til leilighetene, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner, er borettslagets ansvar.

Laget har ansvaret for felles innkjøp, utskiftning og vedlikehold av en stk. godkjent brannslokningsapparat per andel, samt aktuelle fellesareal og utleielokaler.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennom- føres slik at det ikke er til nødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

Vedtak:

Forslaget ble godkjent.

6.10 Innbrudd

Forslag fra Marielle Mortensdatter, Disenveien 47.
Innbruddene i kjelleren må tas opp på generalforsamlingen. Det må legges frem en *tiltaksplan* på hva veien videre er og hvordan vi skal forhindre at dette skjer igjen.

Vedtak:

Det legges ikke frem noen tiltaksplan på nåværende tidspunkt.
Alle i borettslaget har et ansvar for at nøkler ikke kommer på avveie.

6.11 Oppbevaring av sykler.

Forslag fra Bjarne Pettersen, Disenveien 9.
Sykler som er merket med eierens navn, adresse, leilighetsnummer godkjennes til å beholdes. Kan ikke kaste uten eiers samtykke.

Vedtak:

Forslaget ble ikke godkjent. Dagens ordning opprettholdes.

6.12 Kvaliteten på Internett samsvarer ikke med kvaliteten som hevdes å være levert.

Forslag fra Sasa Radovanovic, Disenveien 9.

Internett er nå mindre enn halvparten billigere, men kvaliteten er 3-4 ganger dårligere. «Dobbelt så billig» blir sett på som begrunnelse for 4 ganger tregere service.

Definere en minimumsgaranti for internetthastighet ved kontrakt eller returner det gamle systemet slik at alle har rett til å velge sin egen hastighet. Eller senk prisen til 100 kr og slå av internett helt. Da blir tjenesten 5 ganger billigere enn før og brukerne vil trolig være fornøyde.

Vedtak:

Forslaget ble ikke godkjent. Dagens ordning opprettholdes.

6.13 Definere et sted for en trampoline

Forslag fra Sasa Radovanovic, Disenveien 9.

Trampolinen er en integrert del av livet til de fleste barn i Oslo. Det ville vært fint å definere et sted hvor borettslagsbeboere kan sette opp en barnetrampoline og definere reglene.

Definer stedet for trampolinen og definer bruksreglene (med forpliktelse til foreldrenes tilstedeværelse osv.).

Vedtak:

Forslaget ble ikke godkjent.

6.14 Mangel på tilgjengelig sykkelplass

Forslag fra Sasa Radovanovic, Disenveien 9.

Sykkelplassen i Borettslag er ikke proporsjonal med antall beboere og sykler (både innendørs og utendørs). Spesielt elsykler tar for mye plass.

Utvid utendørs sykkelplass (dekket plass).

Vedtak:

Det er behov for utvidet sykkelplass. Styret har dette på sin "To do liste".

7. Valg

7.1 Valg av leder

Vedtak:

Valgt ble: Trond Lindahl for 2 år.

7.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Esra Boncuk for 2 år.
Valgt ble: Ole Kristian Heien Storsve for 2 år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:
Valgt ble: Ida Camilla Aluwini Skaar for 2 år.

7.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble:
Britt Johnsen, Disenveien 13
Sonja H. Brattlie, Disenveien 15
Rolf Akeren, Disenveien 27

Etter generalforsamlingen fikk styret følgende sammensetning:

Leder: Trond Lindahl, Disenveien 25 (Til 2027)
Styremedlem: Ingunn Pjaaka Rønning, Disenveien 23 (Til 2026)
Styremedlem: Håvard Tronsen, Disenveien 13 (Til 2026)
Styremedlem: Esra Boncuk, Disenveien 51 (Til 2027)
Styremedlem: Ole-Kristian Heien Storsve, Disenveien 9 (Til 2027)
Varamedlem: Pia Halstvedt, Disenveien 27 (Til 2026)
Varamedlem: Ida Camilla Aluwini Skaar, Disenveien 53 (Til 2027)

Protokoll for AL Disen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anne Flågen Bergendahl (sign.)	05.05.2025
Sekretær	Anne Flågen Bergendahl (sign.)	05.05.2025
Protokollvitne	Birgitte Janecke Lund (sign.)	05.05.2025

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



Usbl Prosjekt

- Rørleggermester Lasse Handegård og KEM-Ing.Håvard Gjerden
- Usbl har lang erfaring med tjenester innenfor rådgiving og prosjekt- og byggeledelse





Hvor er vi nå:

- Borettslaget engasjerte i 2025 Usbl Prosjekt til å vurdere tilstand på vann og avløpsrør i borettslaget.
- Tilstandsvurderingen viser at slitasje og aldring har kommet dit at det er behov for en utskiftning.
- Usbl utarbeidet et forprosjekt som belyser nødvendige tiltak som må utbedres.
- Forprosjektet blir lagt til grunn som beslutningsgrunnlag for generalforsamling.
- Usbl har lang erfaring som prosjektstyrer av slike prosjekter med oppgaver som: tilbudsdokumenter, kontrakt, og oppfølging av prosjektet i byggetiden.

