NORDVIK

Disenveien 37

2 soverom | 73 kvm | Andelsleilighet

Velkommen til

Disenveien 37

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
37	Nabolagsprofil
39	Tilstandsrapport
60	Egenerklæringsskjema
67	Andre vedlegg
141	Kontaktinfo
144	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
147	Forbrukerinformasjon om budgivning
148	Budskjema

Salgsoppgave produsert 22.05.2026

Nøkkelinformasjon



Attraktiv & moderne 3-roms med 8 kvm balkong | Kvik kjøkken 2021 | Barnevennlig | Varmtvann/fyring inkl. | Parkering*

Prisantydning	**5 750 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**5 893 893,-**
Fellesgjeld	**142 513,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 200,-**
BRA-i	**73 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1961**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Disenveien 37 - En attraktiv og moderne 3-roms leilighet beliggende i barnevennlig område på Disen.

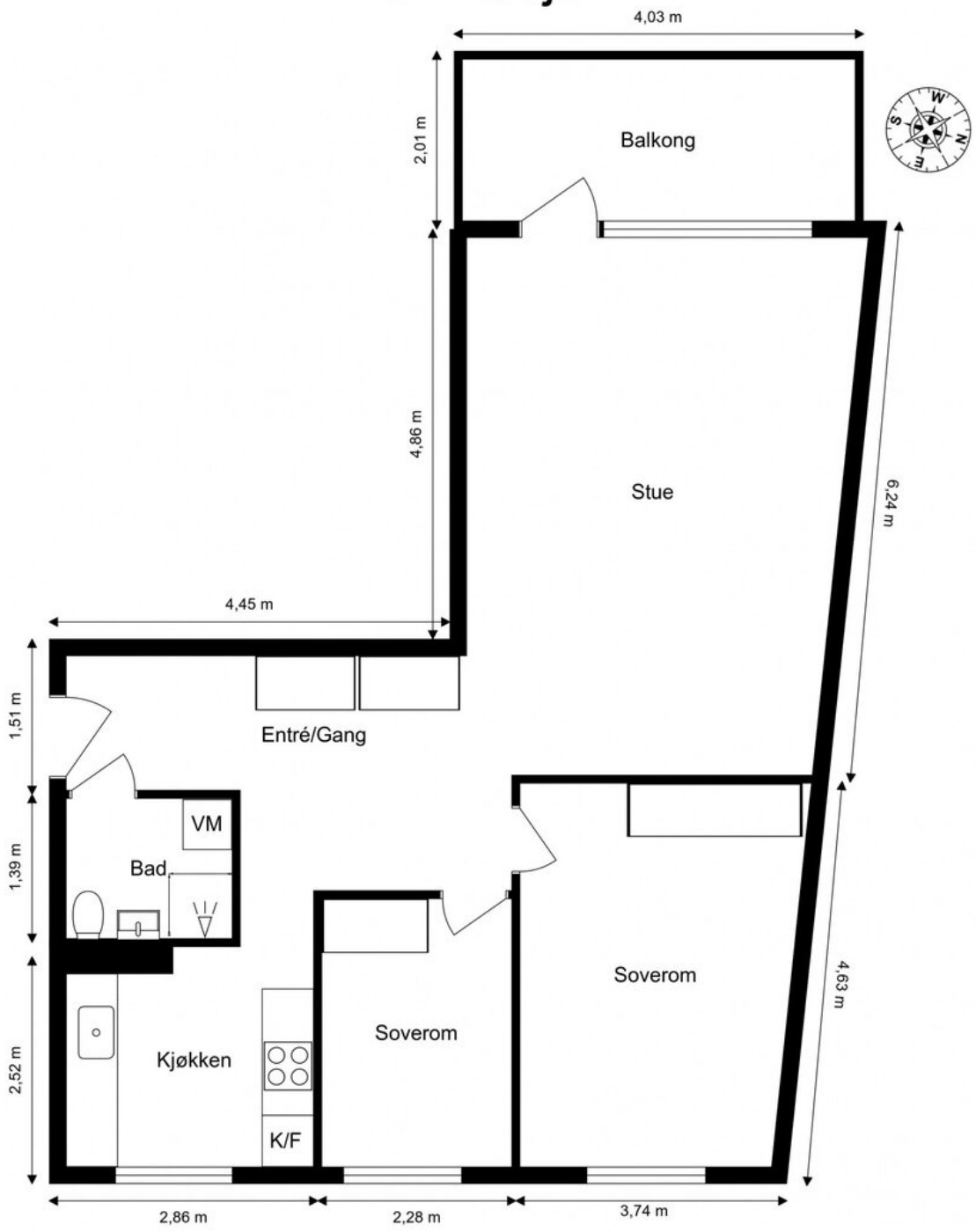
Kort oppsummert:

- Tidløst oppusset 3-roms leilighet med gjennomgående god standard
- Balkong på ca. 8 kvm med gode solforhold og plass til utemøblement
- Separat tidsriktig Kvik kjøkken fra 2021 med integrerte hvitevarer
- Gjennomgående god planløsning med luftige rom
- Innvendig oppusset fra 2020-2025
- Vinduer og balkongdør fra 2022
- 1-stavs laminatgulv i leiligheten
- Varmtvann, fyring og internett inkl.
- Tidvis mulighet for leie av parkeringsplass (venteliste)
- Flotte fellesområder med plen, sittegrupper og lekeplass
- Ingen sjenerende innsyn, grønt utsyn
- Kollektivtilbud i umiddelbar nærhet
- Turmuligheter rett utenfor døren!

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 73 kvm
Total BRA: 73 kvm

Disenveien 37 0587 OSLO
3. Etasje



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.


CEYLON


CEYLON






































MENY
KALDE DRIKKER
VARME DRIKKER
DAGENS KAFFE
Espresso 31.
Americano 37
Kaffe latte 49.
Cappuccino 45.
Hvit Mocca 54.
Chai latte 45.
Kakao 49.
Is latte 52.
Dobbel +6.
Sirup +5.
Soya +7.
Laktosefri +7.
Krem +8.
Liten 39.
Stor 45.



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
36-0148/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Disenveien 37, 0587 OSLO
Gnr 86, bnr 1 i Oslo kommune
Andelsnr 337 i Disen Borettslag A/l, org.nr. 921407890

Selgere
Evan Wilson
Gintare Vilkelyte

Kjøpesum og omkostninger
5 750 000,- (Prisantydning)
142 513,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 892 513,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 893 893,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 903 393,- (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
1961

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 73 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 78 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
3. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Stue, entré, kjøkken, soverom, soverom 2, bad
Total BRA: 73 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Bod, bod 2
Total BRA: 5 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.

Innhold
Leiligheten har et bruksareal på totalt 73 m².
Planløsningen består av entré, stue, kjøkken, bad og to soverom.

Det medfølger to kjellerboder på tilsammen ca. 5 kvm. Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Leiligheten er del av et boligbygg med flere boenheter, oppført i 1961. Utvendige bygningsdeler og felles konstruksjoner forvaltes i hovedsak av borettslaget. Bygningen har malte trevinduer med 3 lags glass fra 2022. Balkongdøren er malt tredør fra 2022, og entrédøren er brann og lydklassifisert dør. Leiligheten har balkong utført i stålkonstruksjon med rekkverk i stål.

Leiligheten ligger i 3. etasje og har en planløsning med entré, stue, kjøkken, bad og to soverom. Innvendige overflater består i hovedsak av laminat på gulv, malte plater og betong på vegger, samt malt betong i himling. Innvendige dører er malte fyllingsdører. Etasjeskiller antas utført i betongdekke, i tråd med byggets konstruksjonstype.

Entré
Innbydende entré med plass til anheng av klær og sko. Rikelig med ekstra lagringsplass i medfølgende garderobeskap. Dørcalling med stemmestyring.

Stue
Lys og romslig stue med en god planløsning, noe som gjør det enkelt å møblere med flere alternativer. Her er det plass til sofagruppe og stort spisebord. Utgang til solrik vestvendt balkong på ca. 8 kvm med plass til utemøblement og grill. Ellers tidsriktige malte flater og laminatgulv.

Kjøkken
Stilrent separat kjøkken fra Kvik installert i 2021. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er etablert nedfelt vask, kjøl og fryseskap, oppvaskmaskin (2025), induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Ventilator er utført med kullfilter.

Baderom
Badet er opplyst oppgradert i 2014. Rommet har flislagte vegger og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Himling er utført med panel. Badet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne med dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Det er stålsluk og banemembran med dokumentert utførelse.

Soverom I
Hovedsoverommet ligger rolig til vendt mot borettslagets fellesarealer. Arealeffektiv løsning hvor det er god plass til dobbeltseng. Det er medfølgende garderobe med mye lagringsplass for klær og oppbevaring.

Soverom II
Dette soverommet ligger også vendt mot borettslagets fellesareal. Brukes idag som barnerom. Her er det plass til dobbeltseng og garderobeløsninger for lagring.

Balkong
Solrik vestvendt balkong med god plass til utemøblement og grill. Flott, åpent og grønt utsyn. Gulvflaten er belagt med løse terrasseheller i tre.

Tekniske installasjoner
Innvendige vannledninger er utført som rør i rør system fra 2014, med rørskap plassert i tak på bad. Avløpsrør er av plast. Leiligheten har naturlig ventilasjon. Varmtvann leveres fra sentralt anlegg. Oppvarming skjer med radiatorer tilknyttet vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg, samt elektriske varmekabler på bad.

Elektrisk anlegg har sikringsskap plassert i felles trappeoppgang.

Parkering
Det medfølger ikke fast parkeringsplass. Borettslaget har 81 garasjer og 32 faste parkeringsplasser som kan leies, tildeling etter venteliste.

Adminsitrering av venteliste utføres av forretningsfører for styret, ta kontakt på usbl@usbl.no for å bli satt opp på liste. Ventetid har siste årene vært 2-3 år.

Borettslaget disponerer ladeplasser for elbiler.

For øvrig gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser. Gateparkering i Disenveien er gratis, og regulert etter offentlig regelverk.

Modernisering og påkostninger
2020 - Nytt gulv og nye lister i hele leiligheten
2020 - Ny belysning i alle rom utenom entrè
2020 - Sparklet og malt alle vegger
2021 - Nytt kjøkken fra Kvik. Ny kurs for stekeovn.
2024 - Ny markise
2025 - Nytt balkonggulv
2025 - Ny oppvaskmaskin

Sammendrag selgers egenerklæring
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 1. april 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: 80203659 - Forsikret i: KLP.

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært - Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo membranservice AS (membran) , Kampen Elektro AS (elektrikkerarbeid), Industri & VVS Teknikk AS (sluk og rørleggerarbeid), Flislegging og smøremembran på vegg i våtsoner utført av tidliger eier. 2014.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært - Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Membranservice AS, 2014.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, både faglært og ufaglært - Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo membranservice AS (membran) , Kampen Elektro AS (elektrikkerarbeid), Industri & VVS Teknikk AS (sluk og rørleggerarbeid), Flislegging av tidligere eier. 2014.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært - Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Terrasseheller og markise byttet i august 2024. Malermester Gregersen Nytt tak og fasade i 2024 i regi av borettslaget. Faglært.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye stikkkontakter på kjøkkenet, nytt kurs for stekeovn, div el-arbeid på kjøkkenet. Smarthus Elektro AS, 2021.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja - Når ble kontrollen utført? 12.11.2024.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei - Eventuell kommentar: Felles opplegg for elbil i regi av borettslaget.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært - Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt oppvaskmaskin installert i 2025.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja - Beskriv: Styret har begynt å se på muligheter for utskiftning av rør og rehabilitering av våtrom i regi av borettlaget fra 2031. Dette er kun i planleggingsfasen og saken ble ikke tatt opp på generalforsamlingen i 2026.

Bygningssakkyndig
Nikolai Raimundo Ortiz Norr

Byggemåte
Takstobjektet er en 3 roms andelsleilighet. Leiligheten ligger i byggets 3. etasje. Det er felles adkomst fra hovedinngang med trapp. Det er installert callinganlegg med stemmekommunikasjon. Det medfølger to kjellerboder. Bruksrett er ikke kontrollert. Parkering skjer etter borettslagets ordninger. Leiligheten har et bruksareal på totalt 73 m². Planløsningen består av entré, stue, kjøkken, bad og to soverom. Leiligheten er oppgradert i senere år, med blant annet innvendige overflater fra 2020, bad fra 2014, vinduer fra 2022 og balkongdør fra 2022. Leiligheten har en balkong på ca. 8 m² med adkomst fra stue.

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
_____

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.
_____

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Dører: Bygningen har malt balkongdør i tre fra 2022 og brann- og lydklassifisert entrédør B-30 fra 1981. Entrédøren vurderes med TG 2 på bakgrunn av alder.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkongen har adkomst fra stue og er utført som stålkonstruert balkong med rekkverk i stål og tette platefelt. Gulvflaten er belagt med løse terrasseheller i tre. Balkongen har overliggende balkong som dekker tilnærmet hele balkongarealet.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller antas å være av betongdekke.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Kjøkken
Ca 17 mm fra hjørne til hjørne.
Ca 8mm innenfor 2 meter.

Stue
ca 16 mm fra hjørne til hjørne.
ca 7 mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.

TG2
Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Etasje - Bad - Overflater vegger og himling
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er registrert enkelte riss og mindre åpninger i fuger på vegg, blant annet i overgang mellom flisflater og ved himling. Det er også registrert mindre misfarging i enkelte fuger. Det er ikke observert sprukne fliser eller synlige tegn til fuktskader på befaringsdagen. Avviket vurderes som begrenset, men gjelder overflater i våtsone.
Konsekvens/tiltak: Fuger med riss, åpninger og

misfarging bør utbedres lokalt. Forholdet bør holdes under observasjon ved videre bruk. Dersom fuger ikke utbedres, kan vannbelastning over tid gi økt risiko for fuktpåvirkning bak overflatene.

Etasje - Bad - Overflater Gulv
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fuger. Det er målt fall mot sluk, men høydeforskjell ved terskel er mindre enn anbefalt nivå på 25 mm. Det er ikke registrert sprukne fliser eller riss/sprekker i fuger på gulv. Det er registrert enkelte avvik i fuger i form av misfarging og salt/kalkutslag.
Konsekvens/tiltak: Det må gjøres tiltak for å lukke avviket. Forholdet vurderes ikke å kreve umiddelbare tiltak. Fuger bør rengjøres og holdes under observasjon. Lokale utbedringer bør vurderes ved videre utvikling.

Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Det er også registrert en mindre skade på hjørne av servantskap, hvor laminat har begynt å løsne.
Konsekvens/tiltak: Forholdet ved innebygget sisterne bør undersøkes nærmere. Det anbefales å etablere løsning for synliggjøring av eventuell lekkasje dersom dette ikke allerede er ivaretatt skjult i konstruksjonen. Skade på servantskap kan utbedres lokalt, eller byttes ved behov.

Etasje - Bad - Ventilasjon
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Etasje - Kjøkken - Avtrekk
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. Det er vanskelig å etablere andre løsninger. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Vannbåren varme
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. Deler av anlegget, herunder synlig rørføring til radiatorer. Det er ikke registrert lekkasjer eller synlige avvik ved radiatorer på befaringsdagen.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson. Anlegget fungerer etter det som er opplyst. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Eldre rørføring og koblinger bør holdes under jevnlig observasjon. Borettslaget reparerer eller skifter radiatorer ved behov.

TGIU
Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er betong/mur konstruksjon.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vegglampe ved balkongutgang.
- Taklampe over spisebord.

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
F - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut 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
Oppvarming via radiatorer. Varmtvann og fyring er inkludert i felleskostnadene. Elektrisk gulvvarme på baderom.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2 600 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 200,- pr. mnd.
Inkluderer: Fyring/varmtvann, renter og avdrag på lån, internett, kommunale avgifter, vask fellesarealer, vaktmester og styretjenester.

Fordeles følgende:
Felleskostnader kr. 4 069,-
Renter lån 9492.70.45847 kr. 434,-
Avdrag lån 9492.70.45847 kr. 155,-
Avdrag lån 9492.70.29620 kr. 125,-
Renter lån 9492.70.29620 kr. 168,-
Internett-tillegg kr. 249,-

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 829 488,- pr. 2026
Sekundærbolig: Kr 7 317 951,- pr. 2026
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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
Borettslaget har avtale med Global Connect om fibertilknytning til hver andel, dette faktureres som et tillegg til felleskostnadene (249 kr mnd). Modem og Router følger andelen, hastighet er ca 1 Gbps på kablet nett.

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

Dekk, sykler og barnevogner:
Alle kjellere har bod for lagring av bildekk. Husk å merke bildekk med navn. Nøkkel til dekkbod får du av vaktmester. Sykkelstativer finner du utenfor hver blokk og i de aller fleste kjellere. Vis hensyn til naboen og plasser sykkelen din slik at den ikke er til hinder for at andre kommer til. Barnevogner kan lagres på angitte plasser i kjellerne.

Gratis utlån av henger:
Borettslaget har en henger som du kan låne gratis for å kjøre bort avfall. Denne kan bookes i Bonabo appen.

Fjernvarme:
Alle leiligheter og fellesarealer varmes opp ved radiatorer. Beboerne må selv lufte radiatorene når varmen settes på hver høst. Sentralfyring og varmtvann er inkludert i fellesutgiftene.

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. Det er én barnestol på velferdsrommet. Aldersgrense for å leie lokalet er 23 år. Lokalet bookes i Bonabo (under Mitt Borettslag og Booking), og leies kun ut til beboere i Disen borettslag. Befaring i forkant kan gjennomføres ved å kontakte vaktmester på tlf 413 74 118 eller på epost vaktmester@disenborettslag.no. Faktura for leie sendes i etterkant.

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

Hentet fra innkalling til årsmøte 2026
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.

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 142 513,-pr. 04.05.2026

Lånenummer: 94927029620, Handelsbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 04.05.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 68
Saldo per 04.05.2026: 10 746 109
Andel av saldo: 39 883
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 04.05.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 106
Saldo per 04.05.2026: 27 652 883
Andel av saldo: 102 631
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 63 860,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 2 142 478,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 502 000,-.