Status:

- Bygningene ble oppført i 1957-1960.
  Totalt er det 304 leiligheter
- Avløpsrør for bad og i fellesareal er i dårlig stand. Det er benyttet SA-Støpejernsrør(avløpsrør). Det er avdekket sprekker og grafittisering på disse rørene.
- Manglende branntettinger i rørgjennomføringer er registrert.
- Vannrør i kobber. De originale vannrørene er av typen harde/sterke kobberrør. Disse har i følge Sintef en anbefalt brukstid på 40 år.
- I forprosjektet har vi anbefalt et totalprosjekt for utskiftning av alle vann og avløpsrør og tilhørende rehabilitering av bad/våtrom

En helhetlig utskiftning av rør og rehabilitering av våtrom vil:

- Gi lik kvalitet og standard på alle bad, vann og avløpsrør.
- Man får nullstilt vedlikeholdet.
- Økt forutsigbarhet med nye fellesrør og våtrom.
- Redusert vedlikeholdsbehov i form av vannskader og akutte reparasjoner.
- Branntettinger av rørgjennomføringer.
- Korrekt byggesaksbehandling

Ulempen ved å ikke å utføre rørutskiftning samlet vil resultere i uforutsigbare kostnader over tid.
Sporadiske reparasjoner vil være kostbart i lengden.

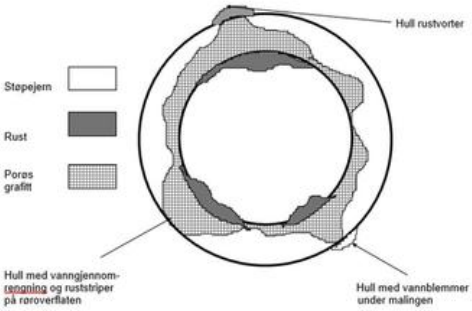
Bilder som viser dagens tilstand





Grafittisering:

- Jern omdannes til grafitt
- Moderne vaske-midler fremskynder prosessen
- Røret opprettholder form, men ikke styrke eller tetthet



Bilder som viser dagens tilstand



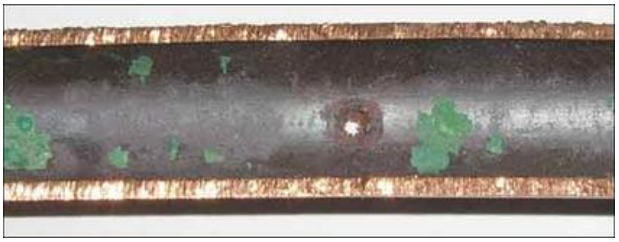


Bilder som viser dagens tilstand



Vannrør i kobber

- Typisk skade: korrosjon og groptæring



Groptæring (Hull i røret) Røret er ikke fra Disen
Borettslag

Hva betyr prosjektet for felleskostnadene?

Tabellen viser forventet økning i felleskostnader ved valg av totalprosjektet.
Tallene baserer seg på at hele beløpet lånefinansieres.

Låneopptak:	**kr. 120.000.000,-**				**AL Disen Borettslag**
Rente:	**5,30 %**				**304 leiligheter**
Avdragstid:	**30 år**				
				Andel lån	**Økning felleskostn. pr. mnd.**
Disenveien 27	1-roms	Eks. andel nr. 2		**256 909**	**1 429**
Disenveien 27	2-roms	Eks. andel nr. 347		**339 937**	**1 891**
Disenveien 27	3-roms	Eks. andel nr. 1		**409 987**	**2 281**
Øvrige adreser i AL Disen Borettslag					
2-roms		Eks. andel nr. 150		**360 561**	**2 006**
3-roms		Eks. andel nr. 183		**445 368**	**2.478**

Kan jeg rehabilitere mitt bad nå før et eventuelt totalprosjekt.

- Usbl har på vegne av styret utarbeidet en våtromsinstruks for borettslaget som er retningsgivende ved rehabilitering av våtrom i egen regi.
- Dette vil primært gjelde andelseiere som av ulike årsaker absolutt må gjøre rehabilitering av sitt bad før våtromsprosjekt.
- Det anbefales ikke å renovere eget bad nå, men avvente til et eventuelt felles prosjekt er vedtatt og alle bad rehabiliteres som et felles prosjekt.
- Selv om man følger våtromsinstruksen ved renovering av bad i egen regi, er man ikke fritatt for et felles våtromsprosjekt i fremtiden.
- Det er ingen garanti for at man kan spare hele eller deler av badet selv om det er utført iht. våtromsinstruksen. Dette er hver enkelt andelseiers risiko.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Mona Lorentsen	9578-5999-4-2494083	2026-05-21 19:41:16

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
21. mai 2026

Oppdragsnummer
56-0166/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Disenveien 17, 0587 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Mona Lorentsen Cappelen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP4683235
Forsikret i: If skadeforsikring NUF

Utført arbeid

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: Total renovasjon av bad i 2016 i regi borettslaget - Paradigma bygg og interiør AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Total renovasjon av bad september 2016 inkl ny membran og sluk osv

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

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?