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

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.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP4683235

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 30 262 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik til oppsatte fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

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

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

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

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

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

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

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

Aker Sykehus og Legevakten ligger i umiddelbar nærhet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
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.

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

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.

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:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 137,-
Utlegg foto - Interiør og fasade - 25 bilder kr. 5 495,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 8 500,-

Samlet skal selger betale kr. 136 307,- 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,-.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 22. mai 2026

Ansvarlig megler
Tony Solberg, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93631285

Meglerforetaket

Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

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

Disenveien 37

Nabolaget Disen - vurdert av 155 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Refstad skole (1-7 kl.)	**11 min**
606 elever, 46 klasser	0.9 km
Disen skole (1-7 kl.)	**13 min**
498 elever, 27 klasser	1 km
Årvoll skole (1-10 kl.)	**13 min**
818 elever, 40 klasser	1.1 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	**18 min**
392 elever, 30 klasser	1.5 km
Frydenberg skole (8-10 kl.)	**21 min**
498 elever, 30 klasser	1.8 km
Kuben videregående skole	**4 min**
Foss videregående skole	**6 min**
600 elever, 20 klasser	3 km

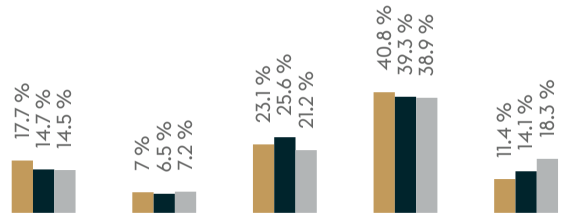
Offentlig transport

Aker sykehus	**2 min**
Totalt 8 ulike linjer	0.1 km
Sinsenkrysset	**8 min**
Linje 12, 17	0.7 km
Grefsen stasjon	**13 min**
Linje RE30, R31	1.2 km
Sinsen	**14 min**
Linje 4, 5	1.2 km
Oslo S	**10 min**
Totalt 24 ulike linjer	4.5 km

Barnehager

Disengrenda barnehage (1-5 år)	**6 min**
88 barn	0.5 km
Bjerke Panorama barnehage (1-5...	**10 min**
60 barn	0.8 km
Best barnehage (1-5 år)	**10 min**
39 barn	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

Refstad allè balløkke	6 min
Nordre Åsen kunstgressbane	7 min
Puls Bjerke	10 min
Fitness24Seven Bjerke	13 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

Boligbygg med flere boenheter

Disenveien 37 , 0587 OSLO

OSLO kommune

gnr. 86, bnr. 1

Andelsnummer 337

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 27.04.2026 **Rapportdato:** 22.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22342-1484 **Eiendomsverdi ref nr:** DE4759

Foretak: Holtet takst AS **Takstingeniør:** Nikolai Norr

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

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS er et takstfirma med tre ansatte med bakgrunn fra byggebransjen. Teamet har solid erfaring fra tømrerfaget, prosjektledelse og ingeniørarbeid, og besitter bred kompetanse innen både praktisk utførelse og teknisk vurdering av bygg.

Selskapet tilbyr:

-Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
-Verdi- og lånetakst
-Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
-Byggelånsoppfølging
-Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av
håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig



Nikolai Norr
Uavhengig Takstingeniør
nikolai@holtettakst.no
924 62 230

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet er en 3 roms andelsleilighet. Leiligheten ligger i byggets 3. etasje. Det er felles adkomst fra hovedinngang med trapp. Det er installert callinganlegg med stemmekommunikasjon.

Det medfølger to kjellerboder. Bruksrett er ikke kontrollert. Parkering skjer etter borettslagets ordninger.

Leiligheten har et bruksareal på totalt 73 m². Planløsningen består av entré, stue, kjøkken, bad og to soverom. Leiligheten er oppgradert i senere år, med blant annet innvendige overflater fra 2020, bad fra 2014, vinduer fra 2022 og balkongdør fra 2022. Leiligheten har en balkong på ca. 8 m² med adkomst fra stue.

Leiligheten fremstår med normal og jevnt god standard sett opp mot alder, konstruksjon og utførte oppgraderinger. Rapporten må leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1961

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten er del av et boligbygg med flere boenheter, oppført i 1961. Utvendige bygningsdeler og felles konstruksjoner forvaltes i hovedsak av borettslaget. Bygningen har malte trevinduer med 3 lags glass fra 2022. Balkongdøren er malt tredør fra 2022, og entrédøren er brann og lydklassifisert dør. Leiligheten har balkong utført i stålkonstruksjon med rekkverk i stål.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten ligger i 3. etasje og har en planløsning med entré, stue, kjøkken, bad og to soverom. Innvendige overflater består i hovedsak av laminat på gulv, malte plater og betong på vegger, samt malt betong i himling. Innvendige dører er malte fyllingsdører. Etasjeskiller antas utført i betongdekke, i tråd med byggets konstruksjonstype.

VÅTROM Gå til side

Badet er opplyst oppgradert i 2014. Rommet har flislagte vegger og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Himling er utført med panel. Badet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne med dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Det er stålsluk og banemembran med dokumentert utførelse.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er etablert nedfelt vask, kjøl og fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Ventilator er utført med kullfilter. Kjøkkenet har åpen tilknytning mot stue og plass for spisegruppe.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er utført som rør i rør system fra 2014, med rørskap plassert i tak på bad. Avløpsrør er av plast. Leiligheten har naturlig ventilasjon. Varmtvann leveres fra sentralt anlegg. Oppvarming skjer med radiatorer tilknyttet vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg, samt elektriske varmekabler på bad. Elektrisk anlegg har sikringsskap plassert i felles trappeoppgang.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten består av felles utearealer opparbeidet med grøntområder, beplantning, internveier, gangarealer, sittegrupper og lekearealer. Tomt, bygninger og utvendige fellesarealer forvaltes og vedlikeholdes av borettslaget etter gjeldende vedtekter og interne bestemmelser.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

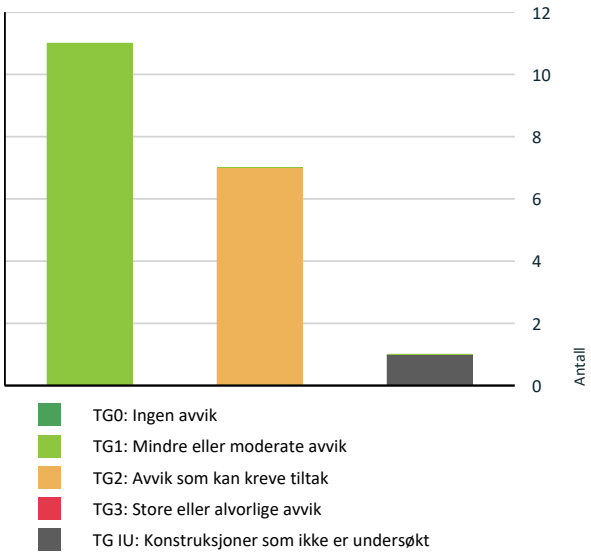
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- 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.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1961

Kommentar
Fra Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Objektet benyttes som bolig.

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

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

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

Borettslaget vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termometer, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
Det anbefales å sette seg inn i borettslagets vedtekter.

Tilbygg / modernisering

2010	Modernisering	Avløpsrør oppgradert.
2014	Modernisering	Bad modernisert.
2014	Modernisering	Vannledninger oppgradert med rør i rør.
2018	Modernisering	Borettslaget gikk over til fjernvarme.
2020	Modernisering	Innvendige overflater modernisert.
2022	Modernisering	Vinduer skiftet.
2022	Modernisering	Balkongdør skiftet.
2024	Modernisering	Tak/fasade i regi av borettslaget. Terrasseheller og markise,
2025	Modernisering	Oppvaskmaskin.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

———

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Tilstandsrapport

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre fra 2022 og brann- og lydklassifisert entrédør B-30 fra 1981. Entrédøren vurderes med TG 2 på bakgrunn av alder.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkongen har adkomst fra stue og er utført som stålkonstruert balkong med rekkverk i stål og tette platefelt. Gulvflaten er belagt med løse terrasseheller i tre. Balkongen har overliggende balkong som dekker tilnærmet hele balkongarealet.



Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Eier opplyser at styret har begynt å se på muligheter for utskifting av rør og rehabilitering av våtrom i regi av borettslaget fra 2031. Dette er opplyst å være i planleggingsfase og ble ikke tatt opp på generalforsamlingen i 2026.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater og betong. Himling er malt betong.

Tilstandsrapport

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller antas å være av betongdekke.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Kjøkken
Ca 17 mm fra hjørne til hjørne.
Ca 8mm innenfor 2 meter.

Stue
ca 16 mm fra hjørne til hjørne.
ca 7 mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.

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

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





TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det er fremlagt dokumentasjon i form av bilder fra oppbygging, opplysninger om utførende foretak, materialvalg, rørarbeider, elektriske arbeider, varmekabelskjema og faktura for membranarbeid.

Tilstandsrapport

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel. Misfarging og riss.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er registrert enkelte riss og mindre åpninger i fuger på vegg, blant annet i overgang mellom flisflater og ved himling. Det er også registrert mindre misfarging i enkelte fuger. Det er ikke observert sprukne fliser eller synlige tegn til fuktskader på befaringsdagen. Avviket vurderes som begrenset, men gjelder overflater i våtsone.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Fuger med riss, åpninger og misfarging bør utbedres lokalt. Forholdet bør holdes under observasjon ved videre bruk. Dersom fuger ikke utbedres, kan vannbelastning over tid gi økt risiko for fuktpåvirkning bak overflatene.



Viser glippe i overgangen samt riss i fuge



Liten bit fuge mangler

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er målt fall mot sluk både i og utenfor dusjsonen. Høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved terskel er målt til ca. 20 mm. Det er registrert noe misfarging og salt/kalkutslag i enkelte fuger.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist avvik i fuger.

Det er målt fall mot sluk, men høydeforskjell ved terskel er mindre enn anbefalt nivå på 25 mm. Det er ikke registrert sprukne fliser eller riss/sprekker i fuger på gulv. Det er registrert enkelte avvik i fuger i form av misfarging og salt/kalkutslag.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Forholdet vurderes ikke å kreve umiddelbare tiltak. Fuger bør rengjøres og holdes under observasjon. Lokale utbedringer bør vurderes ved videre utvikling.

Tilstandsrapport






ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er nyere stålsluk og banemembran med dokumentert utførelse. Sluket er visuelt kontrollert fra oversiden. Vannlås lot seg ikke demontere ved befaring. Membran/tettesjikt var ikke synlig under klemring, men det er fremlagt dokumentasjon på utførelse. Det ble ikke registrert synlige tegn til utettheter rundt sluk, rørgjennomføringer eller øvrige overganger på befaringsdagen.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det er også registrert en mindre skade på hjørne av servantskap, hvor laminat har begynt å løsne.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Forholdet ved innebygget sisterne bør undersøkes nærmere. Det anbefales å etablere løsning for synliggjøring av eventuell lekkasje dersom dette ikke allerede er ivaretatt skjult i konstruksjonen. Skade på servantskap kan utbedres lokalt, eller byttes ved behov.





ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er betong/mur konstruksjon

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Oppvaskmaskin fra 2025.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. I taket på bad

Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

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

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon, med tilluft via veggventiler og vindusventiler. Løsningen er vanlig for bygninger fra oppføringstidspunktet.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 2 Vannbåren varme

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Leiligheten har radiatorer til oppvarming, med forsyning fra fjernvarmeanlegg.
Eier opplyser at 2 av 4 radiatorer er nyere.

Synlig rørføring til radiatorer vurderes å være av eldre alder. Vurderingen er basert på enkle visuelle observasjoner.

Reguleringsventiler og termostater er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

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

Deler av anlegget, herunder synlig rørføring til radiatorer. Det er ikke registrert lekkasjer eller synlige avvik ved radiatorer på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Anlegget fungerer etter det som er opplyst. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Eldre rørføring og koblinger bør holdes under jevnlig observasjon. Borettslaget reparerer eller skifter radiatorer ved behov.

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

Det elektriske anlegget er lokalisert i felles trappeoppgang og er utført med automatsikringer. Det er fremlagt kursfortegnelse for elektriske arbeider på kjøkken fra 2021. Kursene i sikringsskapet er ikke merket tilsvarende dokumentasjonen, og komplett samsvar mellom kursfortegnelse og sikringsskap er derfor ikke verifisert

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

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Eier opplyser at alle elektriske arbeider i leiligheten er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Det er fremlagt samsvarserklæring for elektriske arbeider på kjøkken og i sikringsskap utført i 2021.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæringen gjelder elektriske arbeider på kjøkken og i sikringsskap utført i 2021. Den omfatter blant annet 6 doble stikkontakter, komfyrvakt, overbenkbelysning, trådløs bryter/dimmeaktuator, utskifting av 2 stikkontakter, 2 nye kurser og 2 jordfeilautomater.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Ikke i mitt eierskap

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

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ukjent

Generell kommentar

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. Tilstandsgraden 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.

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





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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

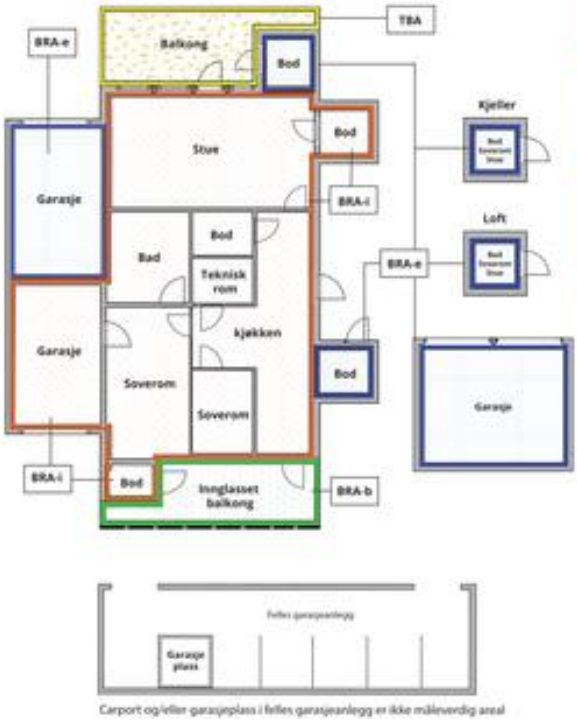
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	73			73	8
Kjeller		5		5	
SUM	**73**	**5**			**8**
SUM BRA	**78**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Stue, entré, kjøkken, soverom, soverom 2, bad		
Kjeller		Bod, bod 2	

Kommentar

Takhøyde målt i stue til 2,49 m

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: Se eget punkt.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Nikolai Norr	Takstingeniør
	Evan wilson	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 37

Hjemmelshaver
Al Disen Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
921407890			Wilson Evan Michael, Vilkelyte Gintare

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
337

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Disen i bydel Nordre Aker i Oslo. Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse, grøntområder og nærliggende småhusbebyggelse. Leiligheten ligger i byggets 3. etasje, med intern beliggenhet i borettslaget og utsyn mot felles grøntareal.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via Disenveien. Intern adkomst til bygningen skjer via borettslagets felles gangveier og opparbeidede utearealer. Det er felles inngangsparti og trappeadkomst til leiligheten.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan med formål boligbebyggelse. Reguleringsforholdene er ikke nærmere kontrollert i dette oppdraget. Det henvises til megler eller kommune for ytterligere opplysninger.

Om tomten

Tomten består av felles utearealer opparbeidet med grøntområder, beplantning, internveier, gangarealer, sittegrupper og lekearealer.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	22.04.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	21.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	21.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	21.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene.

Det forutsettes at boligen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med deavgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feilog mangler som ikke avdekkes ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra eiendomsverdi.no
Arealene er angitt ihht måleregelene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selvom de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.

Taksten er utført av en uavhengig takstingeniør uten binding til oppdragsgiver. Taksten er utført iht. Norsk Takst's regler og Takstbransjens retningslinjer ved areal måling.
Kunden/rekvirent plikter å lese gjennom takst dokumentet før bruk, og gi tilbakemelding til takstingeniør dersom det er feil eller mangler som bør rettes opp før bruk.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Gintare Vilkelyte	9578-5999-4-4492063	2026-05-19 10:39:37
Evan Michael Wilson	9578-5999-4-1893891	2026-05-19 10:39:07

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
19. mai 2026

Oppdragsnummer
36-0148/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Disenveien 37, 0587 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Evan Wilson, Gintare Vilkelyte

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. april 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: 80203659
Forsikret i: KLP

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo membranservice AS (membran) , Kampen Elektro AS (elektrikkerarbeid), Industri & VVS Teknikk AS (sluk og rørleggerarbeid), Flislegging og smøremembran på vegg i våtsoner utført av tidliger eier. 2014.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Membranservice AS, 2014.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo membranservice AS (membran) , Kampen Elektro AS (elektrikkerarbeid), Industri & VVS Teknikk AS (sluk og rørleggerarbeid), Flislegging av tidliger eier. 2014.

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Terrasseheller og markise byttet i august 2024. Malermester Gregersen Nytt tak og fasade i 2024 i regi av borettslaget. Faglært.

---

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye stikkkontakter på kjøkkenet, nytt kurs for stekeovn, div el-arbeid på kjøkkenet. Smarthus Elektro AS, 2021.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 12.11.2024

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Felles opplegg for elbil i regi av borettslaget

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt oppvaskmaskin installert i 2025.

---

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?

Nei

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

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

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?

Nei

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?

Ja

Beskriv: Styret har begynt å se på muligheter for utskiftning av rør og rehabilitering av våtrom i regi av borettlaget fra 2031. Dette er kun i planleggingsfasen og saken ble ikke tatt opp på generalforsamlingen i 2026.

---

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: 36-0148/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Evan Michael Wilson	**2026-05-19**	**Gintare Vilkelyte**	**2026-05-19**

Identifikasjon

Evan Michael Wilson

Identifikasjon

Gintare Vilkelyte

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



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

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
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

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

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.

Styrets innstilling

Rehabilitering av Tak

Styret behandlet rapporten i møte 10/3 2026.