Nei

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Installering av fjernvarme 2018 - fortum (Hafslund)

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt callingannlegg, nye dørtelefoner og nye oppgangslåser 2019 - Assistent partner Utskifting av vinduer, terrassedør og innsetting av lufteventil på stue og soverom 2022- Palmgren AS

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Disen borettslag er pålagt og foreta radon måling hvert 5 år. Utføres av vaktmester

---

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Sprekk i fugemasse ved sluk i dusj

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Taksert 2020 - BN analyse AS

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 56-0166/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Mona Lorentsen	**2026-05-21**

Identifikasjon

Mona Lorentsen

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III · 41 72 00

KOPI

Oslo, den 21/9-62.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Gnr.86, bnr. 8 og 9, Disenvei 17-19, Journalnr. 577979

Arbeidets art: Nybygg — Avsluttende synsforretning 28/1-60

Bygningens art: Boligblokk

Byggherre: A/L Disen Borettslag v/statstjenestemennenes Bolig-byggelag v/o.r.sekf. Egil Bjerke, tollbugt.12, Oslo.

Byggemelder: Ark.ne. Ullring og Zernichow, Sorgenfrigt. 19, Oslo

Ansvarshavende: Siv.ing. Anders Aarflot, Universitetsgt. 12, Oslo

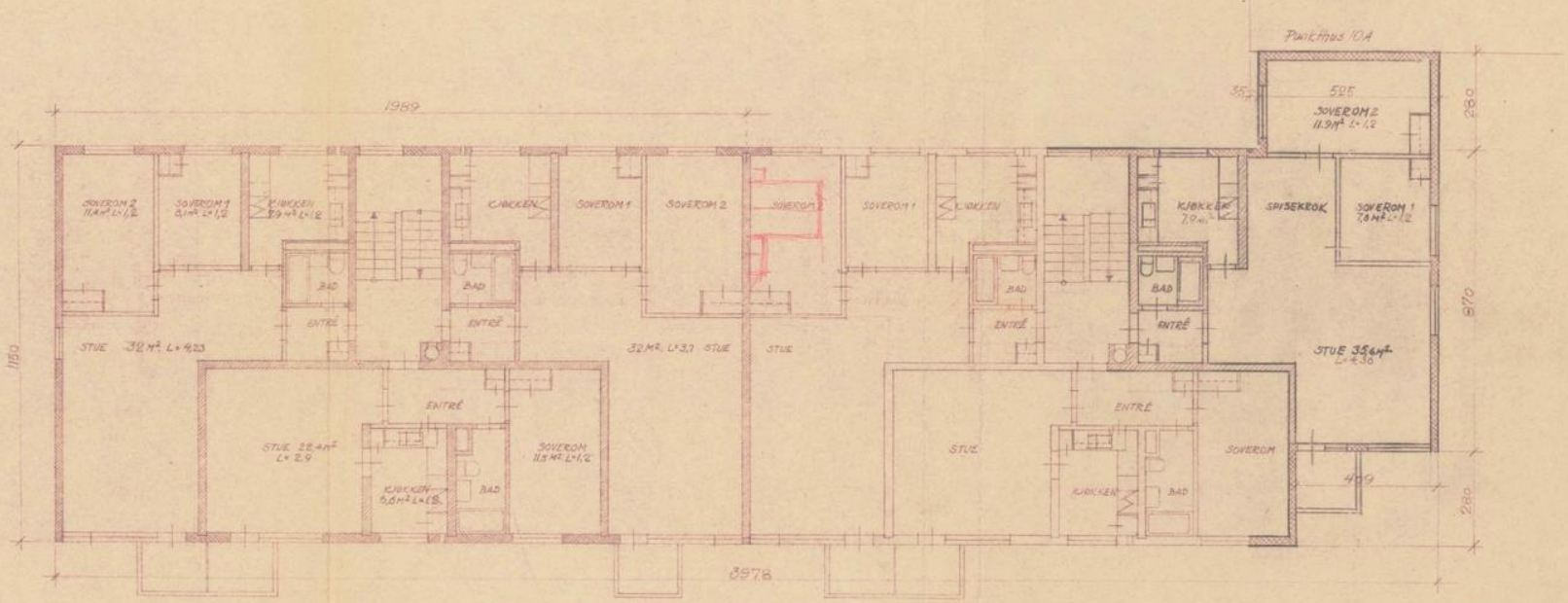
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Bygningsinspektør
Distriktsingeniör
H. Stangeland.

3000. 10-60. R. A. –

Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 131 pass. 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.



2

00979

Anmeldt 20 MARS 1957

Etasjeplan

Blokk 8 + 9

MÅL 1:100

DATO 5/10.56

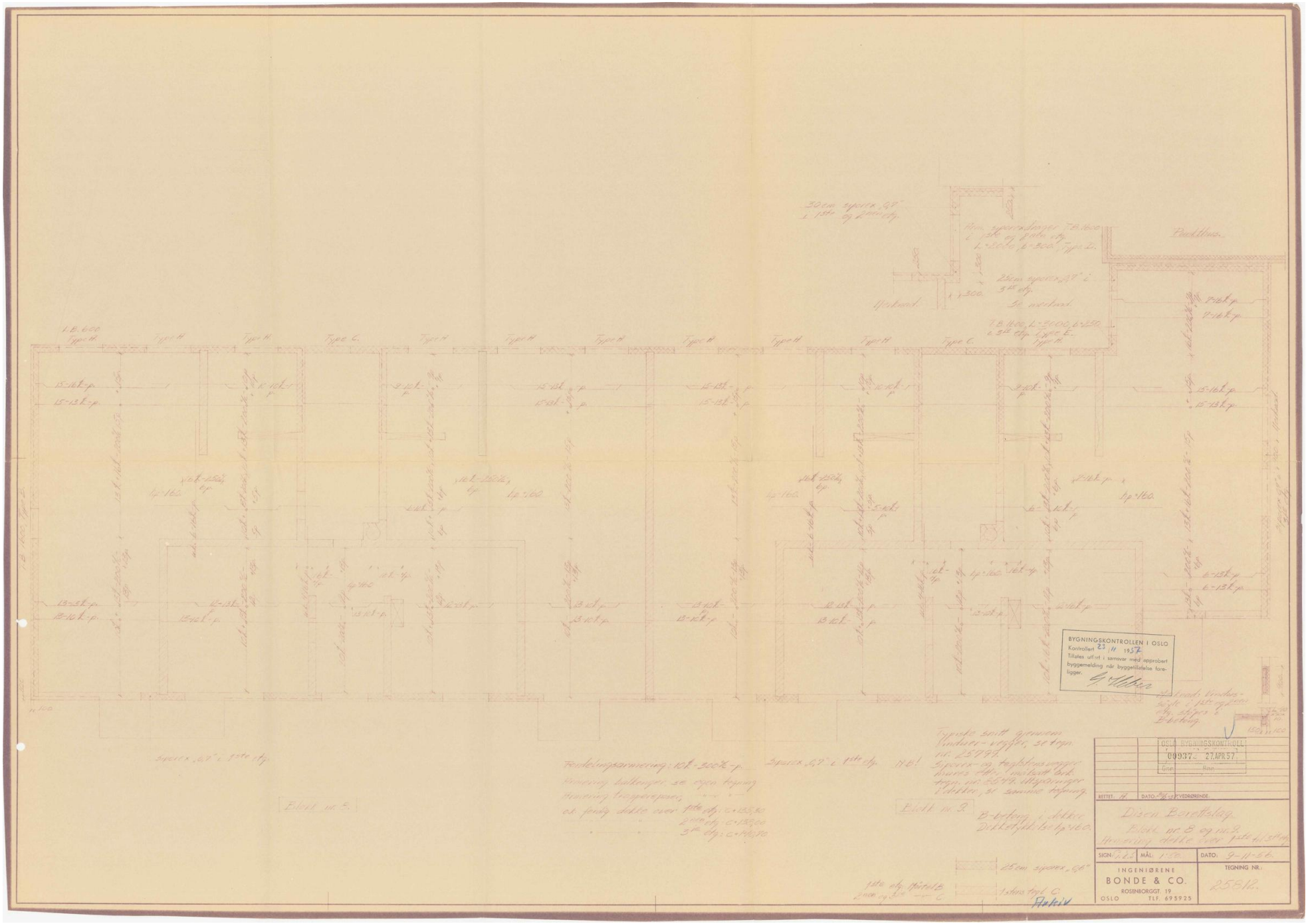
A/L DISEN BORETISLAG. VED

ETATSTJENESTEMENNENES EGL BYGGE- AS. OSLO A/L

A.L.L. U.LRENG - HEGNING ZERNICHOW

ARKITEKTER M.N.A.L. OSLO

8403


BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
Kontrollert 23/11 1957
Tillates utført i samsvar med approbert byggemelding når byggetillatelse foreligger.
OSLO BYGNINGSKONTROLL
09937 27.APR.57
Dnr. Rnr.
RETTET: DATO: VEDRØRENDE:
Disen Borettslag
Blokk nr. 8 og nr. 9
SIGN: MÅL: DATO: 9-11-56
INGENIØRENE
BONDE & CO.
ROSENBORGGT. 19
OSLO TLF. 695925
TEGNING NR.
2581R.

Oslo

Utskriftsdato: 19.05.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 19.05.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-86/1 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Disenveien 7...53 0587 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 3 273 708,10
Fakturamottaker:	Al Disen Borettslag Postboks 8944 Youngstorget 0028 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Eiernavn:	Al Disen Borettslag	Totalt	NOK 3 273 708,10

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	2	**817 583,42**	**0,00**	26040000025949022	12017173	23.04.2026	26.05.2026
Totalt å betale			**817 583,42**					

Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Renovasjonsgebyr	1 231 647,18
Vann- og avløpsgebyr	2 042 060,92
Eiendomsskatt	0,00
Totale avgifter	**3 273 708,10**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

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.