Styret har gjennomført enkelte akutte reparasjoner (bl.a. tetting av sprekker) i egen regi.

Foreløpig vurdering

- Det er uheldig at behovet for takarbeid kommer samtidig med planlegging av rørprosjektet.
- Samtidig erkjenner styret at taket er et viktig bygningsmessig tiltak som må håndteres.
- Det nye styret vil til høsten komme tilbake med en egen innstilling på rapporten. Det er også ønskelig ta med innspill fra eiermøtet.

Vi ønsker å unngå forhastede beslutninger. Taket er et stort og viktig prosjekt, og styret vil sikre at vurderingene er grundige før vi legger frem vår konklusjon

Rehabilitering av rør

Styret behandlet rapporten fra USBL Prosjekt på styremøtet 20. januar 2026.

Styrets vurdering
Vi er enige i hovedkonklusjonen: røropplegget i bygningsmassen er forbi «best før»-dato, og metoder som innvendig strømpetrekking vil ikke være tilstrekkelige for våre behov.

Samtidig er det viktig at:

- Andelseiere får tid til å forberede seg
- Styret har kapasitet til å håndtere prosjektet
- Økonomien ses i sammenheng med andre store tiltak (brannrapporten, behov for fasaderehabilitering i DV31, samt utbedring av tak, m.m.).

Faglig vurdering
Vår faste rørlegger, Korsvoll Rørservice ser et behov for utskiftning av rør, men vurderer at en utsettelse på 5 til maksimalt 10 år er forsvarlig. Styret støtter denne vurderingen, men vil følge nøye med på utviklingen i antall skadesaker.

Planlagt tidslinje

- Generalforsamling Q3 2029
- Prosjektering: Q1 2030
- Gjennomføring: 2031

Tidslinjen kan endres dersom styret ser et annet behov

Oppussing av bad i perioden 2026-2031
Styret jobber med utarbeidelse av en ny instruks for oppussing av bad. Denne skal sikre at andelseiere kan pusse opp bad i perioden med mindre risiko for at badet må pigges opp igjen når rørprosjektet starter. Instruksen publiseres på Bonabo når den er vedtatt i styret, forventes styrebehandlet senest i mai.

Brannteknisk rapport

Styret har jobbet med oppfølging av brannrapporten gjennom høsten 2025. Målet vårt har vært å lage en realistisk og håndterbar plan som både ivaretar sikkerheten i byggene og tar hensyn til økonomi og kapasitet.

Sameiet Disenveien 31

- Pålegg om opprydding i fellesarealer er gitt.
- Brannsikring og dørbytte planlagt til uke 16.
- Brannvarslingsanlegg for bygningen er planlagt ferdigstilt senest Q4 2026.

Bytte av inngangsdør til legesenteret var opprinnelig et eget prosjekt, men er nå slått sammen med brannrapportens tiltak. Dette er planlagt gjennomført i uke 16, 2026.
Gjeldende brannvarsling vil vi gjøre dette i 31 først, slik at vi har et erfaringsgrunnlag når vi begynner på jobben i Borettslaget

Al Disen Borettslag

- Dørbytte dv 27 samt tiltak i tekniske rom og vaskerier 7-53
    - Gjennomføres høsten 2026, anbudspapirer planlagt ut etter påske.
- Resterende punkter i brannrapporten for BRL planlegges gjennomført i 2027.

Økonomisk er prosjektene som kommer som en konsekvens av brannrapporten håndtert innenfor gjeldende økonomiske rammer, gitt økning av felleskostnadene fra 1/1 2026 samt noe egenkapital. Det er ikke pr nå forventet økning i fellesutgifter videre i 2026.

Styret AL Disen BRL

10/3 2026

Boligopplysninger:

AL Disen Borettslag		**Vår ref.:**	1279/337	**Fødselsdato eier:**	04.07.1986
Disenveien 37		**Type:**	Borettslag frittstående	**Fødselsdato medeier:**	16.10.1993
0587 OSLO		**Eiere:**	Evan Michael Wilson, Gintare Vilkelyte		
Organisasjonsnr:	921 407 890	**Andelsnr:**	337		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 200**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	4 069
	Renter lån 9492.70.45847	434
	Avdrag lån 9492.70.45847	155
	Avdrag lån 9492.70.29620	125
	Renter lån 9492.70.29620	168
Tilleggsytelser:	Internett-tillegg	249

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):	142 513	Gjeld siste årsoppg.:	143 374
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 04.05.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 68
Saldo per 04.05.2026: 10 746 109
Andel av saldo: 39 883
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 04.05.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 106
Saldo per 04.05.2026: 27 652 883
Andel av saldo: 102 631
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:	143 374	Andre inntekter:	1 412
Annen formue:	63 860	Utgifter:	7 930		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	

Boligopplysninger:

AL Disen Borettslag	**Vår ref.:**	1279/337	**Fødselsdato eier:**	04.07.1986
Disenveien 37	**Type:**	Borettslag frittstående	**Fødselsdato medeier:**	16.10.1993
0587 OSLO	**Eiere:**	Evan Michael Wilson, Gintare Vilkelyte		

Organisasjonsnr: 921 407 890

7: Pålydende

Andelsnr:	337	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: H0303

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

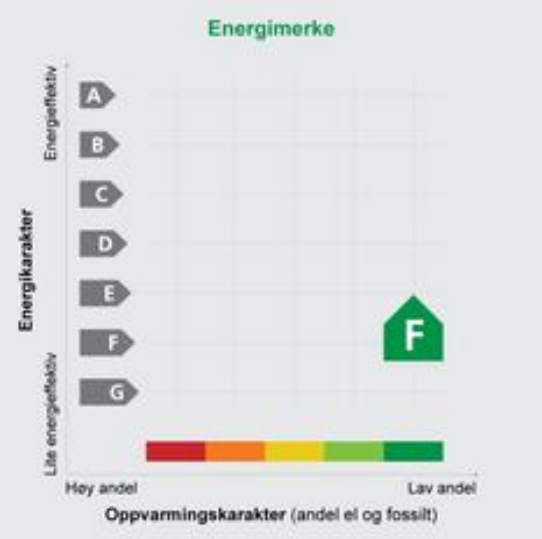
Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Disenveien 37
Postnr	0587
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	337 / 337
Gnr.	86
Bnr.	1
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0303
Merkenr.	A2020-1084143
Dato	03.01.2020



Innmeldt av	Houssain Bougato

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1960
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	76
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Kun naturlig



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Disenveien 37
Postnr/Sted: 0587 Oslo
Leilighetsnummer: 337
Bolignr: H0303
Dato: 03.01.2020 14:37:16
Energimerkenummer: A2020-1084143
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Houssain Bougato

Gnr: 86
Bnr: 1
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: 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 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: 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 på varmeanlegg

Tiltak 6: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er 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 7: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er 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 8: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 9: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

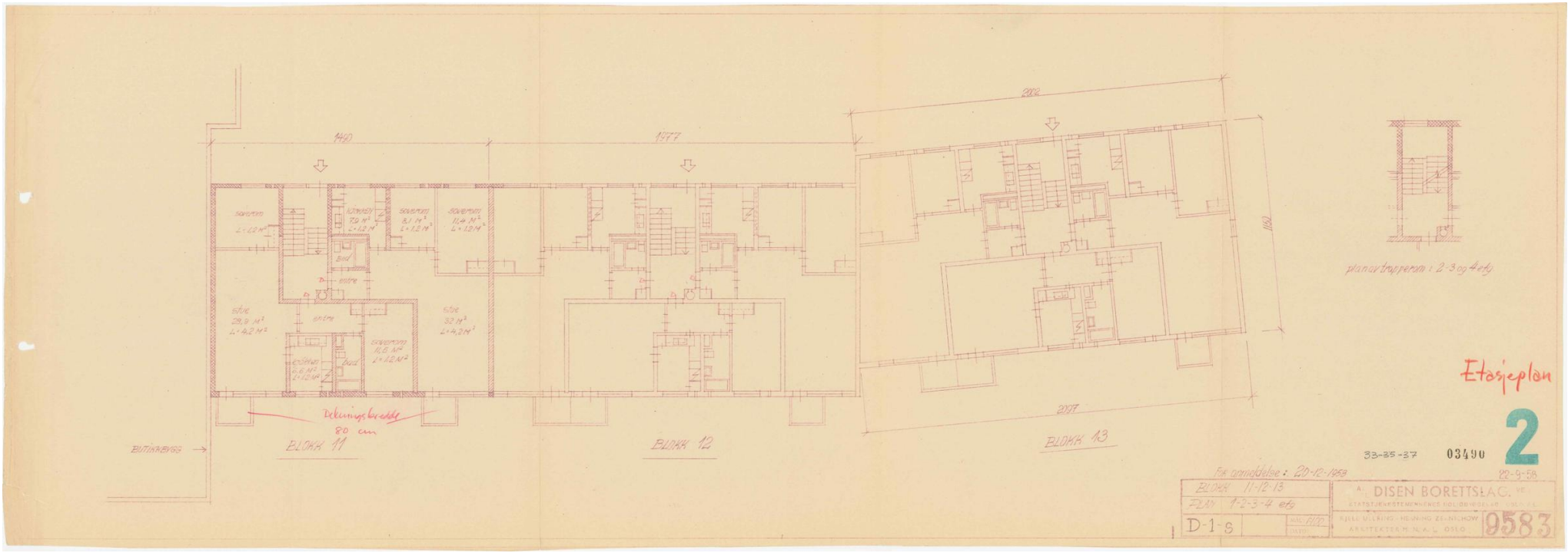
Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.


1440
1977
2006
2037
1601
soverom
kjøkken
bad
entre
stue
BUTIKKVEIEN
Delningsbredde
80 cm
BLOKK 11
BLOKK 12
BLOKK 13
plan av trapperom i 2-3 og 4 etg.
Etasjeplan
2
33-35-37
03490
Fra anmeldelse: 20-12-1953
22-9-58
BLOKK 11-12-13
PLAN 1-2-3-4 etg
D-1-s
A. DISEN BORETTSLAG
9583

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5811 * 417200

KOPI

Oslo, den 13.nov.1963.

HS/EI

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 88, bnr. 1, bl. 11,12,13,Disenveien 33-37.

Journalnr.
62/3490

Arbeidets art
Boligblokk.

Avsluttende synsforretning
22.2.1962.

Bygningens art

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

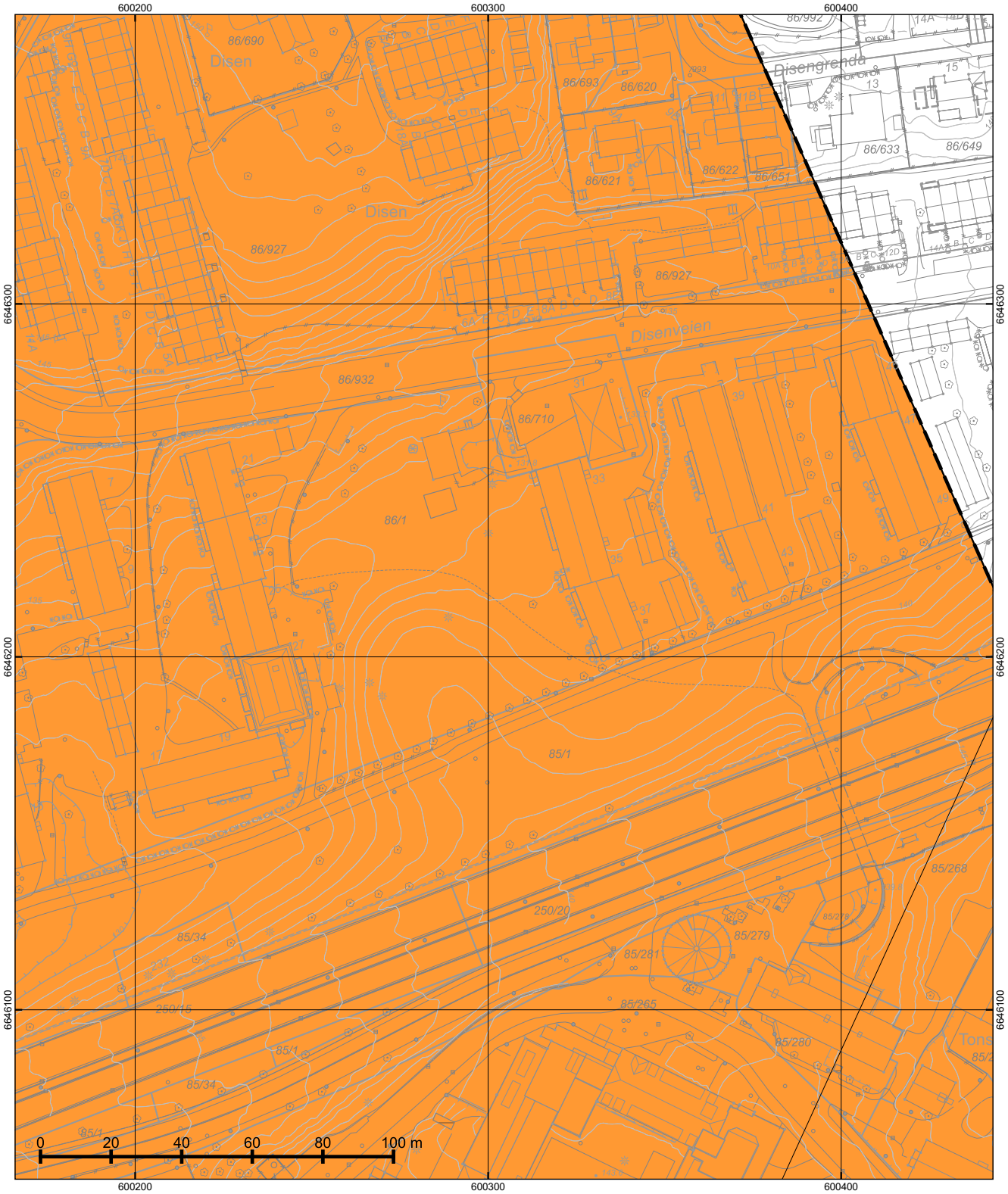
Byggeholder
Arkh.hs Kjell Ullring - Henning Zernichow.

Ansvarshavende
Siv.ing. A. Aarflot, Berntsen & Boe A/S, Universitetsgata 12.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Distriktsingeniør
H. Stangeland



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

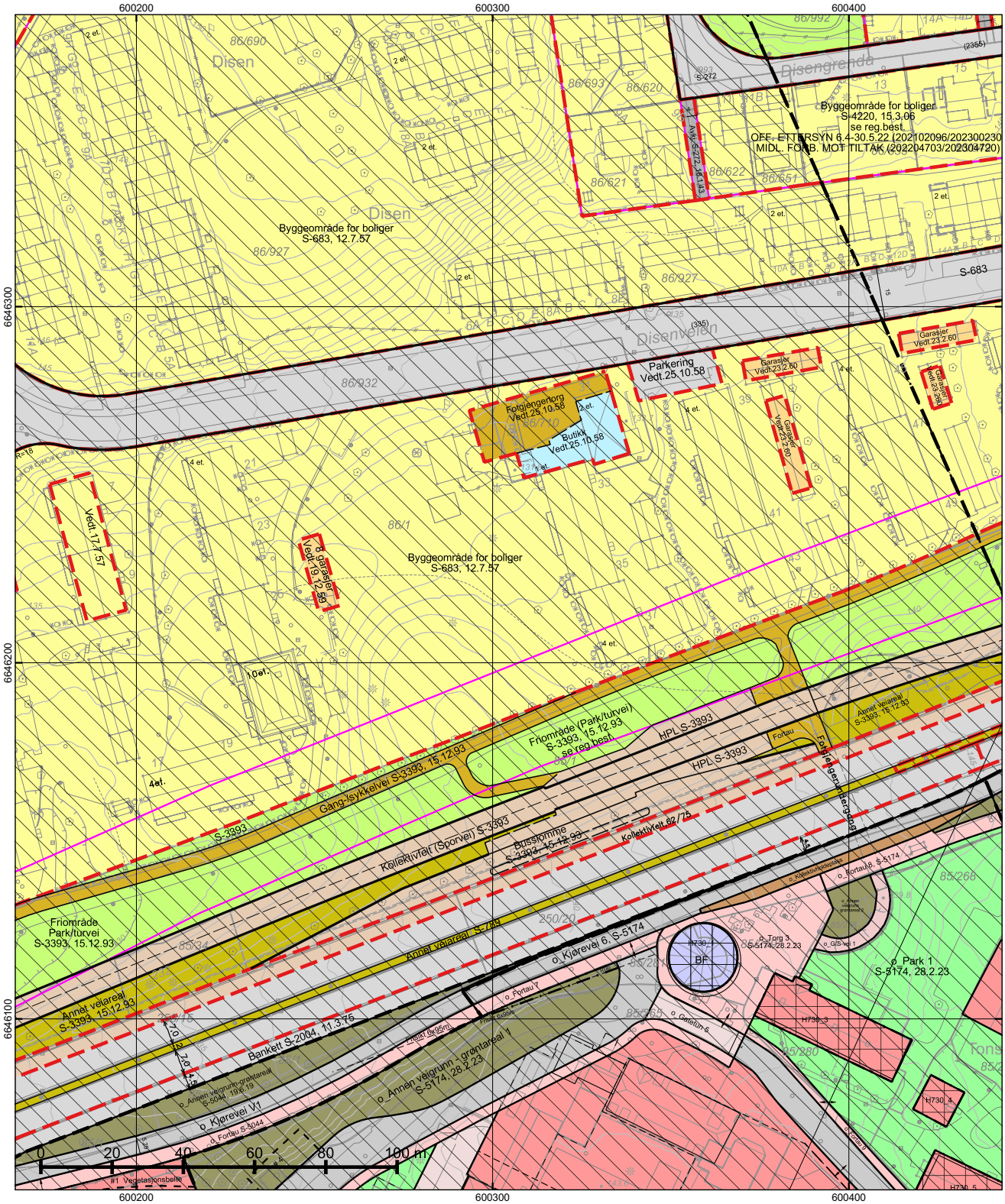
Reguleringskart

– 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: 157179/ 86531951
Adresse: Disenveien 37
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: 04.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

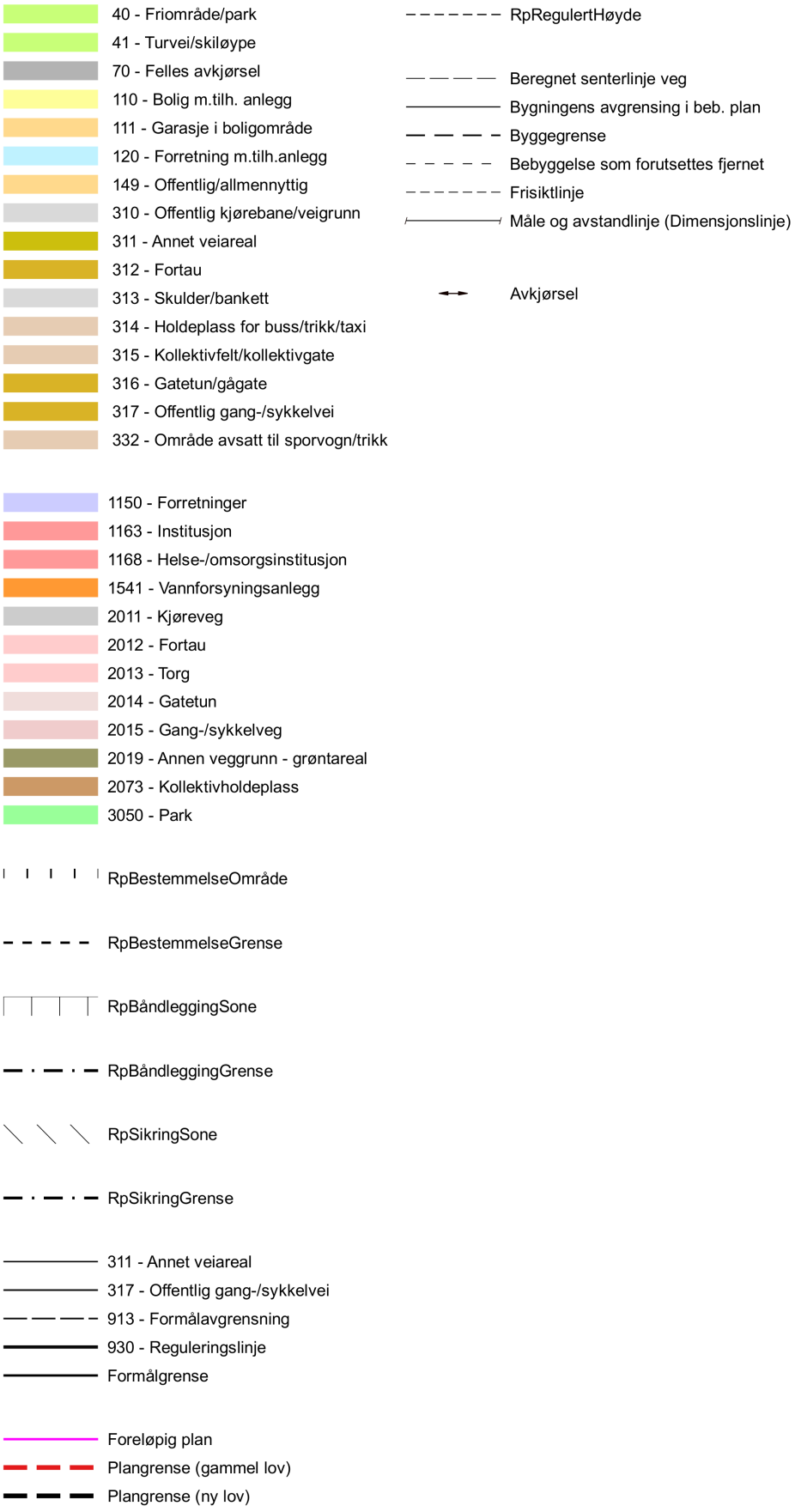
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

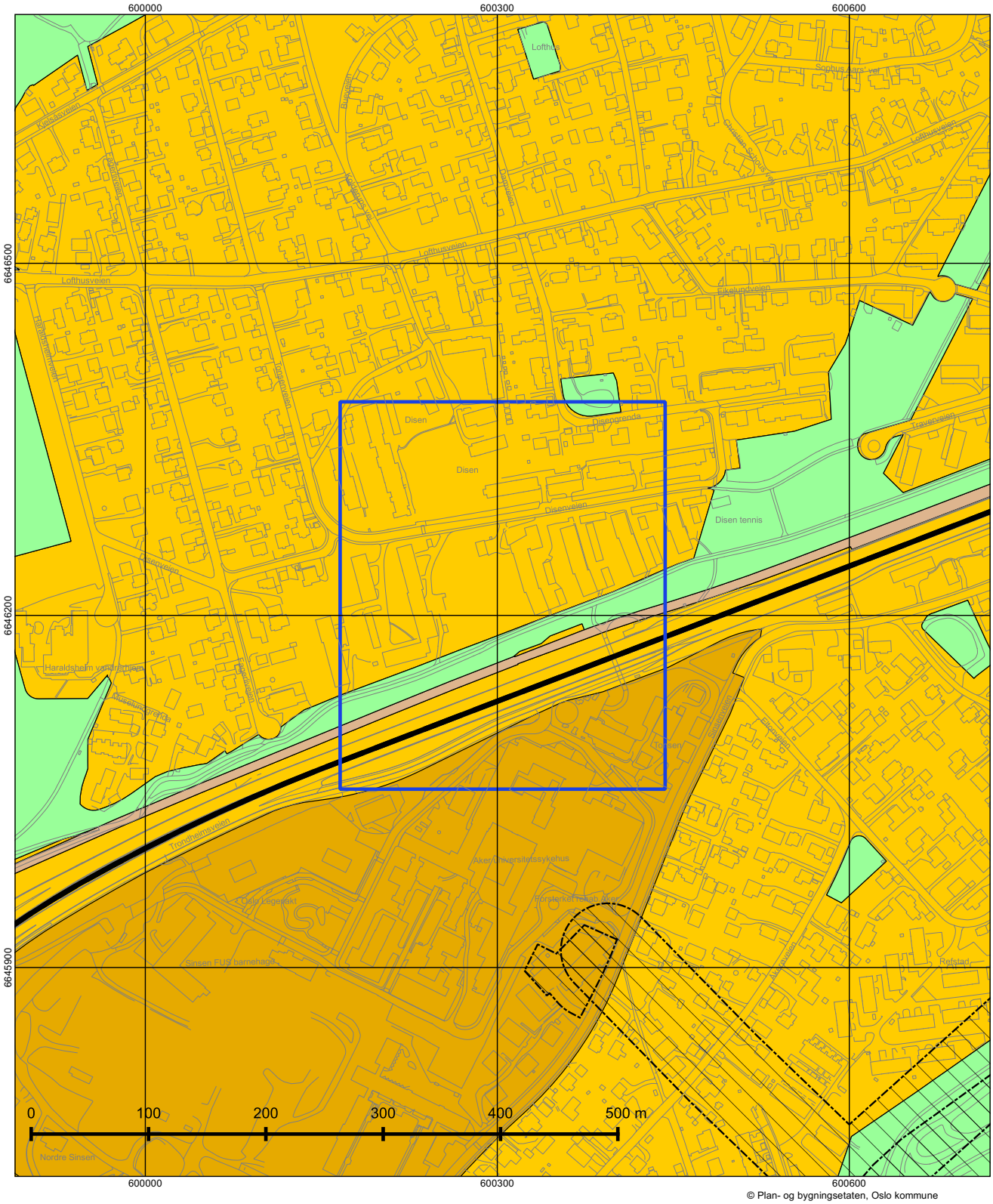
PlottID/Best.nr: 157179/ 86531951
Deres ref.:
Adresse: Disenveien 37
Kommentar:
Gnr/Bnr: 86/1

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: 04.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157179/86531951
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.

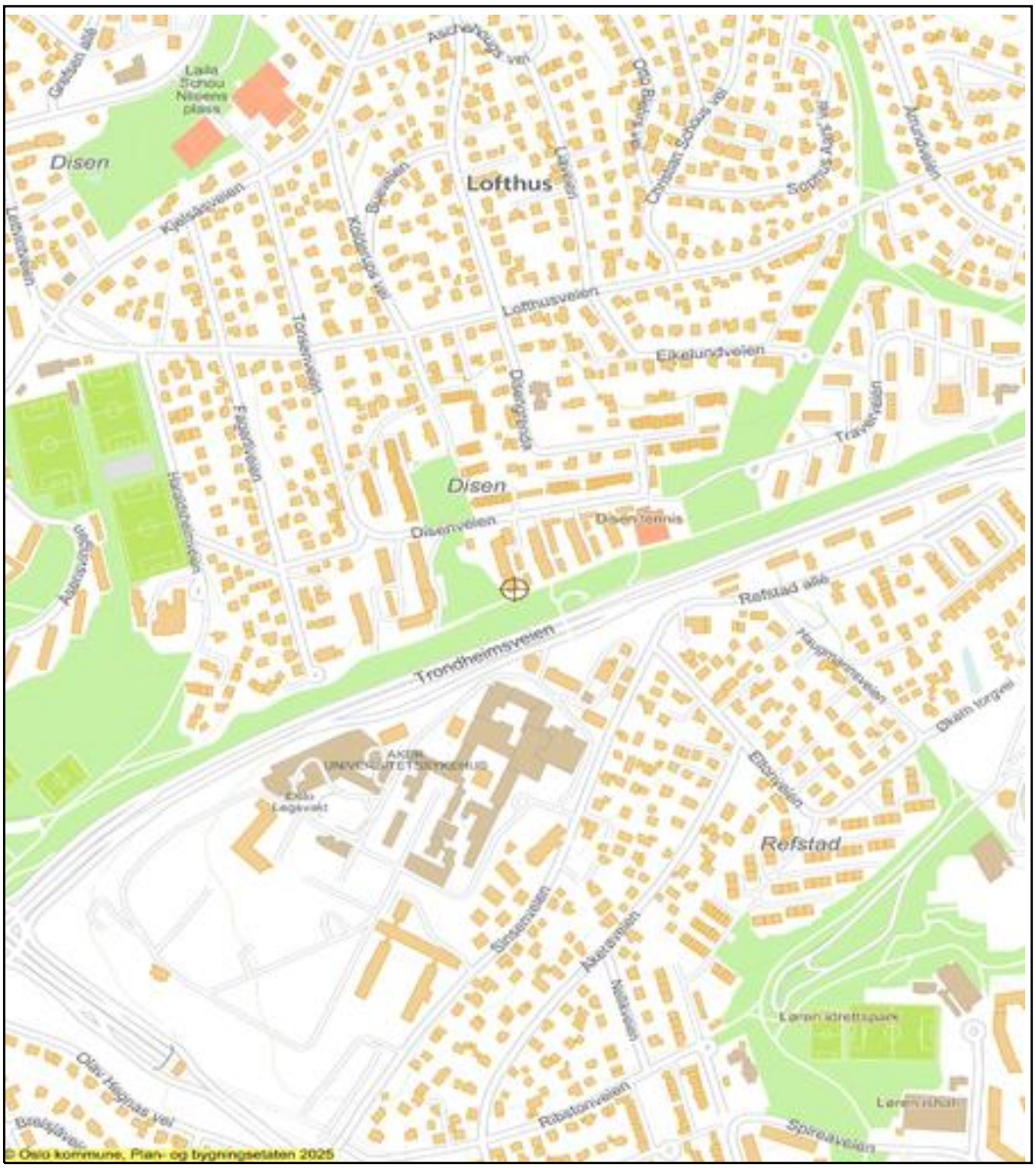
Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oversiktskart

Adr.:	Disenveien 37	Bydel :	NORDRE AKER
Gnr bnr :	86 / 1	Skolekrets (2020/2021):	Årvoll



Dato: 04.05.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Tony Solberg
DISENVEIEN 37

Dato: 04.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531951
9177980

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.86 BNR. 1

Vi viser til bestilling av 20260504 for DISENVEIEN 37.

GNR. 86 BNR. 1

har ukjent opprettelsesdato i eiendomsregisteret i Oslo.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

30276 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

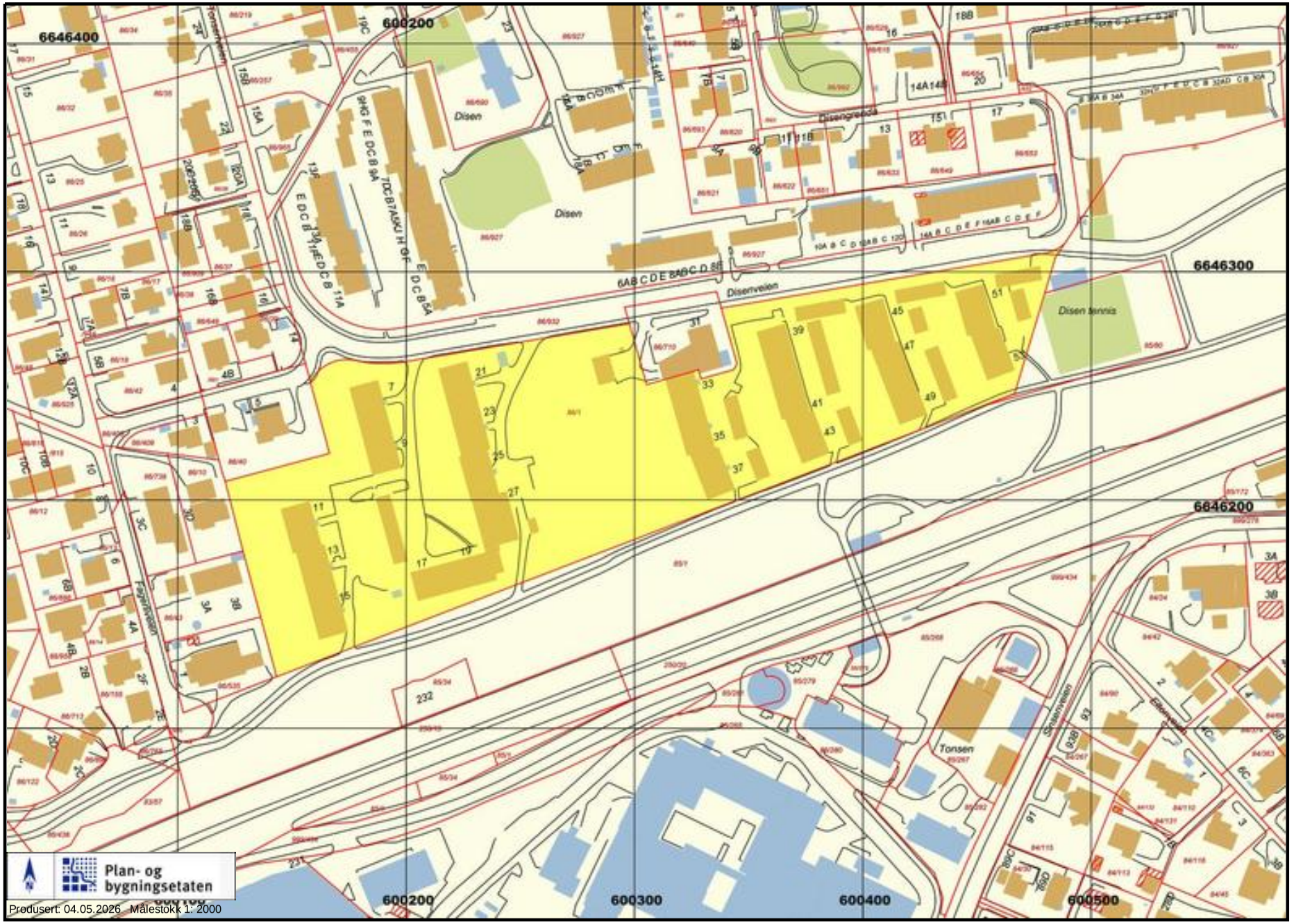
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

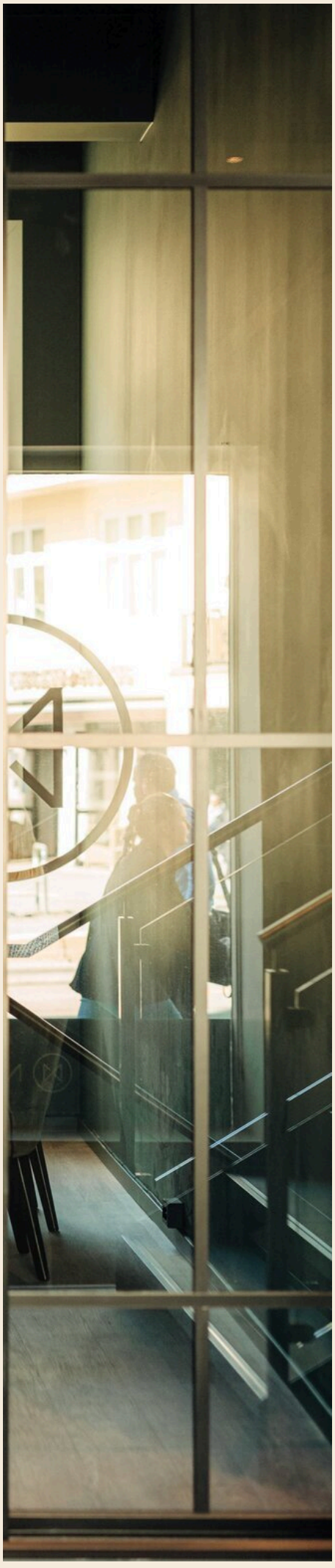

6646400
600200
6646300
6646200
600200
600300
600400
600500
Disen
Disenveien
Disen tennis
Tonsen
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 04.05.2026 Målestokk 1: 2000

Velkommen til

Nordvik Bislett

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 Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park 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.



Thereses gate 14 B, 0452 Oslo
bislett@nordvikbolig.no
489 56 666

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: 36-0148/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Disenveien 37 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)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Tony Solberg
Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bislett
t.solberg@nordvikbolig.no
936 31 285