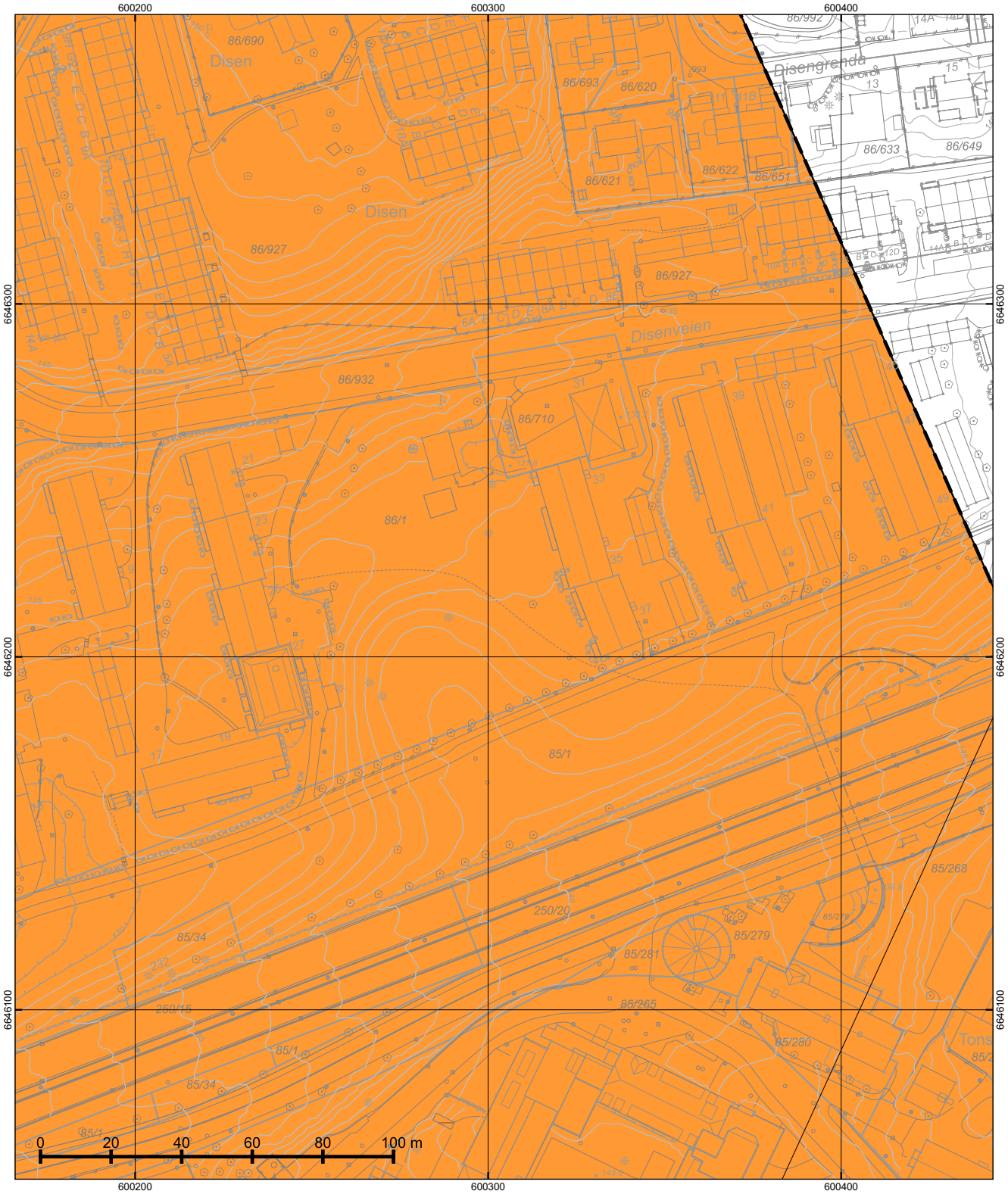
For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

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.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

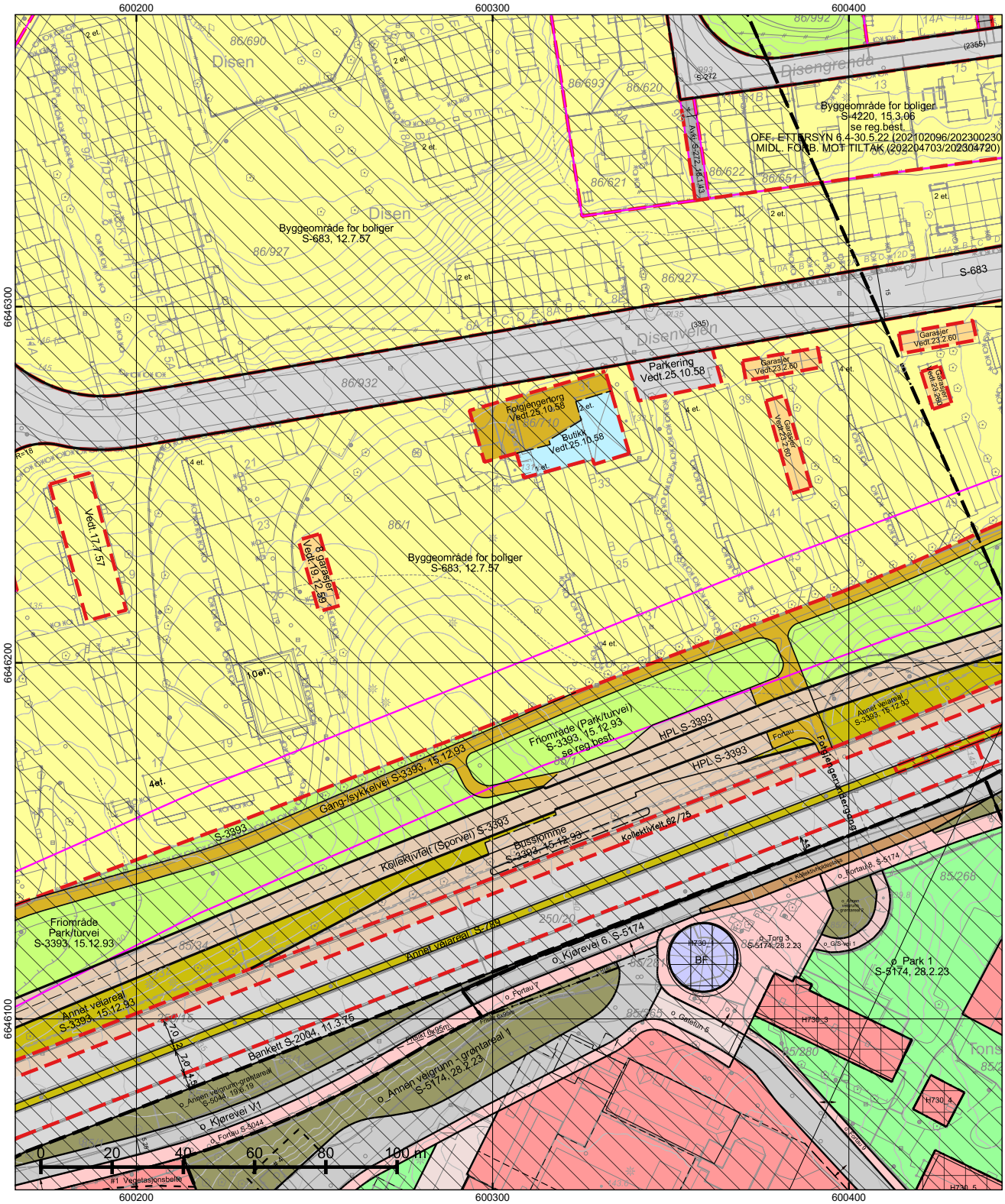
Reguleringskart

– 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: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 158158/ 86533195
Adresse: Disenveien 17
Gnr/Bnr: 86/1
Deres ref.:
Kommentar:

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: 19.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

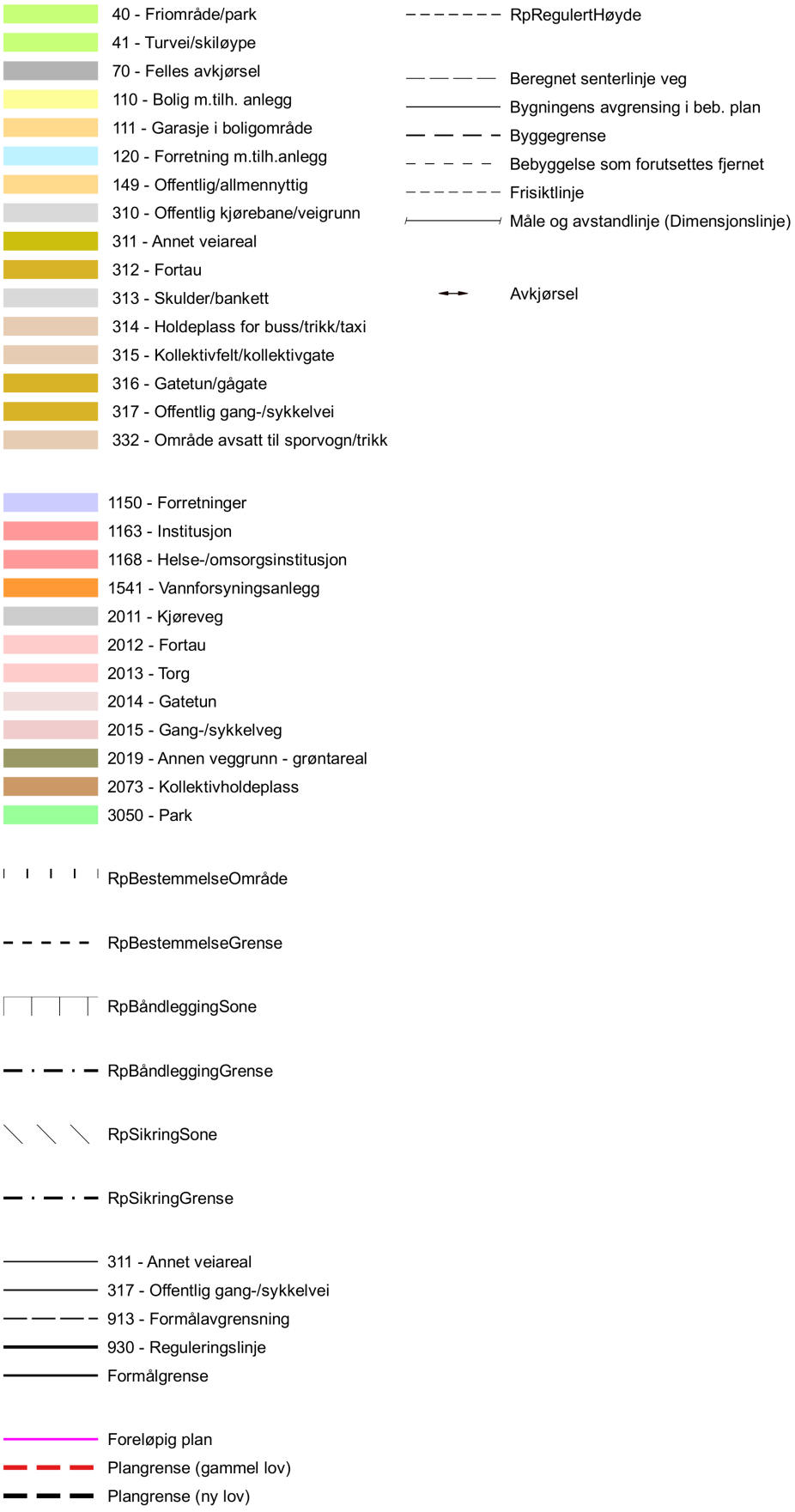
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

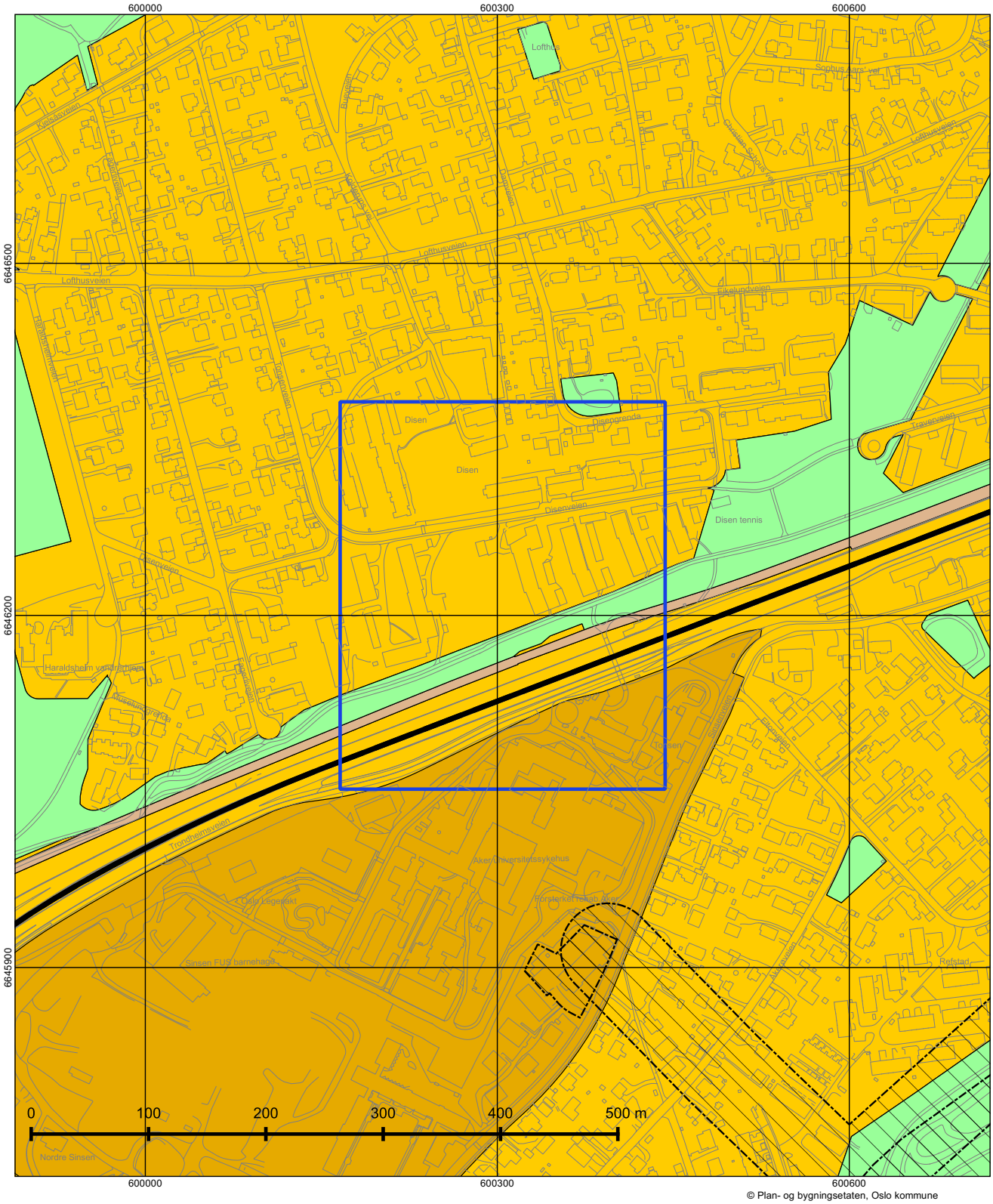
PlottID/Best.nr: 158158/ 86533195
Deres ref.:
Adresse: Disenveien 17
Kommentar:
Gnr/Bnr: 86/1

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: 19.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158158/86533195
Deres ref.:

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



Oversiktskart

Adr.:	Disenveien 17	Bydel :	NORDRE AKER
Gnr bnr :	86 / 1	Skolekrets (2020/2021):	Årvoll



Dato: 19.05.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane	Markagrense	Bolig	Off. friområde
T-bane	Vei	Andre bygg	Adresse/eiendom

Plan- og bygningsetaten

Dato: 19.05.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86533195
Deres ref: 9219068

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 86, BNR. 1.

Vi viser til bestilling av 19.05.2026 for eiendom gnr. 86, bnr. 1.

GNR. 86 BNR. 1

har ukjent opprettelsesdato i eiendomsregisteret i Oslo.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

30262 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

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



Plan- og bygningsetaten



Disenveien 17 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 19.05.2026

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

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

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

V170757

Endring av stadfestetplan S-683. Plasering av blokk A som vist med rød strek på gnr. 86 bnr. 1 m.fl. Disen

V170757 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 17.07.1957
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 195702880
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

V191259

Instruks. Ad. garasje for 8 biler på gnr. 86 bnr.1 m.fl parsell E, Øvre Disen

V191259 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 19.12.1959
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 195902920
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

V251058

Instruks. Bebyggelsesplan for forretningssentrum på Disen,gnr. 86, bnr. 1. Det forutsettes at området nord og vest for bytikken blir rent fotgjengertorg.

V251058 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 195802846

Vedtaksdato: 25.10.1958
Vedtatt av: Byplansjefen
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

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-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

Oslo

S-3393

Årvollbanen - endret regulering av Årvollbanen fra Muselund til Aker sykehus m.m.

Vedtaksdato: 15.12.1993
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199250078
Lovverk: PBL 1985
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

FORSLAG TIL REGULERINSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRING AV REGULERINGS-PLAN FOR ÅRVOLLBANEN – SPORVEISTRASE - FRA MUSELUNDEN TIL AKER SYKEHUS.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrenser.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
- Offentlig trafikkområde:
  - Vei
  - Sporvei
  - Busslomme
  - Kollektivfelt
  - Annet veiareal
  - Gang/sykkelvei
- Friområde:
  - park (turvei)

§ 3. Offentlig trafikkområde: vei og sporvei
Skjæringer/fyllinger (masseuttak) som er av en slik størrelse at det omfattes av § 84 i p.b.l. må det sendes melding om. Mellom sporveistraseen og turveiområdet skal det om nødvendig settes opp et gjerde som skal hindre fotgjengernes kryssing av sporveistraseen.
Annet veiareal som også innbefatter side- og fyllingsarealer fra sporveistraseen skal opparbeides og beplantes slik at arealene inngår som en del av friområdet og skal ferdigstilles før sporveistrafikken settes i drift. Disse tiltak skal legges frem for park- og idrettsvesenet.

§ 4. De støytiltak som er vist på planen skal være bygget ferdig senest ved brukstillatelse av sporveislinjen.
For eksisterende bebyggelse som grenser til planområdet skal det foretas støymålinger etter at sporveistrafikken er satt i drift. Hvor målingene for innendørs støynivå ikke tilfredsstiller nedenfornevnte grenseverdier skal det gis et tilbud om fasadeisolering/vindusutskiftning.
Støy fra vegtrafikk og skinnegående trafikk må innendørs ikke overskride de strengeste grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79. I boliger må døgnekvivalentnivå ikke overskride 30dBA, mens maksimalt støynivå i tidsrommet 22-06 ikke må overskride 45dBA.
Støyutsatte oppholdsrom må sikres tilfredsstillende inneklima selv om vinduer mot støyutsatt side holdes lukket.

§ 5. Holdeplass for trikk og buss skal være tilgjengelig for orienterings- og bevegelseshemmede, og atkomstveiene til holdeplassene skal ikke ha dårligere stigning enn 1:12.

§ 6. Friområde: park (turvei)
Gangveier i friområdet (turvei D1) skal så langt det er fysisk mulig legges slik i terrenget at turveien ikke får større stigning enn 1:12.

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 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.

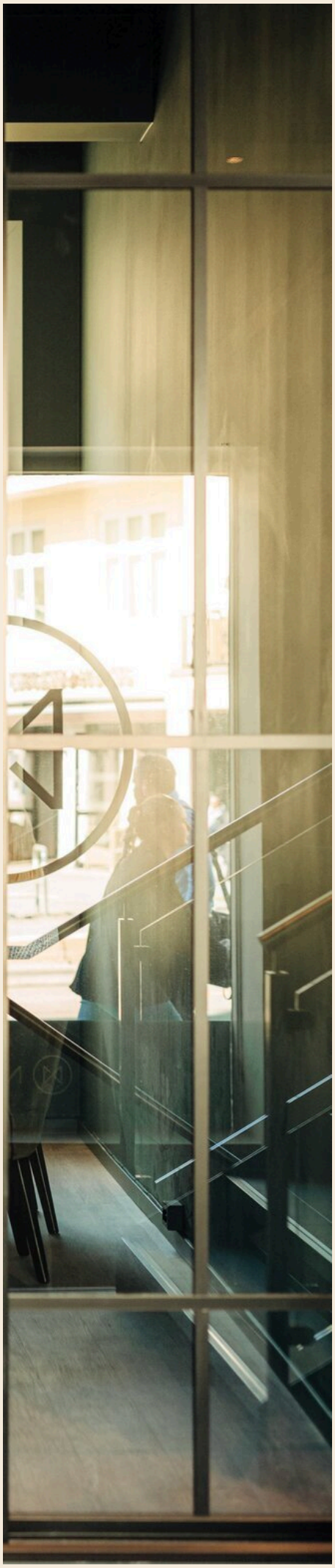
Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Velkommen til

Nordvik Bærum

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 hele Bærum 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.



Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **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: 56-0166/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Disenveien 17 0587 OSLO
Matrikkel: Gnr 86, bnr 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:



Panadda Næss
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Bærum
p.naess@nordvikbolig.no
452 29 387



Camilla Ringnes
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bærum
c.ringnes@nordvikbolig.no
984 92 063

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: