EIKELUNDVEIEN 22C

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

E-takst og meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Plantegninger
Egenerklæringsskjema
Oppussing i Eikelundveien 22c mellom 2007 - 2025
Boliginformasjon
Husordensreler
Husordensregler Disengrenda Brl. 09.06.2024
vedtekter
General-forsamling
Ferdigattester og vedtak tilbygg
Byggetegninger
Reguleringskart m/ bestemmelser
Energiattest
Ligningsverdi
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

E-TAKST OG MEGLERS VERDIVURDERING

28.03.2025 Ref **uima7**

OPPDRAGSGIVER
Mette Elise Nordrik
mette.e.nordrik@gmail.com
982 49 418

PRIVATMEGLEREN



Befaring utført 03.02.2025

EIKELUNDVEIEN 22 C, 0588 OSLO

Borettslag rekkehus på felleseiet tomt

ORG.NR. 953538407 ANDEL 144 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS DISEN

Meglers verdivurdering

10 500 000

Ekskl. fellesgjeld

12 000	10 512 000
Fellesgjeld	Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	118 m²	15 m²	0 m²	40 m²	0 m²	0 m²

Tomt - ifølge offentlige registre 36797 m²

Byggeår - ifølge offentlige registre	1960
Soverom	3
Etasje(r)	3
Fellesutgifter/mnd	3860

Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

	ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
1	Disenveien 6D, 0587 Oslo	10.03.2025	11 500 000	11 845	11 511 845	1957	125 m²
2	Eikelundveien 26A, 0588 Oslo	13.08.2024	9 850 000	14 429	9 864 429	1959	107 m²
3	Disengrenda 28C, 0587 Oslo	05.03.2024	10 650 000	16 098	10 666 098	1960	112 m²

Pent rekkehus med en romslig, lys og utbygget stue med en flott peisovn som skaper en koselig atmosfære. Fra stuen er det utgang til en stor terrasse. Det pene kjøkkenet er også utbygget og gir god plass til både matlaging og samvær, med praktisk oppbevaringsplass og god arbeidsflate. Boligen har tre gode soverom, hvor to av dem har direkte utgang til terrasse, som gir en enkel tilgang til utendørs arealene. Badet er flislagt og har både wc og badekar, noe som gir et komfortabelt og funksjonelt baderom. I tillegg finnes det en kjellerstue med gulv varme, som gir en lun oppholdsplass. I Kjelleretasjen er det også et vaskerom med dusjkabinett for praktisk hverdagsbruk. Boligen har også tre boder, som gir god lagringsplass til forskjellige behov. I tillegg har man muligheten til å utvide kjelleretasjen ved å innlemme de to kjellerbodene, som tidligere har vært fellesarealer.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Stian Breda-Ruud
Privatmegleren Renommé AS
stian.breda-ruud@privatmegleren.no
977 37 796

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.



Meglers verdivurdering

EIKELUNDVEIEN 22 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 28.03.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Stian Breda-Ruud.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Eikelundveien 22 C, 0588 OSLO

Borettslag rekkehus på felleseiet tomt, bygget i 1960

GNR 86 BNR 927 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS DISEN

Verdivurdert til

10 500 000

12 000	10 512 000	89 085
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	118 m²	15 m²	0 m²	40 m²	0 m²	0 m²

Tomt	36,8 daa
Byggeår	1960

Fellesutgifter	3 860
Formue	15 696
Soverom	3
Etasjer	3

Peis Innredet kjeller

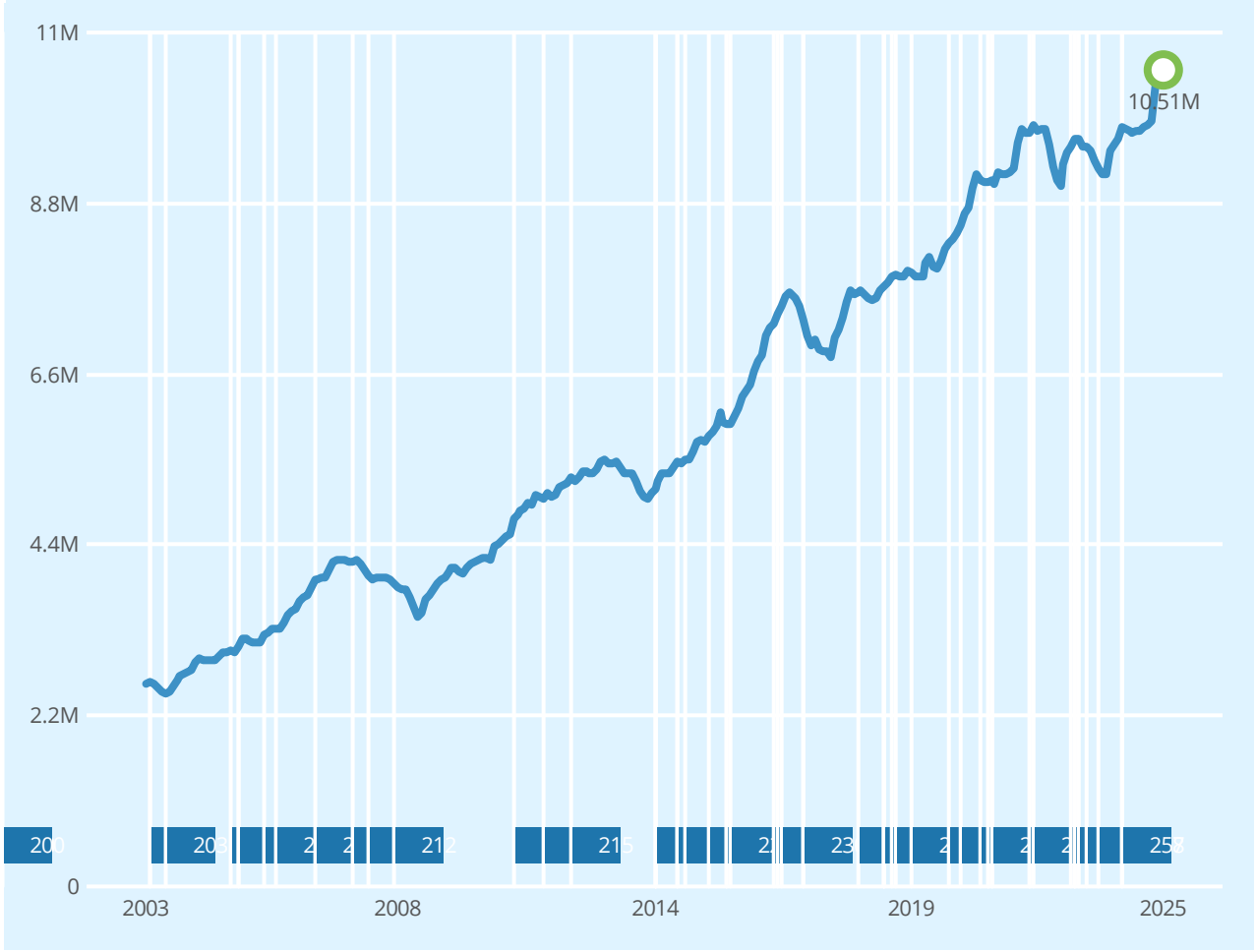
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Disenveien 6 D 125 m² 1957	36,8 daa	3 sov		10.03.2025	10 500 000	**11 500 000**	11 845	11 511 845	**92 095**
2	Disengrenda 28 C 112 m² 1960	36,8 daa	3 sov		05.03.2024	10 950 000	**10 650 000**	16 098	10 666 098	**95 233**
3	Eikelundveien 26 A 107 m² 1959	36,8 daa	3 sov		13.08.2024	9 280 000	**9 850 000**	14 429	9 864 429	**92 191**

Pent rekkehus med en romslig, lys og utbygget stue med en flott peisovn som skaper en koselig atmosfære. Fra stuen er det utgang til en stor terrasse. Det pene kjøkkenet er også utbygget og gir god plass til både matlaging og samvær, med praktisk oppbevaringsplass og god arbeidsflate. Boligen har tre gode soverom, hvor to av dem har direkte utgang til terrasse, som gir en enkel tilgang til utendørs arealene. Badet er flislagt og har både wc og badekar, noe som gir et komfortabelt og funksjonelt baderom. I tillegg finnes det en kjellerstue med gulv varme, som gir en lun oppholdsplass. I Kjelleretasjen er det også et vaskerom med dusjkabinett for praktisk hverdagsbruk. Boligen har også tre boder, som gir god lagringsplass til forskjellige behov. I tillegg har man muligheten til å utvide kjelleretasjen ved å innlemme de to kjellerbodene, som tidligere har vært fellesarealer.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Garasje, anneks
2 Rekkehus
3 Rekkehus
4 Rekkehus
5 Rekkehus
6 Rekkehus
7 Rekkehus

+251 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
15.08.2007	15.08.2007	15.08.2007	-	4 200 000	-	4 200 000	
08.05.2006	08.05.2006		-	4 200 000	0	4 200 000	259

259 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Rekkehus til salgs i Nordre Aker bydel nå

3
rekkehus til salgs

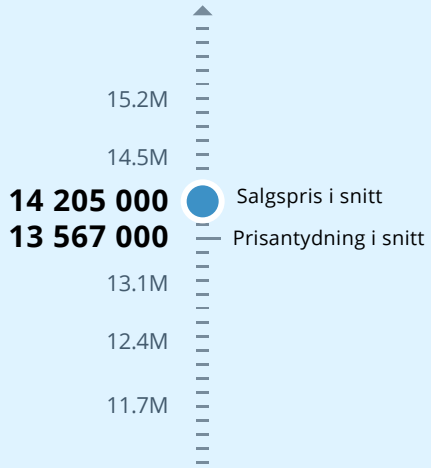


Annonsene har i snitt ligget ute i

27
dager

Rekkehus solgt i Nordre Aker bydel siste 3 mnd

15
rekkehus solgt

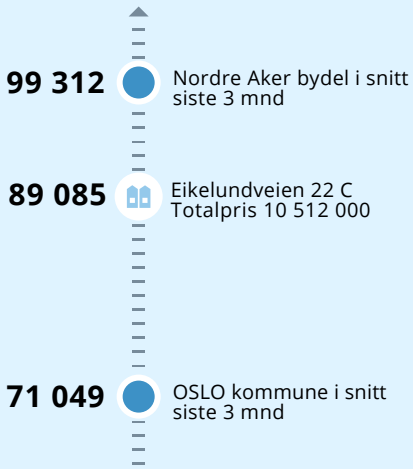


Solgt i snitt i løpet av

17
dager

for 5.3% over prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

EIERSKIFTERAPPORT™

Rekkehus i borettslag
Eikelundveien 22 C
0588 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
0	TG 1	Ingen vesentlige avvik
10	TG 2	Vesentlige avvik
3	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Thor-Runar Johansen
Dato: 24/03/2025

Tvetenveien 32
Oslo 0666
91602014
thor@tktakst.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:86, Bnr: 927
Hjemmelshaver:	Mette Elise Nordrik
Seksjonsnummer:	Ikke aktuelt.
Festenummer:	Ikke aktuelt.
Andelsnummer:	144
Byggeår:	1958
Tomt:	36819 m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Stian Breda-Ruud v/PrivatMegleren
Befaringsdato:	18.03.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter (Surveymaster).
Vann:	Offentlig tilknyttet
Avløp:	Offentlig tilknyttet
Adkomst:	Offentlig tilknyttet

OM TOMTEN:
Eiet tomt.
Pent opparbeidede fellesarealer med plenområder, prydbusker, hekker, trær og asfalterte gangveier.

OM BYGGEMETODEN:
Rekkehus over 2 etasjer samt kjeller.
Bygningen har støpt gulv mot grunn og grunnmur av betong. Fundamentert på antatt faste/stabile masser.
Bærende konstruksjoner av betong- og trekonstruksjoner.
Etasjeskillere av trekonstruksjoner.
Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med liggende panel.
Saltak av trekonstruksjoner tekket med takpapp.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Rekkehus over to plan samt kjeller godt beliggende på Disen i bydel Nordre Aker. Boligen ligger i et veletablert boligområde bestående av både småhus- og blokkbebyggelse. Fra boligen er det kort avstand til det mest nødvendige av service- og rekreasjonstilbud. Nærhet til både skole og barnehage.

Innvendig og utvendig fremstår boligen som normalt godt vedlikeholdt, men har dog noe behov for periodisk vedlikehold og moderniseringer grunnet alder og bruksslitasje.
To flislagte bad og stort kjøkken. Ellers god og romslig planløsning.
Boligen disponerer to sydvendte terrasser på hhv. ca. 22 og 11 kvm. samt en nordvendt terrasse på ca. 7 kvm.

ANNET:
Takhøyde stue 1. etg.: 2,35m
Takhøyde 2. etg.: 2,82m på det høyeste og 1,98m på det laveste.
Takhøyde i kjellerstue: 2,01m
USBL er forretningsfører
Borettslagets eiendom er forsikret hos Gjensidige med polisenr. 84348454
Ringeklokke ved ytterdør.

Oppvarming:
Elektrisk oppvarming med panelovner.
Varmekabel i gulv på baderom, wc, entré og kjellerstue.
Peisovn i stuen. Ny i 2007.

Brannteknisk:
Det er et brannslukningsapparat i boligen.
Røykvarsler montert i tak i stuen (1. etg.) og trapperom (2. etg.)

Parkering:
Parkering i gaten etter gjeldende bestemmelser for området.
Mulighet for leie av garasje etter venteliste. Forvaltes av styret i borettslaget.

DOKUMENTKONTROLL:
Egenerklæring datert 18.02.2025.
Megleropplysninger datert 18.03.2025.
Vedtekter og husordensregler.
Innkalling til årsmøte 2024.
Protokoll fra årsmøte 2024
Byggesakstegninger utvidelse av stue og kjøkken datert 23.04.1998.
Byggesakstegning for rekkehus datert 30.07.1957.
Ferdigattest rekkehus datert 23.04.1965.
Ferdigattest rehabilitering av våtrom 2. etg. datert 31.10.2011.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Kjeller.
Gulv: Flis på bad og wc. Parkett i kjellerstue.
Vegger: Flis på bad og wc. malt panel i kjellerstue.
Tak: Takess/plater i bad og wc. Malt panel i kjellerstue.

1. Etg.
Gulv: Flis i entré. Parkett i stue og kjøkken.
Vegger: Flis over benkeplate på kjøkken. Malt panel i entré. Malte/tapetserte flater i stue og øvrige vegger i kjøkken.
Tak: Malt panel i stue og entré. Takess/plater i kjøkken.

2. Etg.
Gulv: Flis på bad. Laminat på to soverom. Originalt tregulv i trapperom (lakkert) og stort soverom.
Vegger: Flis på bad. En vegg i stort soverom er av malt/tapetsert flate. Øvrige vegger med malt panel.
Tak: Malte plater/gips i bad og ett soverom. Øvrige tak med malt panel.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Ordinært boligsalg.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Kjeller:
Det er etablert bad og wc i kjeller. Dette er ikke byggemeldt. Kjellerarealet er ikke godkjent til varig opphold.
Innlemmelse av kjellerareal under boligen er godkjent av styret i borettslaget og ref. vedtekter.

Utvidelse av stue og kjøkken:
Det fremvist byggesakstegning for datert 23.04.1998.
Tiltaket er godkjent iverksatt av borettslagt og P&B ref. godtatt melding datert 08.09.1998.
- I 1998 var det plan- og bygningsloven av 1985 som var gjeldende. § 86 i denne loven omhandlet unntak fra krav om søknad og tillatelse for visse typer tiltak.
- Bestemmelsen ga adgang til å utføre mindre byggearbeider uten ordinær byggesøknad, men med visse betingelser. For eksempel kunne mindre tilbygg, uthus, garasjer og liknende oppføres uten full søknadsprosess, så lenge de var innenfor gitte størrelsesgrenser og ikke var i strid med reguleringsplaner eller andre bestemmelser.
- Dersom et tiltak ble "godtatt etter plan- og bygningslovens § 86" i 1998, betyr det mest sannsynlig at det falt inn under unntaksbestemmelsen og dermed ikke krevde ordinær byggesøknad og behandling. Likevel måtte tiltaket oppfylle krav til blant annet avstand fra nabogrense og andre tekniske regler.
- Det tas forbehold om at tiltaket er godkjent ref. ovenstående da andre boliger i borettslaget har tilsvarende løsning og saksgang hos P&B.

FELLESKOSTNADER:

Totale mnd. felleskostnader beløper seg til kr. 3.860,- og inkluderer renter og avdrag på fellesgjeld, internett og kabel-tv, felles forsikring, vaktmestertjeneste, felles drift og vedlikehold, kom.avg., forretningsførsel, mm..

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget/boligaksjeselskapet. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier medio mai og medio oktober.

Andel fellesgjeld pr. 01.03.2025: kr. 11.845,-
Andel fellesformue pr. 31.12.2024: kr. 15.696,-
Det ovenstående er iht. opplysningsbrev fra forretningsfører (USBL) datert 18.03.2025.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	20	10			20	
1. Etg.	57			22	57	
2. etg.	41			18	41	
Ute		5				
SUM BYGNING	118	15		40	118	
SUM BRA	133					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Kjeller:
Kjellerstue, wc og bad.

1. Etg.:
Stue, kjøkken og entré.

2. etg.:
Trapperom, bad og tre soverom.

BRA-e:

To kjellerboder målt til ca. 6 og 4 kvm. samt en utebod målt til ca. 5 kvm.

MERKNADER OM AREAL:

TBA består av to terrasser i 2. etg. målt til ca. 11 og 7 kvm. samt en terrasse i 1. etg. målt til ca. 22 kvm.

Boligen er målt opp med lasermåler.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:
Ingen.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Boligen er undersøkt ift. andelseiers vedlikeholdsansvar. ref. vedtekter.

ANDRE MERKNADER:
Det er andelseiers ansvar å holde vedlike utvendig bygningsmasse for tilbygg/utvidelser.
Tak under balkonger er ikke undersøkt da dette ikke er mulig å undersøke uten å gjøre destruktive inngrep. Mht. alder bør disse bygningsdelene undersøkes nærmere av fagperson.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Mette Elise Nordrik.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Thor-Runar Johansen

Takstmann, elektriker og Eiendomsmegler

24/03/2025

Thor-Runar Johansen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad 2. etg.

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen. Se under.

Det er ventiler som kan åpnes.

Malte plater/gips i tak. Det er installert downlights.
Flislagte vegger.

Gulvstående badekar med dusjløsning. Garnityr på stang og blandebatteri med tappekran og to vridere for varme- og trykkregulering.
Baderomsinnredning med modulskap med skuffer og toppmontert servant av porselen og ett-greps blandebatteri.
Vegghengt speilskap med integrert armatur.
Vegghengt klosett.

Merknader: Grunnet nærhet til våt sone vil baderomsinnredning være utsatt for større bruksslitasje/fuktpåvirkning. Dette vil antakelig resultere i nedkortet levetid.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.
Varmekabel i støp som styres via en trinnløs regulator.

Det ble målt tilfredsstillende fall på gulvet til sluk under servant samt frem til badekar.

Merknader: Ikke mulig å måle fall i dusjsonen grunnet plassering av badekar.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2011

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Hovedsluk av plast plassert under servant.
Hjelpesluk av plast under badekar.

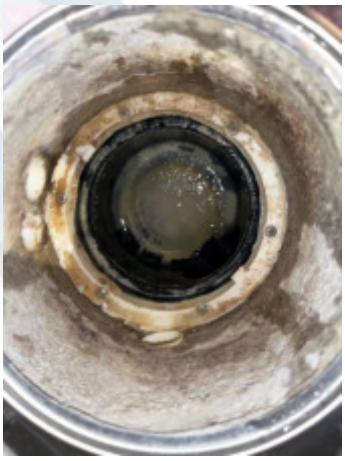
Merknader: Det bør settes inn slukforhøyer for å bedre avrenning til sluk uten oppsug i støp.

Det ble ikke målt etter fukt da dette ikke var mulig uten å gjøre destruktive inngrep.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF





1.2 Bad kjeller

TG 2 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Takess/plater i tak.
Flislagte vegger.

Dusjkabinett med skyvedører i herdet glass. Garnityr på stang og blandebatteri med to vridere for varme- og trykkregulering.
Badet er ellers innredet med skapmodul med toppmontert laminert benkeplate.
Opplegg til vaskemaskin.

Baderomsinnredning og dusjkabinett er nye fra januar 2025. Arbeidene er utført av Comfort, det er fremvist faktura som dokumentasjon.

Merknader: Ingen merknader.

TG 3 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.
Varmekabel i støp som styres via en trinnløs regulator.

Merknader: Det er ikke etablert fall på gulv. Tilnærmet lik rett.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 3 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

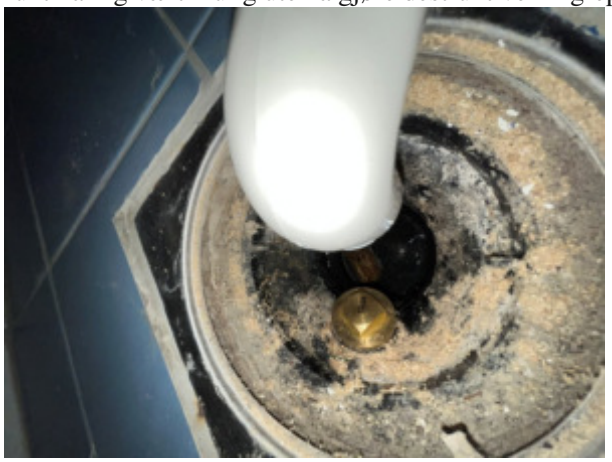
Plastsluk plassert under dusjkabinett.
Kun visuelt undersøkt via kamera.

Ikke synlig klemring eller slukmansjett/membran.

Merknader: Det antas bruk av smøremembran, men dette kan ikke visuelt konstateres.
Det er ikke fremvist dokumentasjon for membran/tettesjikt.

Løsning med dusjkabinett med avløp rett til sluk anbefales opprettholdt da dette ansees som en tett løsning å vil således minimere risiko for evt. lekkasje/fuktskade.

Det ble ikke målt etter fukt da dette ansees som ikke nødvendig grunnet bruk av dusjkabinett. I tillegg ville ikke fuktmåling vært mulig uten å gjøre destruktive inngrep.





2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2005

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Modulkjøkken fra antatt IKEA, Installert i antatt 2005.
Utvidet med nye moduler mot kjøleskap i 2007.
Integrerte hvitevarer som platetopp og stekeovn.
Frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.
Grå profilerte folierte fronter på over- og underskap. To overskap med glassdører.
Laminert benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum og avrenningsplate i rustfritt stål og med ett-greps blandebatteri.
Skapventilator med utluft.

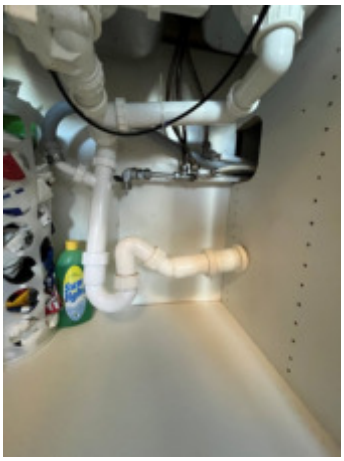
Merknader: Det ble registrert noe bruksslitasje. Ikke uvanlig mht. alder.

Det bør monteres komfyrvakt til platetopp, krav etter 2010.
Det bør installeres waterguard som lekkasjesikring for vann- og avløp samt tilkoblede apparater.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

3. Andre Rom

TG 3 3.1 Andre rom

Boligens øvrige rom og overflater fremstår som normalt godt vedlikeholdt. Boligen ble vesentlig modernisert og overflatebehandlet i 2007.
Det er gjort sporadiske moderniseringer samt vedlikehold fra 2007 frem til i dag.

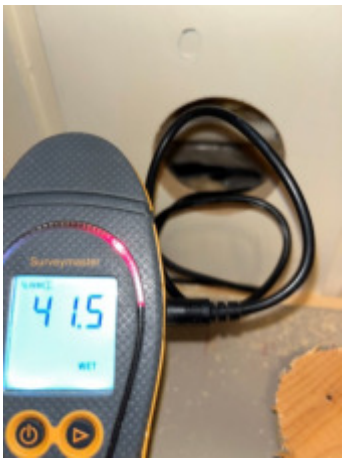
Merknader: Det ble målt nivåavvik samt svanker i gulv i boligens samtlige etasjer. Avvikene er større en hva standarden tillater (enten mer enn 1 cm over en 2m lenge eller over 2 cm over et helt rom). Avviket er ikke uvanlig i en slik type bolig mht. alder og byggeskikk.

Det er utført hulltaking (73 mm.) i vegg mot grunnmur. Det er isolasjon i veggen som begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling og visuelt sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i bunnsvill og murvegg. Det ble registert forhøyede verdier i grunnmur og bunnsvill. Dette kan komme av svikt i drenering eller kapillært oppsug. Forholdet bør undersøkes nærmere.

Til opplysning:
Kjellervegger som er etterisolert på innsiden med mineralull i bindingsverk av tre (uten at veggen samtidig er isolert på utsiden!) er fuktteknisk risikable. Konsekvensene ved oppfukting er store, blant annet fordi det kan ta lang tid før eventuelle mugg- og råteskader oppdages. I tillegg vil eventuell fukt som kommer gjennom veggen, enten gjennom lekkasjer eller oppsugd gjennom fundamentet, bli innestengt inne i treveggen. Mindre oppfukting utenfra, som kanskje knapt vil være observerbart på en uisolert murvegg, vil over tid kunne gi svært høye fuktnivå i treveggen. Dette problemet forverres hvis det er brukt dampsperre.



Måling gjort i bunnsvill



Måling gjort i grunnmur bak utlektet vegg

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass fra 1981 i 1. etg.
Vinduer og balkongdører med 2-lags isolerglass fra 1998 i 2. etg. Ett vindu av nyere dato uten synlig dato for produksjonsår.
Ytterdør av tre og med vertikalt glassfelt.

Merknader: Balkongdører i 2 etg. er harde i åpne/lukke-mekanismen.
Vinduer i 1. etg. samt i baderom i 2. etg. er preget av bruksslitasje. Ikke uvanlig mht. alder og plassering.

Vedlikehold ifm. fornyelser og vedlikehold må forventes.
Ref. vedtekter faller vedlikeholdsplikten for vinduer hos andelseier.





5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater, se under.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Boligen disponerer tre terrasser hvorav to har adkomst fra soverom i 2. etg. samt en har adkomst fra stuen i 1. etg.

Terrasser 2.etg.
Nordvendt terrasse målt til ca. 7 kvm.
Sydvendt terrasse målt til ca. 11 kvm.
Begge terrasser er bygget over tak (stue og kjøkken) i 1. etg.
Konstruksjons av trevirke.
Malt terrassebord som toppgulv.
Rekkverk med stendere og håndløper av tre.
Høyde på rekkverk ble målt til 86/87 cm.

Terrasse 1. etg.
Sydvendt terrasse målt til ca. 22 kvm. med adkomst fra stuen.
Bærende konstruksjoner av trevirke. Antatt fundamentert til betongsøyler i grunn/terreng.
Malt terrassebord som toppgulv.
Rekkverk med stendere og håndløper av tre.
Det er montert utelys og stikkontakt.
Manuell markise.
Høyde på rekkverk ble målt til 83 cm.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Bærende konstruksjoner for terrasse i 1. etg. er nedsunket i terreng på slik måte at det er oppstått skjevheter i gulv. Det ble målt nivåforskjell på ca. 10 cm fra det ene hjørnet til det andre. Skjevheten er visuelt synlig.
Levegg mellom bolig og nabo har løsnet mot vegg. Antatt grunnet ovenstående.

Høyde på rekkverk er ikke iht. gjeldende forskrift. Burde vært i høyde minimum 1 m.

Terrassebord og håndløpere er preget av bruksslitasje og har behov for vedlikehold.
Rekkverk på nordre terrasse har synlig skade etter råte.

Ref. vedtekter er det andelseier som har vedlikeholdsplikt for tilbygg som f.eks. terrasser og tak/tettesjikt under terrasser i 2. etg. da disse befinner seg over tilbygg. Underside av terrasser er ikke undersøkt av takstmann da denne konstruksjonen ligger under toppgulv og har således manglende adkomst.





6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vann- og avløpsrør av forskjellige datoer grunnet utførte moderniseringer.
Vann- og avløp til kjøkken fra 2005, da kjøkkenet ble modernisert.
Vann- og avløp i bad/wc kjeller fra antatt 1990 tallet. Ikke mulig å verifisere.
Vann og avløp for bad i 2. etg. fra 2011 da badet ble rehabilitert. Rør-i-rør system med fordelerskap plassert på vegg i skap utenfor bad. Synlig lekkasjerør med siklemikk/spalte for lekkasjevann i kasse for sisterne.

Hoved vann- og avløpsrør/stammer fra antatt byggeår.

Stoppekran er plassert i kasse på bad i kjeller.

Merknader: Det anbefales på generelt grunnlag en kontroll av anlegget da takstmann ikke har kompetanse på dette området.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



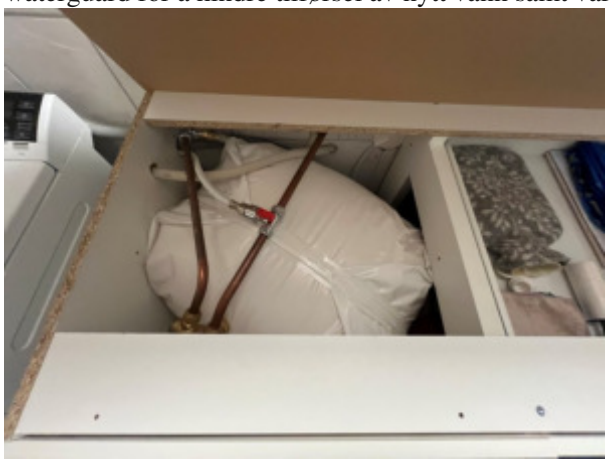
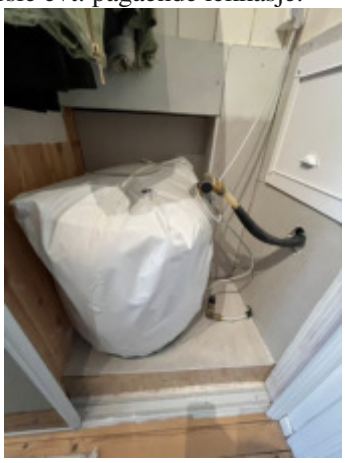


TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsbereder på 100L fra 2024 plassert i benkeskap i bad i kjeller. Denne ble byttet av Comfort (det er fremvist dokumentasjon).
Varmtvannsbereder på 116L fra 2011 plassert i skap utenfor bad i 2. etg.

Merknader: Varmtvannsbereder bør alltid stå i rom med sluk. Om ikke dette er mulig bør den lekkasjesikres med waterguard for å hindre tilførsel av nytt vann samt varsle evt. pågående lekkasje.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1958

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligens primære ventilasjon er naturlig.
Dette skjer med tilluftsventiler på vegg og spalter over vinduer.
Avtrekksventil på bad i 2. etg.
Avtrekk på kjøkken via ventilator med utluft samt baderomsvifte i bad i kjeller.

Merknader: Ved dårlig tilsig av luft fra spalter/ventiler vil ventilasjonen bli vesentlig redusert. Spalter/ventiler må jevnlig rengjøres og holdes tilstrekkelig åpne for nok tilsig av luft.

Til info:
Naturlig ventilasjon er den eldste formen for ventilasjon, og den finnes fortsatt i mange boliger. Den er basert på at varm og fuktig luft stiger naturlig opp over tak gjennom kanaler fra bad- og våtrom. Dette fører i sin tur til at frisk luft trekkes inn gjennom ventiler i vegg og/eller vindu. I eldre boliger kom luften gjerne inn gjennom utettheter i vegg og vinduer. Generelt sett fungerer naturlig ventilasjon dårlig og er avhengig av temperaturforskjellene inne og ute. Jo kaldere det er ute, jo større trekk blir det, noe som gir for mye ventilasjon den kalde årstiden og for lite ventilasjon i den varme årstiden.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Hovedsikring på 3 x 32 ampere.
Det er montert overspenningsvern.
Kombinert jordfeil og automatsikringer til kurser.
Spenning i boligen ble målt til 237V. Dette er iht. gjeldende leveringsvilkår.

Følgende arbeide ble utført i januar 2024:
Byttet 9 sikringer til jordfeilautomater. Byttet OV/hovedsikring. Satt inn overspenningsvern. bad: Byttet 1stklampe over speil. Byttet termostat. Kjellerstue: Byttet termostat.
Det er fremvist samsvarserklæring fra Bolig Elektrikeren datert 19.01.2024.

Følgende arbeid ble utført i høsten 2007:
Utbedringer av feil/mangler av installasjon i trappehus. Lagt varmematte i entré. Opplegg til lamper i kjeller, kjøkken og garderobeskap. Ny tilførsel til kjellerstue.
Det er fremvist samsvarserklæring fra Infratek Installasjon datert 06.04.2008.

Det er ikke fremvist dokumentasjon for det øvrige anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

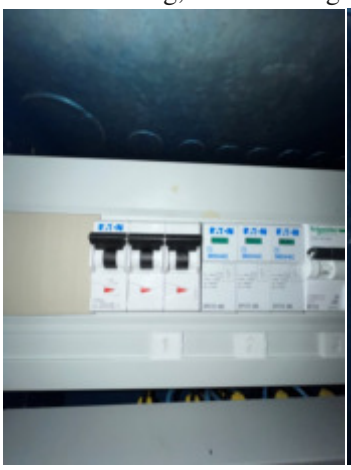
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Grunnet alder og manglende dokumentasjon for det øvrige anlegget bør det utføres en el-kontroll. Evt. feil og mangler bør utbedres.

Til opplysning:
Elektriske anlegg har begrenset levetid, og dersom anlegget er gammelt kan det være behov for utskiftninger. Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år. Kan variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialkvalitet, installasjonens kvalitet, belastning på anlegget, vedlikehold og om det oppfyller dagens standarder.

Selve påbudet om samsvarserklæring kom i 1999.
Er det gjort omfattende arbeid på det elektriske anlegget, er det krav om samsvarserklæring. Det betyr at elektrobedriften skal fylle ut og signere et skjema som viser at arbeidet tilfredsstiller kravene i forskriften om elektriske lavspenningsanlegg (FEL).

Når hele det elektriske anlegget er nytt, skal det i tillegg til selve erklæringen om samsvar, også leveres en risikovurdering, en kursfortegnelse, en rapport fra sluttkontroll og utstyrsdokumentasjon.









BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

Ingen.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad 2. etg. Overflate vegger og himling

TG2 sette grunnet alder. Badet har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

1.1.2 Bad 2. etg. Overflate gulv

TG2 settes grunnet alder. Badet har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

1.1.3 Bad 2. etg. Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 sette grunnet alder på membran/tettesjikt. Har passert mer en halvparten av forventet levetid.

1.2.1 Bad kjeller Overflate vegger og himling

TG2 sette grunnet alder. Badet har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

2.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 sette grunnet bruksslitasje samt alder. Kjøkkenet har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

4.1 Vinduer og ytterdører

TG2 sette grunnet bruksslitasje og alder. Vinduer og balkongdører har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG2 sette grunnet skjevheter i konstruksjoner for terrasse i 1. etg. samt generell bruksslitasje på samtlige terrasser og høyde på rekkverk ikke iht. gjeldende forskrift. Vedlikehold og påkostninger må forventes.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 settes grunnet manglende dokumentasjon for skult sisterne samt inspeksjonsmulighet. I tillegg har deler av anlegget passert mer enn halvparten av forventet levetid.

6.2 Varmtvannsbereder

TG2 sette grunnet plassering og manglende lekkasjesikring av varmtvannsbereder i 2. etg. Denne berederen har også snart passert mer enn halvparten av forventet levetid.

6.3 Ventilasjon

TG2 sette grunnet naturlig ventilasjon.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.2.2 Bad kjeller Overflate gulv

TG3 sette grunnet manglende fall på gulv.
Tiltak: Etablere nytt gulv med fall iht. gjeldende forskrift.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

1.2.3 Bad kjeller Membran, tettesjiktet og sluk

TG3 sette grunnet manglende dokumentasjon samt ikke mulighet for å visuelt verifisere bruk av membran/tettesjikt.
Tiltak: Etablere ny membran/tettesjikt ifm. etablering av nytt gulv med tilstrekkelig fall.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

3.1 Andre rom

TG3 settes grunnet svanker og nivåavvik på gulv samt forhøyde fuktverdier målt bak utlektet vegg mot grunnmur.
Tiltak forhøyde fuktmålinger: Vegg mot grunnmur bør tas ned for å holdes diffusjonsåpen. Som et enkeltstående.
Tiltak skjevheter gulv: Som enkeltstående tiltak vil det antakelig ikke være økonomisk fordelaktig å gjøre noe, men gulvet bør vurderes utbedret/avrettet ved en større renovasjon.

Prisestimat gjelder kun for fjerning av vegg mot grunnmur.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Renommè (WM)

Oppdragsnr.
40250038

Selger 1 navn
Mette Elise Nordrik

Gateadresse
Eikelundveien 22C

Poststed	Postnr
Oslo	0587

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2007

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 18

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: if

Polise/avtalenr.: 8152622

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40250038

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Total renovasjonen av baderommet ble byggemeldt, og det foreligger ferdigattest fra Plan og Bygg datert 31.10.2011. Dette er vist til takstmann 18.03.2025. Oppussing av vaskerommet januar 2025 er ikke byggemeldt. Arbeidet er utført av Comfort, og dokumentasjon er lastet opp av dem til Byggemappa.no.
Arbeid utført av	Det ble gjort full renovering av baderom i andre etasje av firmaet Per L Lund som var totalentreprenør i 2011. Det er gjort ppussing av vaskerom januar 2025.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er dokumentert av totalendtreprenør for arbeidet.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det ble byggemeldt til Plan og bygg 22.08.2011

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Reprasjon av utekran for rekke Eikelundveien 22.
Arbeid utført av	USBL har bestilt rørlegger, kjenner ikke til hvem som utførte det.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Takstmann målte noe fukt mellom yttervegg og innervegg i kjellerstue 18.03.2025

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Takstmann målte noen skjevheter på terrasse utenfor stue, og på gulvet i stuen 18.03.2025

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Borettslaget har med hjelp fra eksternt skadedyr firma gjennomført utlegging av gift mot skjeggkre i alle de fire leilighetene i rekke 22 i februar 2025. Det var ikke observert skjeggkre i leilighet c, men ettersom det var observert i b valgte de å gjøre det for alle fire leiligheter.

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det foreligger dokumentasjon for alt som ble gjort fra både Infratek og Boligelektrikeren.
Arbeid utført av	Infratek Installasjon fjernet i 2007 ureglementerte el-installasjoner. Boligelektrikeren oppgraderte hele sikringsskapet til gjeldende standard i 2024.

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

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 40250038

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Byttet tregulv på alle tre terrasser. Dette ble gjort for ca 10 år siden. Utvendig maling av huset er gjort ved egeninnsats.
Arbeid utført av	Husker ikke navnet på firmaet som byttet tregulvene på terrassene. Utvendig maling av rekkehuset er gjort med egeninnsats tre ganger siden 2007.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Nye garasjer for borettslaget ble bygget for noen få år siden (husker ikke årstallet). Dette økte fellesgjeld for borettslaget. Finnes omtalt i årsrapporter.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	For ca 10 år siden var det problemer med rotter i borettslaget. Borettslaget leide inn firma som driver med skadedyrsbekjempelse.

Document reference: 40250038

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Det var påvist skjeggkre i 22b tidligere i år. Dette var bakgrunnen for at borettslaget leide inn firma til å fjerne dette i 22b, og til å forebygge spredning til de andre leilighetene i rekke 22.

Document reference: 40250038

Tilleggskommentar

Takstmann har vært på befaring og oppmåling 18.03.2025. Måling av terrassen utenfor stue viste skjevhet i gulvet fra den ene til den andre siden i bredden på 8 cm. Skillevegg mellom leilighet c og d er delvis løsnet fra selve huset. Hva dette skyldes er ikke undersøkt. Takrenne fra terrasse i andre etasje 22c, som går ned på 22d sin side sitter løst. Dette vil bli omtalt i takst-rapporten.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 40250038

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mette Elise Nordrik	3ca97e00e14c7df123f42768 0dea1ce49adccba1	18.03.2025 14:38:46 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 40250038

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

PLANTEGNINGER

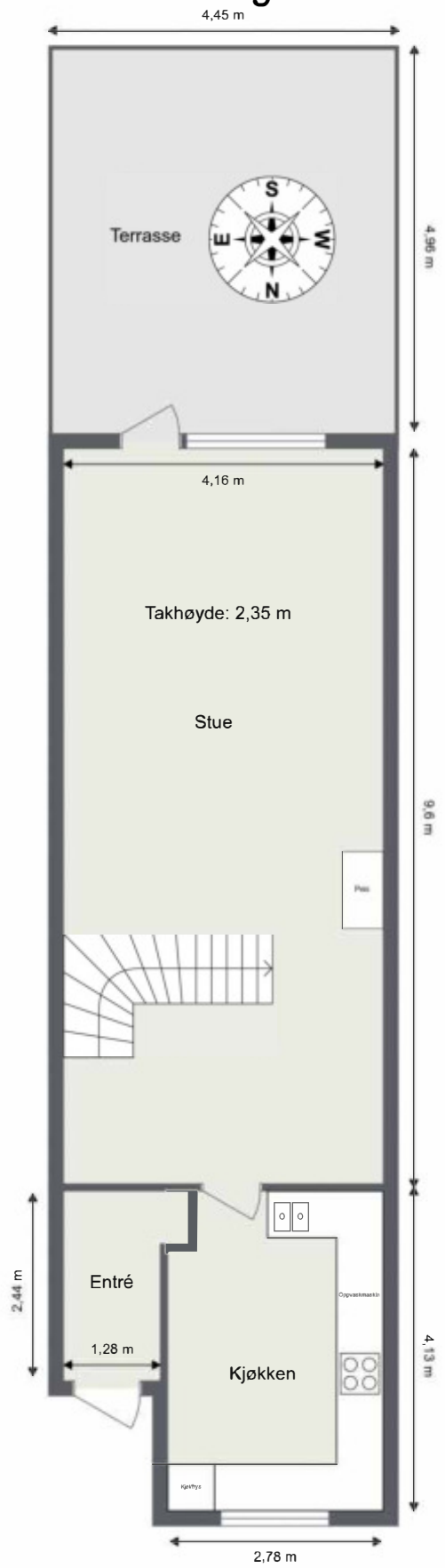
Plantegningen er en skisse. Avvik fra faktisk utseende og mål kan forekomme.
Utført av takstmann Thor-Runar Johansen.

TK TAKST

Eikelundveien 22 C

1. Etg.

BRA-i: 57 kvm.

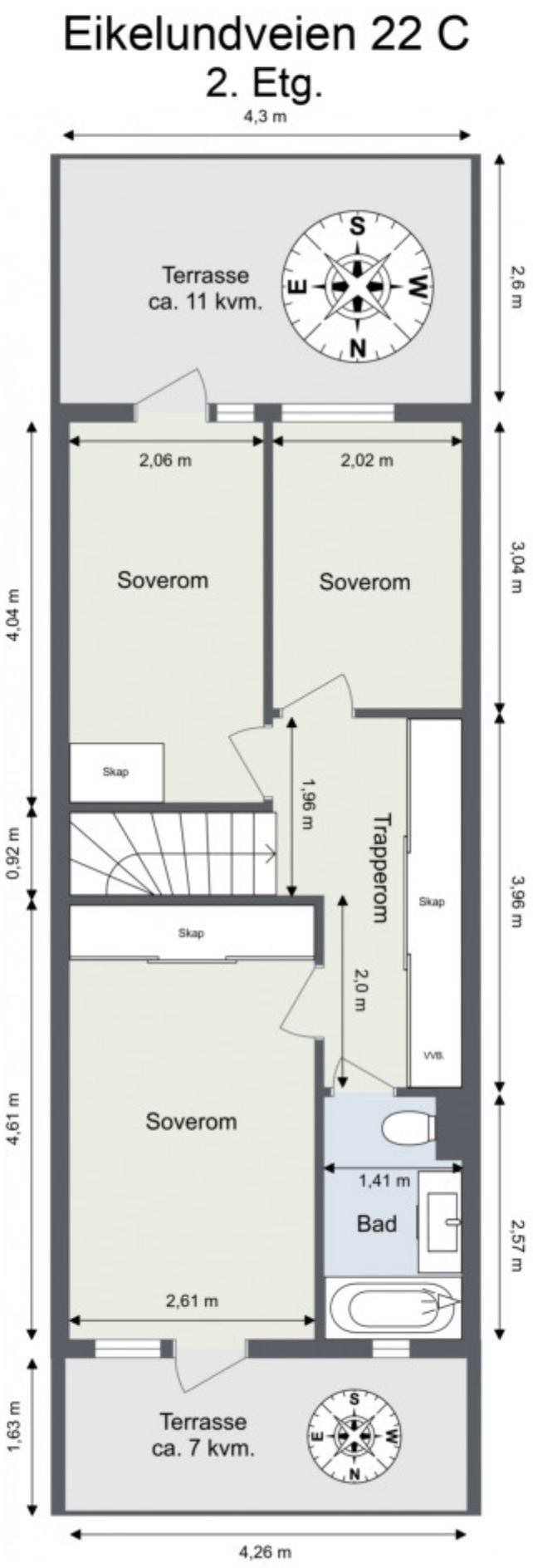


Plantegningen er en skisse. Avvik fra faktisk utseende og mål kan forekomme.
Utført av takstmann Thor-Runar Johansen.

TK TAKST

BRA-i: 41 kvm.

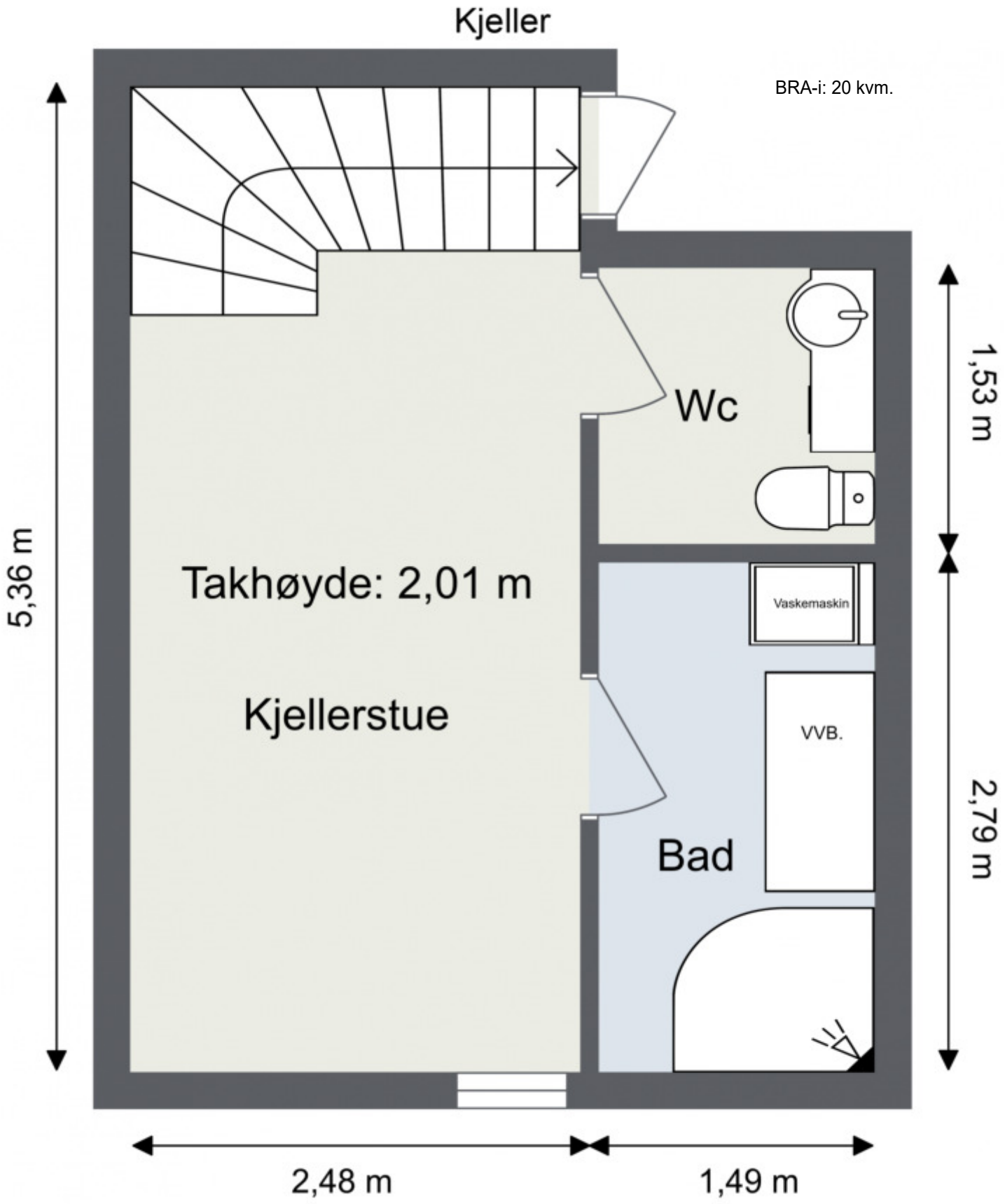
Takhøyde lav: 1,98 m
Takhøyde høy: 2,82 m



Plantegningen er en skisse. Avvik fra faktisk utseende og mål kan forekomme.
Utført av takstmann Thor-Runar Johansen.

TK TAKST

Eikelundveien 22 C



EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Renommè (WM)

Oppdragsnr.
40250038

Selger 1 navn
Mette Elise Nordrik

Gateadresse
Eikelundveien 22C

Poststed	Postnr
Oslo	0587

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2007

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 18

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: if

Polise/avtalenr.: 8152622

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40250038

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Total renovasjonen av baderommet ble byggemeldt, og det foreligger ferdigattest fra Plan og Bygg datert 31.10.2011. Dette er vist til takstmann 18.03.2025. Oppussing av vaskerommet januar 2025 er ikke byggemeldt. Arbeidet er utført av Comfort, og dokumentasjon er lastet opp av dem til Byggemappa.no.
Arbeid utført av	Det ble gjort full renovering av baderom i andre etasje av firmaet Per L Lund som var totalentreprenør i 2011. Det er gjort ppussing av vaskerom januar 2025.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er dokumentert av totalendtreprenør for arbeidet.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det ble byggemeldt til Plan og bygg 22.08.2011

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Reprasjon av utekran for rekke Eikelundveien 22.
Arbeid utført av	USBL har bestilt rørlegger, kjenner ikke til hvem som utførte det.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Takstmann målte noe fukt mellom yttervegg og innervegg i kjellerstue 18.03.2025

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Takstmann målte noen skjevheter på terrasse utenfor stue, og på gulvet i stuen 18.03.2025

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Borettslaget har med hjelp fra eksternt skadedyr firma gjennomført utlegging av gift mot skjeggkre i alle de fire leilighetene i rekke 22 i februar 2025. Det var ikke observert skjeggkre i leilighet c, men ettersom det var observert i b valgte de å gjøre det for alle fire leiligheter.

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det foreligger dokumentasjon for alt som ble gjort fra både Infratek og Boligelektrikeren.
Arbeid utført av	Infratek Installasjon fjernet i 2007 ureglementerte el-installasjoner. Boligelektrikeren oppgraderte hele sikringsskapet til gjeldende standard i 2024.

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

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 40250038

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Byttet tregulv på alle tre terrasser. Dette ble gjort for ca 10 år siden. Utvendig maling av huset er gjort ved egeninnsats.
Arbeid utført av	Husker ikke navnet på firmaet som byttet tregulvene på terrassene. Utvendig maling av rekkehuset er gjort med egeninnsats tre ganger siden 2007.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Nye garasjer for borettslaget ble bygget for noen få år siden (husker ikke årstallet). Dette økte fellesgjeld for borettslaget. Finnes omtalt i årsrapporter.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	For ca 10 år siden var det problemer med rotter i borettslaget. Borettslaget leide inn firma som driver med skadedyrsbekjempelse.

Document reference: 40250038

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Det var påvist skjeggkre i 22b tidligere i år. Dette var bakgrunnen for at borettslaget leide inn firma til å fjerne dette i 22b, og til å forebygge spredning til de andre leilighetene i rekke 22.

Document reference: 40250038

Tilleggskommentar

Takstmann har vært på befaring og oppmåling 18.03.2025. Måling av terrassen utenfor stue viste skjevhet i gulvet fra den ene til den andre siden i bredden på 8 cm. Skillevegg mellom leilighet c og d er delvis løsnet fra selve huset. Hva dette skyldes er ikke undersøkt. Takrenne fra terrasse i andre etasje 22c, som går ned på 22d sin side sitter løst. Dette vil bli omtalt i takst-rapporten.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 40250038

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mette Elise Nordrik	3ca97e00e14c7df123f42768 0dea1ce49adccba1	18.03.2025 14:38:46 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 40250038

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

OPPUSSING I EIKELUNDVEIEN 22C MELLOM 2007 - 2025

Oppussing Eikelundveien 22c i perioden 2007 – 2025

Oppussing er gjort i flere omganger, og med litt ulike firmaer som leverandører. Jeg har dessverre ikke tatt vare på informasjon og betalingsinformasjon om alle som har levert tjenester og/eller materialer. I dette dokumentet beskriver jeg de viktigste oppussingsprosjektene. I tillegg har jeg laget en opplisting av endringer som jeg har fått gjort i hvert rom i denne perioden.

1 Større oppussingsprosjekter

1.1 – 2007 Oppussing i alle etasjer pluss bytte av trappehus

Etter overtakelse av leiligheten juni **2007 satt jeg i gang et større oppussingsarbeid,** og i den forbindelse hadde jeg flere ulike firmaer som leverandører av ulike tjenester.

Bytting av trappehus og annet snekkerarbeid
I forbindelse med bytte av trappehus brukte jeg Villa Wiig i Drammen som trappesnekker og til annet snekkerarbeid, og trappen ble levert av Trappespesialisten etter mål. Snekkeren byttet også gulvet i gangen for meg. Han oppdaget at gulvet under flisene ikke var stabilt, og at varmekablene mest sannsynlig var skadet. Hele gulvet ble hakket opp og nytt fundament for gulvet ble lagt, samt nye varmekabler og fliser iht standard i 2007. En sentral støvsuger var installert, men ikke lenger fungerende. Ifm fjerning av den måtte det byttes parkett i stuen foran kjøkken og gang. Han oppdaget også at gulvet i kjelleren ikke var lagt forskriftsmessig og besørget fjerning av laminat gulvet samt at det ble lagt nytt underlag med lufting og nytt parkett gulv. Han gjorde også ombyggingen av det største soverommet hvor gammelt innbygget kott ble fjernet og ny skyvedørsgarderobe installert, samt ny trapp til oppbevaringsloft ble laget. Jeg har ikke tatt vare på kontrakt og betalingsinformasjon for dette store arbeidet dessverre.

Elektrikerarbeidet som ble gjort ifm oppussing i 2007 ble utført av Hafslund installasjon. I tillegg til å legge nye varmekabler i gangen, sette inn mange nye stikk-kontakter i flere rom, sette inn lys i trappen, nye lampepunkter i stuen mm oppdaget de en rekke ikke godkjente el-installasjoner under den gamle kjellertrappen da den ble fjernet. De sanerte alt det som ikke var forskriftsmessig, og hjalp meg med å lage sak til Protector som jeg dessverre ikke fikk medhold i. Har noe dokumentasjon fra dette.

Underveis i oppussingsarbeidet, som tok ca 2 måneder, ble alle veggene malt i samme farge (Chi), og noen tak ble frisket opp med ett malingsstrøk i vanlig hvit. Jeg husker ikke navnet på firmaet, og har ikke tatt vare på kontrakt og betalingsinformasjon dessverre.

I denne oppussingen ble også ny peis installert. Den gamle vedovnen, en jernovn som var plassert langt ut i rommet, ble fjernet og gitt bort til skraphandler. Jeg kjøpte og fikk montert den nye peisen som står der i dag. Jeg husker ikke helt om det var Maxbo eller Coop bygg jeg kjøpte peisen hos. De leverte med montering, men jeg har dessverre ikke tatt vare på kjøpsinformasjon eller navn på montør.

1.2 – 2011 / Full renovering av baderom 2 etasje
I 2011 satte jeg i gang full renovering av badet i andre etasje. Jeg brukte firmaet Per A Lund som total entreprenør for arbeidet. Badet ble strippet ned helt til stender nivå, både tak, vegger og gulv, før det ble bygget opp igjen etter forskriftene som gjaldt i 2011 til slik det ser ut i dag med moderne baderomsinnredning og med badekar for den minste i familien. Varmtvannstanken i andre etasje ble også byttet ifm denne oppussingen.

1.3 – 2024 / Elektrikerarbeid for hele leiligheten
I 2024 oppgraderte jeg hele sikringsskapet til ny standard. Nye termostater til regulering av varmekablene i kjellerstue, vaskerom og toalettrom ble montert, samt bytting av noen stikk kontakter. Det var Boligelektrikeren som utførte dette arbeidet. Jeg har noe dokumentasjon på dette arbeidet

1.4 – 2025 / Oppussing av vaskerom
I januar 2025 oppgraderte jeg vaskerommet. Den gamle varmvannstanken var utdatert, og det gamle dusjkabinettet var umulig å gjøre rent. Jeg har demontert alt det gamle sammen med min svoger som er rørlegger. Alt det nye er installert av Comfort – ny varmtvannstank, nytt dusjkabinett og nytt skap hvor varmtvannstanken er plassert.

1.5 Utredning av ombygging av kjeller
Det er verd å nevne at borettslaget for en del år siden endret disponering av fellesareal under hver andel fra rent fellesareal til areal som blir disponert av eier av andelen som ligger over dette arealet. I den forbindelse utredet jeg muligheten for å bygge inn bod-arealet som hører til min andel. Mine naboer godkjente at jeg kunne gjøre dette, men styret kunne ikke godkjenne mitt forslag grunnet manglende planer for ny rømningsvei dersom oppgradert kjeller skulle brukes til for eksempel gjeste-overnatting. Videre utredning av dette med bygningsingeniør Ottar Bjørkehaug viste at kostnadene vill bli for store for meg ettersom etablering av alternativ rømningsvei ville medføre større gravearbeider, og utvidelse av kjeller enten under kjøkken eller stue. Men muligheten er der fortsatt for de som evt vil ta på seg et slik ombyggingsprosjekt.

2 – Rom for rom liste over endringer i perioden

<u>Gang</u>
- Fjernet gulv med ødelagte, gamle varmekabler
- Satt inn nytt og bedre undergulv, støp med nye varmekabler og nye fliser
- Malt tak og vegger, og montert taklampe
- Byttet inngangsdør

<u>Kjøkken</u>
- Malt veggene i farge Chi
- Kjøpte og monterte inn mer kjøkkeninnredning under vindu og frem til plassering av kjøleskap
- Monterte lampe i taket

Stue
- Malt tak og vegger (hvitt tak og Chi på veggene)
- Fjernet gammel jernovn og satt inn ny peis
- Fjernet innbygging av trapp ned til kjeller, og fjernet gammel trapp både opp og ned
- Satt inn nytt trappehus opp og ned – spesialbygget trapp av Trappespesialisten
- Nytt gulv foran kjøkken og gang. (Ødelagt gulv pga sentral støvsuger som ble fjernet)

Stort soverom
- Fjernet gammelt kott
- Bygget ny skyvedørsgarderobe og lagringsplass over garderoben
- Malt tak og vegger
- Satt inn taklampe

Mellomstort soverom
- Malt tak og vegger
- Satt inn garderobeskap
- Satt inn ny dør (den gamle var ødelagt på den ene siden)

Lite soverom
- Malt tak og vegger
- Satt inn nye stikk kontakter
- Satt inn ny dør (den gamle var ødelagt på den ene siden)

Baderom
- Fjernet tak, vegger og gulv helt ned til etasjeskille og reisverk
- Bygget badet på nytt etter forskrifter som gjaldt i 2009, støpt gulv med varmekabler, senket tak med downlights, våtromsplater og flislagte vegger, og flislagt gulv
- Nytt badekar, toalett, vask med skap, speilskap og medisinskap
- Ny varmtvannstank til andre etasje og kjøkken

Kjellerstue
- Fjernet gammelt laminat gulv, innbygging under trappen og ureglementert elektriker arbeid under trappen
- Lagt pustende underlag under ny parkett
- Malt tak, vegger og dører til toalett og vaskerom
- Montert ny dør ut til kjellerbodene
- Ny termostat for regulering av gulv varme

Toalettrom kjeller
- Fjernet deler av overskap med gamle ikke fungerende downlights
- Satt inn ny lysarmatur

Vaskerom
- Fjernet gammel lysarmatur og satt inn ny lampe
- Ny termostat til gulv varme på vaskerom og toalett

- Fjernet utdatert varmtvannstank, hjemmelaget skap og utslagsvask. Installert ny varmtvannstank, nytt skap og nytt dusjkabinett. Utført av Comfort.

Sikringsskap
- Fullstendig oppgradering av sikringsskap til 2024 standard

Utvendig vedlikehold i perioden 2007 - 2025
- Maling av huset, terrassegjerder, vinduskarmer og utebod 3 ganger (ca hvert 5 år)
- Bytte av tregulv på alle tre terrasser i 2016
- Beis av tregulvene to ganger

BOLIGINFORMASJON

Boligopplysninger:

Disengrenda Borettslag	V³r ref.:	869/144	Fødselsdato eier: 30.03.1959
Eikelundveien 22 C	Type:	Borettslag frittst³ende	
0587 OSLO	Eiere:	Mette Elise Nordrik	
Organisasjonsnr: 953 538 407	Andelsnr:	144	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ned: 3 860

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag fellesl³n	260
	Felleskostnader	3 506
	Renter fellesl³n 2, Rehab. garasjer	22
	Avdrag fellesl³n 2, Rehab. garasjer	41
	Renter fellesl³n	31

Hvis boligselskapet har felles l³n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³nekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³neden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	11 845	Gjeld siste ³rsoppg.:	11 845
Klient ajourf. l³n:	2 503 913,97	Klient gj. s. ³rsoppg.:	1 753 198

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 12111247380, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.
Rentesats per 18.03.2025: 5.8% pa.
Antall terminer til innfrielse: 9
Saldo per 18.03.2025: 1 079 496
Andel av saldo: 7 294
Første termin/første avdrag: 30.09.2014 (siste termin 31.03.2027)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

L³nenummer: 12123855866, DNB Bank ASA

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.
Rentesats per 18.03.2025: 5.8% pa.
Antall terminer til innfrielse: 30
Saldo per 18.03.2025: 673 702
Andel av saldo: 4 552
Første termin/første avdrag: 30.09.2015 (siste termin 30.06.2032)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

5: Restanse felleskostnader pr. 18.03.2025

Utest³ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Boligopplysninger:

Disengrenda Borettslag	V³r ref.:	869/144	Fødselsdato eier: 30.03.1959
Eikelundveien 22 C	Type:	Borettslag frittst³ende	
0587 OSLO	Eiere:	Mette Elise Nordrik	
Organisasjonsnr: 953 538 407			

5: Restanse felleskostnader pr. 18.03.2025

Ved spørsm³l om utest³ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ få oppgitt riktig utest³ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	11 845	Andre inntekter:	1 070
Annen formue:	15 696	Utgifter:	875		

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

7: P³lydende

P³lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	21 175
Andelsnr:	144	Partialobligasjonsnr:	144

8: Bygning/eiendom

Bygge³r:	1958		
G³rds/bruksnr:	86/927		
Bygningstype:	RH		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	36816

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	84348454

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()		
Systeml³s:	Nei	Antall rom:	1
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	1
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10

Fasiliteter:

Parkering: Garasje følger ikke leiligheten. Styret har venteliste med ansiennitet i brl. for tildeling av plass. Dersom selger leier en p-plass i borettslaget, m³ denne sies opp av selger selv direkte til styret. Det p³løper et gebyr ved endring av ny leietaker.

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget/boligaksjeselskapet. Dette inng³r ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier medio mai og medio oktober.
Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar).

Borettslaget har egen nettside: www.disengrenda.no Disen g³rd har egen nettside: www.disengaard.no

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

Borettslaget eier Disen G³rd, og brukes som utleielokale. Disen g³rd har egen leder som st³r for utleie m.m.

Husleie er eksklusiv fyring og varmt vann.

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene

TV/bredb³nd: Per 22.06.20 har selskapet avtale med Telia Norge AS. Vi tar forbehold om endringer. For nøyrmere opplysninger ta kontakt med styret

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Boligopplysninger:

Disengrenda Borettslag	V³ r ref.:	869/144	Fnjdselsdato eier:	30.03.1959
Eikelundveien 22 C	Type:	Borettslag frittst³ ende		
0587 OSLO	Eiere:	Mette Elise Nordrik		
Organisasjonsnr: 953 538 407				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

HUSORDENSRELER

HUSORDENSREGLER FOR DISENGRENDA BORETTSLAG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

HUSORDENSREGLER DISENGRENDA BRL. 09.06.2024

Husordensregler

HUSORDENSREGLER FOR DISENGRENDA BORETTSLAG

Etter endringer vedtatt på generalforsamlingen 21. april 2021

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

Husordensreglene er underlagt vedtektene til borettslaget.

1 - ALMINNELIGE BESTEMMELSER

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

2 - RO OG NABOHENSYN

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

3 - ALMINNELIG ORDEN

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

4 - GRØNTANLEGG

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

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

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

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

6 - Lading av elbiler og elbatterier

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

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

7 - FASADER

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

8 - KJELLER

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

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

9 - SØPPELBRØNNER

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

10 - FELLES TV/BREDBÅND

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

11 - BEISING/MALING AV VEGGER OG VINDUER

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

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

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

Endring av farge på rekkene skal godkjennes av styret.

12 - OVERTREDELSE AV HUSORDENSREGLENE

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



Boligbyggelaget Usbl
Cookies og personvern
Admin
Hjemmeside fra Borettslag.net

VEDTEKTER

Vedtekter

for Disengrenda borettslag
org nr 953 538 407

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

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

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3 Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

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

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

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

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

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

3-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

4 Endring av boligen

4-1 Andelseiernes ansvar

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

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

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

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

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

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

4-2 Utbygging av fellesarealet i kjeller

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

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

6-3 Fravikelse

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

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

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

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

GENERAL-FORSAMLING

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Disengrenda Borettslag

Tid og sted: Onsdag 17.04.2024 kl. 18:00 - Disen Gård

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 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Forslag fra Helge Holter: Terminering av fondsoppbygging
- 5.2 Orientering fra styret: Økning i fellesutgifter
- 5.3 Forslag fra styret: Nye ladeplasser
- 5.4 Forslag fra Cathrine Andersen: Lading i garasjer

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024
- 6.5 Valg av valgkomite

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår styrehonorar på kr 200 000 for styreperioden 2023-2024 som kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsette til kr 200 000

Styrets innstilling: Forslaget tiltres.

5. Andre saker

5.1 Forslag fra Helge Holter: Terminering av fondsoppbygging

Helge Holter har sendt følgende forslag:

Forslag: Fondsoppbygging for vedlikehold av bygningsmassen termineres og oppsparte midler kommer beboerne til gode med redusert husleie i kommende 12 måneder.

Begrunnelse: Det er mindre lønnsomt å spare opp kapital fremfor å lånefinansiere oppussing i et borettslag. Det gir mindre press på å spare opp tilstrekkelig egenkapital.

For borettslag er det langt mer vanlig å finansiere vedlikehold med gjeld, og betale for gode fasiliteter mens en bor der selv, i form av renter og avdrag på andel fellesgjeld. Slik det er innrettet nå, vil ikke oppsparte midler utløses til en beboer som flytter ut av borettslaget.
Ved å benytte lån, kan man regne at verdiforringelsen over år bidrar til å redusere verditapet, selv om man har en høyere rentesats på lånet.

Forslag til vedtak: Fondsoppbygging for vedlikehold av bygningsmassen termineres og oppsparte midler kommer beboerne til gode med redusert husleie i kommende 12 måneder.

Styrets innstilling: Forslaget tiltres ikke.

5.2 Orientering fra styret: Økning i fellesutgifter

Styret foreslår at fellesutgiftene økes med 5% fra 01.01.2025 begrunnet i prisstigning og behov for oppbygging av egenkapital.

Forslag til vedtak: Fellesutgiftene økes med 5% fra 01.01.2025.

Styrets innstilling: Det er styret som fremmer orienteringssaken

5.3 Forslag fra styret: Nye ladeplasser

Ladebrukere opplever at det noen ganger ikke er ledige ladeplasser på ettermiddag/kveld og styret vurderer at det er behov for å til å øke antall ladeplasser med 2 nye i
Tonsenveien/Kolderups vei og 2 nye i Disenveien. Begrunnelse: Økning i antall ladebrukere.

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å etablere 2 nye ladeplasser i Tonsenveien/Kolderups vei og 2 nye i Disenveien i samråd med styret i Disen borettslag.

Styrets innstilling: Forslaget tiltres

5.4 Forslag fra Cathrine Andersen: Lading i garasjer

Det begynner å bli mange el-biler i borettslaget. Det er fortsatt ok kapasitet men det er i endring.
Det kunne frigjøre både parkeringsplasser og ladeplasser hvis borettslaget fant en løsning for at de med garasjeplass og el-bil kunne lade i garasjen.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret i oppdrag å innhente tilbud om å anlegge elektrisk infrastruktur for lading i garasjene. Tilbud presenteres og saken behandles på en generalforsamling, enten ekstraordinær i 2024 eller ordinær i 2025.

Styrets innstilling: Forslaget tiltres.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Rolf Wesenberg
Styremedlem, Anders Fossheim
Styremedlem, Anstein Berget
Styremedlem, Sofie Elvebredd
Styremedlem, Sara Veronica Ma Horverak
Styremedlem, Irene Stiberg Pettersen
Varamedlem, Ingjerd Haugen
Varamedlem, Synnøve Foyn Bjerknes

6.1 Valg av leder

Valgkomiteens innstilling:

Rolf Wesenberg Kolderups vei 12e gjenvelges for to år.

Forslag til vedtak: Rolf Wesenberg velges for to år.

Styrets innstilling: Forslaget tiltres.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Valgkomiteens innstilling:

Gjenvalg:

Anstein Berget, Kolderups vei 14b gjenvelges for to år.

Nye styremedlemmer:

Ingjerd Haugen (tidl. varamedlem), Disengrenda 26a velges for to år.

Einar Berentsen, Disenveien 8e velges for ett år.

Forslag til vedtak: Anstein Berget velges for to år

Ingjerd Haugen velges for to år

Einar Berentsen velges for ett år

Styrets innstilling: Forslagene tiltres

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Valgkomiteens innstilling:

Sofie Elvebredd (tidligere styremedlem) Eikelundveien 24 B velges for to år.

Forslag til vedtak: Sofie Elvebredd velges for to år.

Styrets innstilling: Forslaget tiltres.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

6.5 Valg av valgkomite

Etter forespørsel fra styreleder har Steinar Beurling i Disenveien 12a og Stine Münter i Tonsenveien 7a har sagt seg villige til å ta vervet som valgkomite for ett år.

Forslag til vedtak: Steinar Beurling i Disenveien 12a og Stine Münter i Tonsenveien 7a velges for ett år.

Styrets innstilling: Forslaget tiltres

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foreg³ ende ³ rsregnskap	2 090 208	1 534 563
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	589 564	757 689
Tilbakefŋring av avskrivning	238 731	293 418
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-488 642	-495 462
B. ¡ rets endring disponible midler	339 653	555 645
C. Disponible midler	2 429 861	2 090 208
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omlŋpsmidler	2 847 549	3 069 020
Kortsiktig gjeld	-417 689	-978 812
C. Disponible midler	2 429 861	2 090 208

Borettslagets disponible midler er de ŋkonomiske midlene som borettslaget har til r³ dighet.
De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Disengrenda Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	2	7 372 736	6 793 505	7 052 900	7 475 500
Leie forretningslokaler	2	90 000	149 869	90 000	90 000
Sum leieinntekt		7 462 736	6 943 374	7 142 900	7 565 500
Annen inntekt					
Tilskudd		0	50 000	0	0
Diverse inntekt	3	-17 600	5 000	0	0
Sum annen inntekt		-17 600	55 000	0	0
Sum inntekt		7 445 135	6 998 374	7 142 900	7 565 500
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	745 636	325 574	767 000	740 660
Styrehonorar	4	200 000	200 000	200 000	200 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	5	238 731	293 418	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		181 658	214 316	300 000	310 000
Kostnad eiendom/lokale	6	513 740	342 652	438 000	364 480
Kommunale avgifter/renovasjon		1 900 891	1 629 369	1 935 000	2 220 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	7	7 474	5 550	7 000	7 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	118 594	88 816	106 000	104 045
Reparasjon og vedlikehold	9	1 039 128	1 458 636	740 000	1 564 900
Revisjonshonorar		11 479	10 738	11 000	11 000
Forretningsførerhonorar		190 365	185 000	190 000	200 000
Andre honorar		45 460	54 621	45 000	40 000
Kontorkostnad		4 213	5 981	13 000	4 000
TV/bredb³ nd		920 965	805 726	896 000	861 300
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		97 809	12 563	40 000	55 000
Salg og reklamekostnad		0	13 648	10 000	0
Kontingent og gaver		6 955	5 118	5 000	5 000
Forsikring		596 277	546 983	580 000	624 000
Eiendomsskatt		0	14 994	25 000	25 000
Andre kostnader		31 576	22 246	23 000	18 000
Tap		3 517	0	0	0
Sum kostnad		6 854 467	6 235 948	6 331 000	7 354 385
Driftsresultat		590 668	762 426	811 900	211 115
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		121 362	76 259	0	0
Rentekostnad		122 466	80 996	95 000	114 802
Netto finansposter		1 104	4 737	95 000	114 802
¡ rsresultat		589 564	757 689	716 900	96 313
Overført til/fra annen egenkapital		589 564	757 689	0	0

Resultatregnskap 2023 Disengrenda Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
SUM OVERFØRINGER		589 564	757 689	0	0

Balanse 2023 Disengrenda Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	5	433 812	433 812
Bygninger	5	6 145 561	6 145 561
P³ kostninger	5	53 084	53 084
Garasjer	5	1 030 272	1 030 272
Andre fellesanlegg	5	40 784	46 047
Andre driftsmidler	5	746 112	979 580
Sum anleggsmidler		8 449 625	8 688 355
Omlŋpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		18 095	7 889
Kundefordringer		7 822	2 785
Andre kortsiktige fordringer		1 058	45 227
Forskuddsbetalte kostnader		347 460	784 359
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende bank		2 473 114	2 228 760
Sum omlŋpsmidler		2 847 549	3 069 020
SUM EIENDELER		11 297 174	11 757 375

Balanse 2023 Disengrenda Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		14 800	14 800
Sum innskutt egenkapital		14 800	14 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 471 141	4 881 577
Sum opptjent egenkapital		5 471 141	4 881 577
Sum egenkapital	10	5 485 941	4 896 377
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	2 259 644	2 748 286
Borettsinnskudd		3 133 900	3 133 900
Sum langsiktig gjeld		5 393 544	5 882 186
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		17 704	13 916
Leverandørgjeld		322 208	814 961
Skyldig off. myndigheter		46 086	60 253
Påløpne renter		1 031	595
Annen kortsiktig gjeld		30 660	89 088
Sum kortsiktig gjeld		417 689	978 812
Sum gjeld		5 811 232	6 860 998
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 297 174	11 757 375
Pantstillelser	12	5 393 544	5 882 186

Sted:_____ Dato:_____

Rolf Wesenberg Styreleder	Irene Stiberg Pettersen Styremedlem	Sofie Elvebredd Styremedlem
Sara Veronica Ma Horverak Styremedlem	Anders Fossheim Styremedlem	Anstein Berget Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om
³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. đ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vŊ re forbig³ ende.
Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balansefŋres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 ³ r og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsfŋres lŋpende under driftskostnader,
mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokfŋres og inntektsfŋres i takt med opptjening.
Inntektsfŋring ved salg av varer/tjenester skjer p³ leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsfŋres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lŋnnskjŋring overfŋres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Boligselskapet har avdelingsregnskap, og fordelingen er ifŋlge vedtektene, avdeling 00 som er borettslaget og avdeling 01 som er Disen G³ rd.
Resultat for de ulike avdelingene finner dere etter prinsippnoten.

Note 1 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 01

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	2	752 632	478 873	450 000	562 500
Leie forretningslokaler	2	90 000	149 869	90 000	90 000
Sum leieinntekt		842 632	628 742	540 000	652 500
Annen inntekt					
Tilskudd		0	50 000	0	0
Sum annen inntekt		0	50 000	0	0
Sum inntekt		842 632	678 742	540 000	652 500
KOSTNAD					
Driftskostnad					
Energikostnad		48 020	53 236	40 000	50 000
Kostnad eiendom/lokale	6	32 294	36 976	143 000	100 000
Kommunale avgifter/renovasjon		30 647	27 939	45 000	20 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	7	588	0	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	25 876	51 847	63 000	78 025
Reparasjon og vedlikehold	9	23 636	730 697	0	0
Kontorkostnad		0	420	2 000	3 000
Salg og reklamekostnad		0	13 648	0	0
Forsikring		62 552	44 822	7 000	7 000
Eiendomsskatt		0	14 810	0	0
Andre kostnader		11 511	7 031	0	0
Sum kostnad		235 123	981 425	300 000	258 025
Driftsresultat		607 509	-302 683	240 000	394 475
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		4 916	0	0	0
Netto finansposter		-4 916	0	0	0
¡ rsresultat		612 425	-302 683	240 000	394 475
Overført til/fra annen egenkapital		612 425	0	0	0
SUM OVERFØRINGER		612 425	0	0	0

Note 2 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	5 647 680	5 379 504
3609 Leie parkering	360 000	360 000
3617 Utleie Disen g³rd	752 632	478 873
3650 Innkrevde felleskostn. renter	116 180	73 556
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	496 244	501 572
3605 Leie barnehage	90 000	149 869
Sum	7 462 736	6 943 374

Konto 3650 og 3660 beror p³ flere renteendringer i 2023.

For ³ opprettholde egenkapitalen i borettslaget kalles det inn fellesutgifter tilsvarende driftskostnader og finansinntekter.

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Andre driftsinntekter	0	5 000
3999 Avregning elbillading	-17 600	0
Sum	-17 600	5 000

Konto 3999 gjelder elbillading.

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	182 820	496 702
5120 Timelønn fra lønnssystemet	391 979	100 250
5129 Annen lønn fra lønnssystemet	54 113	0
5150 P³ lønne feriepenger	80 396	85 364
5230 Fri losji og bolig fra lønnssystemet	68 400	68 400
5261 Ulykkesforsikring innberetning fra lønnssystemet	359	0
5280 Andre fordeler fra lønn	366	4 392
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	-69 125	-72 792
5400 Arbeidsgiveravgift	101 646	73 396
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	11 527	12 036
5753 Tjenestepensjon OTP	16 128	13 837
5800 Refusjon sykepenger fra lønnssystemet	-92 972	-443 730
5801 Aga grl sykelønn (db) - fra lønnssystemet	-185 944	-363 040
5802 Aga grl sykelønn	185 944	363 040
5830 Refusjon feriepenger fra lønnssystemet	0	-12 282
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	200 000	200 000
Sum	945 636	525 574

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ³rsverk sysselsatt: 2,17

Note 5 - Varige driftsmidler

	Nytt avfallsanlegg	Bygninger	Kubato Traktor	Tokvam Snnjfreser	Tomter/eiendom	Boligeiendomme
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 312 500	2 769 355	449 000	81 625	433 812	3 376 206
¡ rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
¡ rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 312 500	2 769 355	449 000	81 625	433 812	3 376 206
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	1 312 500	0	374 166	68 020	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokfnrt verdi pr.31.12:	0	2 769 355	74 834	13 605	433 812	3 376 206
¡ rets avskrivninger :	76 563	0	44 900	8 162	0	0
Anskaffelses³ r :	2013	1985	2015	2015	1985	1985
Antatt levetid i ³ r :	10		10	10		

	Infrastruktur for elbil lading	ladestasjoner elbil	Garasjer	lekeplass
Anskaffelseskost pr.01.01 :	53 084	1 130 700	1 030 272	52 625
¡ rets tilgang :	0	0	0	0
¡ rets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	53 084	1 130 700	1 030 272	52 625
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	381 527	0	11 841
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	91 500	0	0
Bokfnrt verdi pr.31.12:	53 084	657 673	1 030 272	40 784
¡ rets avskrivninger :	0	103 843	0	5 262
Anskaffelses³ r :	2018	2020	2020	2021
Antatt levetid i ³ r :		10		10

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige. Avtalenr 84348454.

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

Borettslaget er eier av Disen G³ rd, som fungerer som grendehus for borettslaget og tilgrensende omr³ der. Lokaler i g³ rden leies i tillegg ogs³ ut til andre.

Boligeiendommene er balansefnrt med kr 6 145 561, fordelt p³ borettslagets bygninger kr 3 376 206 og Disen G³ rd med kr 2 769 355.
Borettslaget eier tomten; Gnr. 86 bnr. 927 (hoveddel), 930 og 931 (veier) i Oslo, til sammen 37 432,7 kvm. Borettslaget eier Disen G³ rd, Gnr. 86 bnr. 690 med 2 912 kvm.

Borettslaget best³ r av 148 boligenheter og 2 nNringseiendommer.

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

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

Note 6 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6360 Annet renhold	41 188	11 429
6362 Skadedyrutryddelse	93 832	87 896
6364 Matteleie	5 022	4 659
6390 Kostnader NETS	5 760	5 948
6391 Snøm³king/strøing/feiing	254 794	126 175
6392 Containerleie/tømming	104 204	76 861
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	8 939	29 684
Sum	513 740	342 652

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Hjemmeside	6 886	5 550
6490 Andre leiekostnader	588	0
Sum	7 474	5 550

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	36 177	15 190
6540 Inventar	30 893	41 581
6550 LyspÅrer, lysrør, sikringer o.l.	5 612	1 390
6551 Nøkler, l³ser, navnskilt, postkasser o.l.	696	507
6552 Driftsmateriell	38 002	30 148
6570 Arbeidstøy	7 214	0
Sum	118 594	88 816

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	368 550	361 797
6602 Vedlikehold VVS	80 530	48 554
6603 Vedlikehold elektro	96 761	52 964
6605 Vedlikehold fellesanlegg	18 750	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområ³de	104 177	180 613
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	80 688	174 959
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	39 750
6630 Egenandel forsikring	0	12 000
6641 Malerarbeider	13 036	111 307
6643 Glassarbeid/Vindu	0	403 593
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	14 924	68 775
6648 Vedlikehold dører og porter	121 250	4 325
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	140 463	0
Sum	1 039 128	1 458 636

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

Konto 6601 gjelder drenering, forebygging av vannskade samt reparasjon av trapper og rekkverk.
Konto 6602 gjelder rŋrlegger arbeid og hŋytrykksspyling.
Konto 6603 gjelder reparasjon av utelys, feilsŋking og montering av nye lamper.
Konto 6613 gjelder trefelling i borettslag, anlegging av plen, innkjŋp av dekkhuske og forebygge overvannskader ved styrtregn.
Konto 6648 gjelder utskiftning av 3 kjellerdŋrer, isolering av dŋr og montering va sylinder.

Styret mener at det gjennomfŋrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	14 800	0	14 800
Sum innskutt egenkapital	14 800	0	14 800
Opptjent egenkapital			
¡ rets resultat	4 881 577	589 564	5 471 141
Sum opptjent egenkapital	4 881 577	589 564	5 471 141
Sum egenkapital	4 896 377	589 564	5 485 941

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Form³ l:	Rehab garasjer	
L³nenummer:	12123855866	12111247380
L³netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks³r:	2012	2007
Rentesats:	5.55 %	5.55 %
Beregnet innfridd:	30.06.2032	30.03.2027
Opprinnelig l³nebelnp:	1 500 000	7 197 000
L³nesaldo 01.01:	812 272	1 936 014
Avdrag i perioden:	68 782	419 860
L³nesaldo 31.12:	743 490	1 516 154
Saldo 5 ³r frem i tid:	350 633	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³n 12111247380	148	10 244	1 516 112
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³n 12123855866	148	5 024	743 552

Note 12 - Pantstillelser

	Bokfrt verdi pr. 31.12.2023
Bokfrt langsiktig gjeld	2 259 644
Innskuddskapital	3 133 900
Boligselskapets pantesikrede gjeld	5 393 544
Bokfrt verdi av pantsatt eiendom	7 703 513

Borettslagets bokfrte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettsinnskuddet er sikret med pant p³ kr. 3 133 900,-.

Resultat og balanse med noter for Disengrenda Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Disengrenda Borettslag

Styreleder	Rolf Wesenberg (sign.)	18.03.2024
Styremedlem	Anders Fossheim (sign.)	17.03.2024
Styremedlem	Irene Stiberg Pettersen (sign.)	17.03.2024
Styremedlem	Sofie Elvebredd (sign.)	18.03.2024
Styremedlem	Sara Veronica Ma Horverak (sign.)	17.03.2024
Styremedlem	Anstein Berget (sign.)	17.03.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Disengrenda Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Disengrenda Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, 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,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

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 som

Penneo document key: 2F5X8-ADQJ5-MMPP1-5NSH8-IAX57-7OB8Z

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 den interne 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter 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 omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 2F5X8-ADQJ5-MMPP1-5NSH8-IAX57-7OB8Z

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: 9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-03-19 09:53:24 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 2F5X8-ADQJ5-MMPP1-5NSH8-IAX57-7OB8Z

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Årsmelding 2023 - Disengrenda Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Rolf Wesenberg
Styremedlem, Anders Fossheim
Styremedlem, Anstein Berget
Styremedlem, Sofie Elvebredd
Styremedlem, Sara Veronica Ma Horverak
Styremedlem, Irene Stiberg Pettersen
Varamedlem, Ingjerd Haugen
Varamedlem, Synnøve Foyn Bjerknes

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

Virksomhetens art

Disengrenda Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Disengrenda Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 953538407
Disengrenda Borettslag består av 148 boliger og 2 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Disengrenda Borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 84348454. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

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

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

Kontroll av røykvarslere i leiligheter, fellesområder og på Disen gård
Kontroll av pulverapparater i leiligheter, fellesområder og på Disen gård
Kontroll av piper og feieluker. Fem feieluker var defekte og har blitt byttet.
Kontroll av lekeplasser
Kartlegging av felles stoppekraner
Kontroll og feilretting av felles strømanlegg for kjeller- og utelys
Verneutstyr og arbeidsklær til vaktmester
Gjennomgang av instruks og sikkerhetsregler med vaktmester
Brøyting, snømåking og strøing av fellesområder

Styrets arbeid

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

Blant de mest tidkrevende oppgavene i perioden har vært

· Håndtering av overflatevann ved styrtregn og med tiltak for å forebygge av dette.

· Ansettelse av ny vaktmester.

· Utbygging av tilbygg

· Elbil-lading

· Mislighold av leiekontrakt for garasjer.

· Ansettelse og oppfølging av sommervikarer

· Svar på innspill og spørsmål på epost og telefon

· Infoskriv

· Disen gård

Håndtering av overflatevann

I forbindelse med styrtregn på sommeren oppstod det vanninntrenging i kjellere i to leiligheter i Kolderupsvei 14 og i felleskjeller i Disengrenda 26-28. Ingen av tilfellene førte til skader i kjellerne. For å forebygge kommende perioder med styrtregn er følgende tiltak utført:

· Utskifting av kjellerdører i Disengrenda 26-28, i Disengrenda 24 og i Kolderupsvei 14

· Etablering av vannfordrøyingskum og stikkrenne ved Disengrenda 24 H

· Asfaltering med asfaltkant ved Kolderupsvei 14 H

· Etablering av vannfordrøyingskum utenfor Kolderupsvei 14 c-d. Her gjenstår omlegging av takrenner som skal utføres våren 2024.

Ansettelse av ny vaktmester

I perioden 1. januar – 1. september ble vaktmesteroppgavene utført på timebaserte avtaler med styreleder Rolf Wesenberg og medbestyrer på Disen gård Mor Ndiaye Niang. På styremøtet 6. juni vedtok styret å utlyse en fast stilling til ny vaktmester i borettslaget. Med begrunnelse i vurdering av arbeidsmengden, og at styret ønsket at styreleder skulle fortsette i timebasert vaktmesterarbeid i en overgangsperiode, ble stillingen utlyst internt, innbefattet medbestyrer på Disen gård, som en 60%-stilling. Innen søknadsfristen 1. august hadde bare Mor Niang hadde søkt på stillingen. På styremøtet 23. august vedtok styret å ansette Mor med tiltredelse 1. september.

Utbygging

Styret har behandlet 6 utbyggingssaker i perioden. Styret er fornøyd med at utbyggerne følger styrets anvisninger og borettslagets vedtekter.

Elbil-lading

Det har vært en jevn økning av ladebrukere i perioden. Det er god kapasitet for lading på dagtid, men det har vært tilfeller av at det ikke har vært ledige ladere på kveldstid i Tonsenveien ved Disen gård og i Disenveien. På styremøtet 23. august vedtok styret å innføre ordningen med occupied cost fra 15. september for å unngå at biler tok opp ladeplasser etter at de var ferdigladet. Styret vurderer at ordningen i hovedsak fungerer etter hensikten. Men på grunn av periodevise problemer med at noen ladere av og til uforvarende setter ladingen på pause, med påfølgende gebyr, har det blitt uttrykt misnøye med ordningen. Det har også vært tekniske problemer med to av laderne som har vært ute av drift i lengre perioder. Styret er ikke fornøyd med Bravidas oppfølging av disse tekniske problemene.

Sommervikarer

Styret vedtok å ansette fire ungdommer fra borettslaget som sommervikarer i to uker i juni. Disse utførte beskjæring av busker og trær, maling av Disen gård og annet forefallende vedlikeholdsarbeid. Styret er godt fornøyd med innsatsen og arbeidet som ble utført i samarbeid med Mor Niang og styreleder.

Mislighold av leiekontrakter for garasjer

Leiekontraktens §5 lyder: «Bruk av garasjen til annet formål enn parkering av egen bil, er som hovedregel ikke tillatt.» Styreleder har gitt tre advarsler for mislighold av denne regelen.

Ny avtale med Telia

Styret har fremforhandlet ny avtale med Telia om TV og bredbånd. Den nye avtalen har lavere grunnpris (den som er inkludert i felleskoostnadene) og høyere hastighet enn den gamle avtalen. Avtalen har en varighet på 36 mnd. fra 1.1.2024. Det har vært problemer hos noen i forbindelse med installasjon av ny SmartWifi-ruter.

Årsregnskap 2023

Årsregnskapet viser et overskudd på kr på kr 590 668 mot budsjettert kr 811 900

Disen gård

Disen gård i Kolderups vei 23, se http://www.disengaard.no/ eies av borettslaget. Ca. halve førsteetasje leies ut som selskapslokaler på kveldstid og i helger, mens den andre halvparten leies ut til som næringslokaler. Andelseiere får halv pris ved leie av selskapslokalene. Bestyrerpar er Hennie Kongsøre og Mor N. Niang. Bestyrer har fri bolig i leiligheten i 2. etg. som godtgjørelse for jobben. Denne blir innberettet til skatteetaten som naturalgodtgjørelse. Bestyrer har innført et tilbud om betalt utvask som blir ført som inntekt for gården. Bestyrer får timebetalt for utvask. Dette blir ført i timelønnssystemet til borettslaget. Arbeidsoppgavene til bestyrer er beskrevet i egen arbeidsinstruks. Bestyrer rapporterer til gårdstyret og har løpende kontakt med dette.

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

Gårdstyret arrangerte Åpen dag i mai med formål å gjøre gårdens historie og driften kjent for andelseierne.

Leieinntektene brukes til drift og vedlikehold av gården inkludert bestyrerleilighet.

Disen gård er spesifisert med eget regnskap under Note 1 – Avdelingsspesifikasjon avdeling 01, i årsregnskapet. Brutto driftsresultat ble kr 607 509. Inntektene inneholder også inntekter for utvask. Dette betaler vi timelønn til bestyrer for. Fratrukket ca. kr 150 000, inkl. feriepenger og arbeidsgiveravgift, blir netto overskudd ca. kr 450 000.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Disengrenda Borettslag onsdag 17.04.2024 kl. 18:00 - Disen Gård.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ellen Baadstø

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ellen Baadstø

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Anders Kyte

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 40
Antall fremlagte fullmakter: 5
Totalt: 45

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår styrehonorar på kr 200 000 for styreperioden 2023-2024 som kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 200 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Forslag fra Helge Holter: Terminering av fondsoppbygging

Forslag til vedtak: Fondsoppbygging for vedlikehold av bygningsmassen termineres og oppsparte midler kommer beboerne til gode med redusert husleie i kommende 12 måneder.

Vedtak:

Forslag til vedtak ble: Ikke godkjent

5.2 Orientering fra styret: Økning i fellesutgifter

Styret foreslår at fellesutgiftene økes med 5% fra 01.01.2025 begrunnet i prisstigning og behov for oppbygging av egenkapital.

Vedtak:

Tatt til orientering

5.3 Forslag fra styret: Nye ladeplasser

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å etablere 2 nye ladeplasser i Tonsenveien/Kolderups vei og 2 nye i Disenveien i samråd med styret i Disen borettslag.

Vedtak:

Forslag til vedtak ble: Godkjent

5.4 Forslag fra Cathrine Andersen: Lading i garasjer

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret i oppdrag å innhente tilbud om å anlegge elektrisk infrastruktur for lading i garasjene. Tilbud presenteres og saken behandles på en generalforsamling, enten ekstraordinær i 2024 eller ordinær i 2025.

Vedtak:
Forslag til vedtak ble: Godkjent

6. Valg

6.1 Valg av leder

Valgkomiteens innstilling:

Rolf Wesenberg Kolderups vei 12e gjenvelges for to år.

Vedtak:
Valgt ble: Rolf Wesenberg for 2 år

6.2 Valg av medlemmer til styret

Valgkomiteens innstilling:

Gjenvalg:

Anstein Berget, Kolderups vei 14b gjenvelges for to år.

Nye styremedlemmer:

Ingjerd Haugen (tidl. varamedlem), Disengrenda 26a velges for to år.

Einar Berentsen, Disenveien 8e velges for ett år.

Vedtak:
Valgt ble: Anstein Berget for 2 år.

Valgt ble: Ingjerd Haugen for 2 år.

Valgt ble: Einar Berentsen for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Valgkomiteens innstilling:

Sofie Elvebredd (tidligere styremedlem) Eikelundveien 24 B velges for to år.

Vedtak:
Valgt ble: Sofie Elvebredd for 2 år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

Vedtak:
Valgt ble: Styret utnevner selv kandidat

6.5 Valg av valgkomite

Etter forespørsel fra styreleder har Steinar Beurling i Disenveien 12a og Stine Münter i Tonsenveien 7a sagt seg villige til å ta vervet som valgkomite for ett år.

Vedtak:

Valgt ble: Steinar Beurling og Stine Münter for 1 år.

Signaturer:

Møteleder Ellen Baadstø /s/

Protokollvitne Anders Kyte /s/

----------	----------
Møteleder	Protokollvitne

FERDIGATTESTER OG VEDTAK TILBYGG

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Murmester Per L. Lund AS
Postboks 166 Nordstrand
1112 OSLO

Dato: 31.10.2011

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201110013-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Bjarne Almе	Arkivkode: 531

Byggeplass:	EIKELUNDVEIEN 22	Eiendom:	86/927/0/0
Tiltakshaver:	Mette Elise Nordrik	Adresse:	Eikelundveien 22, 0588 OSLO
Søker:	Murmester Per L. Lund AS	Adresse:	Postboks 166 Nordstrand, 1112 OSLO
Tiltakstype:	rekkehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - EIKELUNDVEIEN 22

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 17.10.2011.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 31.10.2011 av:

Bjarne Alme - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til:

Mette Elise Nordrik, Eikelundveien 22, 0588 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest

Inger E. og Cesare Vitalini
Eikelundveien 22C
0588 OSLO

Dato: 08 SEP 1998

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9803075-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Liv Aimee Halvorsen | Arkivkode:

Byggeplass:	EIKELUNDVEIEN 22C	Eiendom:	86/927//
Tiltakshaver:	Inger E. og Cesare Vitalini	Adresse:	Eikelundveien 22C, 0588 OSLO
Søker:	Inger E. og Cesare Vitalini	Adresse:	Eikelundveien 22C, 0588 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Tilbygg

GODTATT MELDING

Svar på melding om tiltak etter plan- og bygningslovens § 86a;

Tiltaket er godtatt som melding etter plan- og bygningslovens § 86a.

Det foreligger ikke protester til meldingen.

Tiltaket tillates nå igangsatt.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Ansvar:
Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i -, og i medhold av plan- og bygningloven.

Tiltaket krever ikke påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres som vist i innsendt melding.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest
Seksjon byggesøknad

Liv Zimmermann
Seksjonsleder

Liv Aimée Halvorsen
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest
Seksjon byggesøknad

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Spesielle krav.

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på første side.)

1. Det må innsendes plan i M — 1 : 200 som viser terrengets behandling, beplantning, innhegning etc.
2. Det må treffes foranstaltninger til sikring mot utrasing av bakken mot nabo. Redegjørelse for dette må innsendes.
3. Arbeidet må drives frem slik at eksisterende bebyggelse ikke skades. Redegjørelse for arbeidets fremdrift må innsendes.
4. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og forsynes med fast dekke.
5. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
6. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 pkt. 1.
7. Forslag til utvendige farger må innsendes.

Alminnelige regler.

Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill. Utføres etter konferanse med bygningsinspektøren.

Utvendige åpne lysgraver, kjellernedgange og nedkjørsel til garasjer o. l. må gis avløp for overvann.

Hvor skjulte (innebygde) rørledninger gjennombryter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.

Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.

Røykpiper mot kott eller skap må ha minst 1 stens vange.

Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.

Avtrekk fra oljefyrt kjele må føres til egen røykpipe.

Feierluker må plaseres slik at de er lett tilgjengelige.

I badstubad må dører slå ut.

I våningshus med mer enn en leilighet må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje ha en fri bredde av minst 1 m.

Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.

Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1,2 m.

Redningstau må anbringes etter bygningskontrollens bestemmelser.

Skråtak i beboelsesrom må være isolert som yttervegg. K.verdi maks. 0,8.

Loftsbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.

Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 10 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1 : 3.

På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere etter bygningsinspektørens bestemmelse.

For øvrig vises bl. a. til:

«Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»
«Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.-rom i Oslo.»
«Regler for anordning av ventilasjon i boligbygg i Oslo.»

Nevnte approbasjon innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming selvom enkelte rom mangler ovn.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 41 72 00

Approbasjon.

Arbeidssted	86/1.Hus 20.Disen.	Journalnr. 58/1958.	Tegn.nr. 1-2-3-4-5.
Arbeidets art	Rekkehus.	Innlevert 4/8-58.	
Bygningens art			
Byggherre	A/L Disen Borettslag v.Statstj.m.Boligbyggelag. v/o.r.sakf.Egil Bjerke Tollbugaten 22,tlf.42672l.		
Byggemelder	Ark.ne Kjell Ullring o: Henning Zernichow,Borgenfrigaten 19.		

MT/Krw

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn.nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Byplankontorets, helserådets og brannvesenets pålegg må følges, konfr. vedlagte gjenparter av henholdsvis 21/11.- 27/11 og 8/12 1958.

Intet rom i kjeller tillates nyttet til varig opphold.

Fortsettes

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.
Bemerk «Spesielle krav» og «Alminnelige regler» på siste side.

10000 - 3.58 - E.T.

Forøvrig vises til spesielle krav, siste side, pkt.1 og 7.

Før byggetillatelse kan gis, må (mrk. x):

X	A. Ansvarshavende være godkjent.	☐	G.
X	B. Arbeidsplassen være [illegible] fra byggesjefkontoret, Kirkegaardsgt. 7, tlf. * 41 01 50.	☐	H.
X	C. Melding [illegible] om at gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder erverv av gategrunn, er ordnet.	☐	I.
		☐	J.
☐	D. Gjenpart av tinglest erklæring innlevert, påført byskriverens kvittering.	☐	K.
☐	E. Redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.	☐	L.
☐	F. Ventilasjonsanlegget være godkjent.	☐	

Oslo, bygningskontrollen, den 3. januar 1959.

Y.Riis
ben

Rolf Tønsager.

A/L Disen Borettslag,
v/o.r.sakfører E. Bjerke,
Tollbugt. 22,

Oslo.

21. februar 1962.

distriktsing. Stangeland.

HS/GW 58/2269 m.fl.

Gnr. 86, bnr. 1, Disen.
Rekkehus 13, 14, 15, 16 A, 16 B, 17, 18, 19, 20 og 21.

Deres søknad av 16/2-62.

Ved ferdigbesiktigelsen den 5/2-62 ble det fra flere av leieboerne klaget over faren ved manglende håndløper i øvre del av trapp til 2. etg. og enkelte leieboere hadde også selv oppsatt håndløper i denne del av trappen.

Under henvisning hertil opprettholder bygningskontrollen sitt krav om oppsetting av håndløper for trapp til 2. etg.

Den ved skriv av 23/3-60 for gnr. 86, bnr. 1-7, bl. 9/10 gitte betingende dispensasjon gjelder ikke generelt.

Distriktsingeniøren i østre distrikt, Oslo.

H. Stangeland

Overrettsadvokat Egil Bjerke
Tollbugt. 22

Oslo.

9. juli 1963.

Distriktsing. Stangeland.

HS/aI

Gnr. 36, bnr. 1, rekkehus 13-21, A/L Disen Borettslag.

Deres dispensasjonssøknad av 24.6.1963.

Under henvisning til den innsendte redegjørelse vedlagt erklæringer fra de angjeldende leieboere kan byningskontrollen på grunn av omstendighetene frafalle kravet om håndløper i trapp til 2. etasje for disse leiligheter.

Byggningskontrollen forbeholder seg å komme tilbake til saken hvis det skulle inntreffe klager eller leieforholdet endres.

En gjör utrykkelig oppmerksom på at dispensasjonen ikke gjelder generelt og kan ikke påberopes innvilget for fremtiden.

Ansvarshavende har å påse at arbeidet utføres etter gjeldende vedtekter og forskrifter (jfr. byggeforskriftenes kap. 21, §2, pkt. 2).

I de øvrige leiligheter må forskriftsmessig håndløper i trapp til 2. etasje opsettes innen 2 måneder fra dags dato og meldes til byggningskontrollen for besiktigelse når arbeidet er utført.

Oslo byggningskontroll, östre distrikt.

H. Stangeland
distriktsingeniör

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III • 41 72 00

KOPI

Oslo, den 11. juni 1965.

KA/EI

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 86, bnr. 1, Eikelundveien 22, hus 20.

Journalnr.
58/1980.

Arbeidets art
Rekkehus.

Avsluttende synsforretning
23.4.1965.

Bygningens art
Nybygg.

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

Byggemelder
Ark.ne Ullring og Zernichow, Sorgenfrigata 19.

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

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

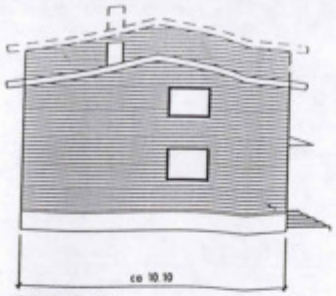
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Distriktsingeniør
Kr. Andersen

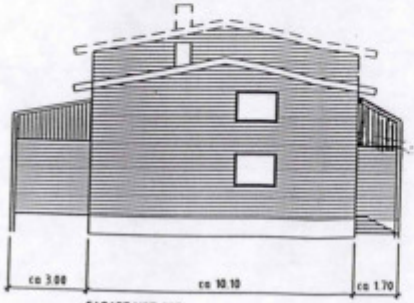
Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen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

Skjema C-18. 2000. R. A. 4006/64. —

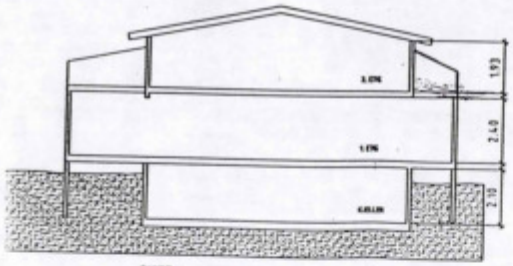
BYGGETEGNINGER



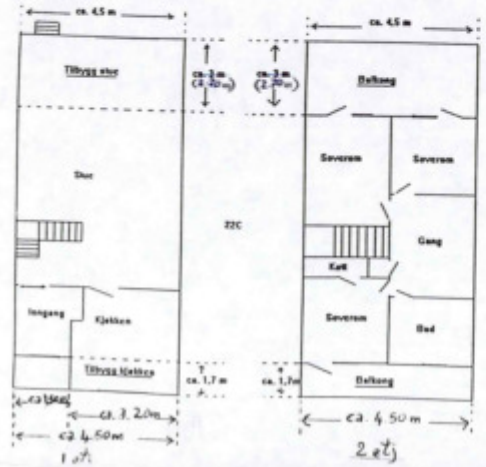
FASADE MOT ØST
FØR OMBYGGING

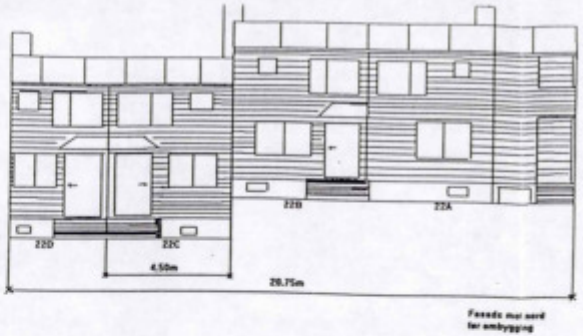


FASADE MOT ØST
ETTER OMBYGGING

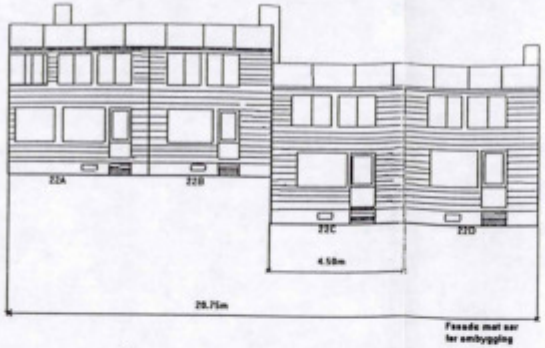


SNITT
ETTER OMBYGGING

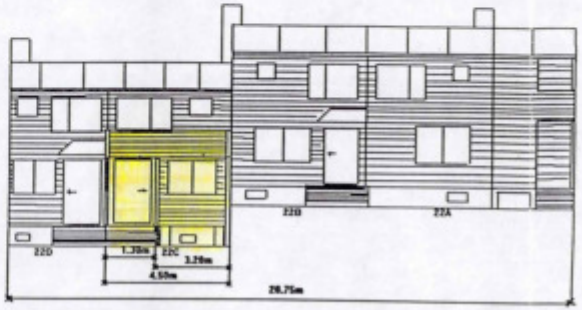




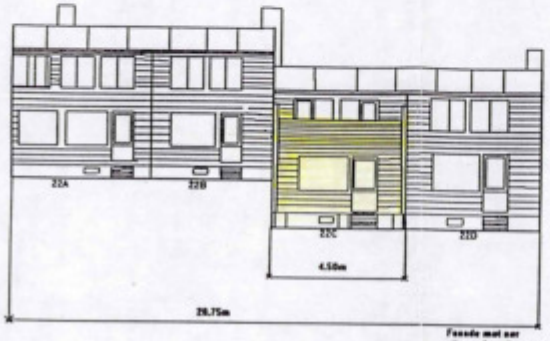
Fasade mot nord
før ombygging



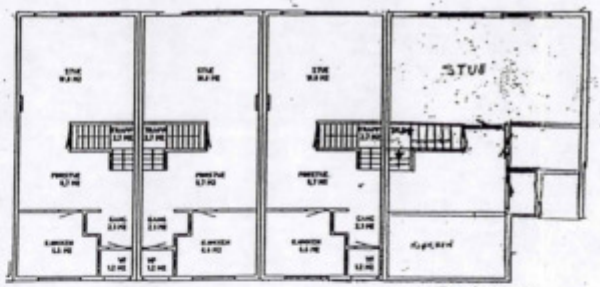
Fasade mot sør
før ombygging



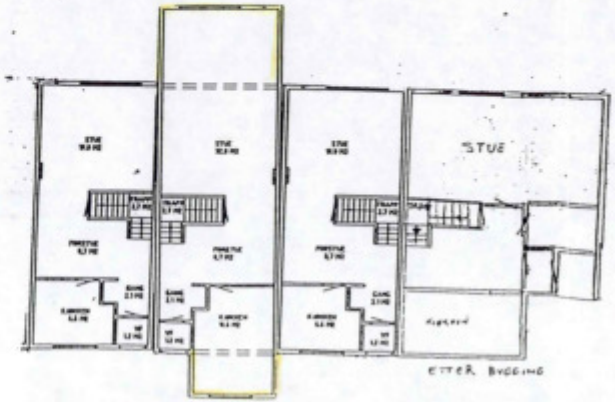
Fasade mot nord
etter ombygging



Fasade mot sør
etter ombygging



FØR BYGGING



ETTER BYGGING

gnr/bnr adr navn i) ii) dato signatur

86/927		Disengrenda brl				
85/1		Oslo kommune				
86/53	E18	Meedom				
86/426	lekepl.	Haarr				
86/927	E20a	Dyrdal				
86/927	E20b	Mostue				
86/927	E20c	Strømsodd				
86/927	E22a	Hunderi / Aaboen				
86/927	E22b	Eskedal				
86/927	E22d	Nordtorp				
86/927	E24a	Muri				
86/927	E24b	Bang				
86/927	E24c	Christensen				
86/927	E24d	Myhr / Lægran				
86/927	E24e	Hyrve / Liltved				
86/329	L43	Ek				
86/333	L45	Kuipers				

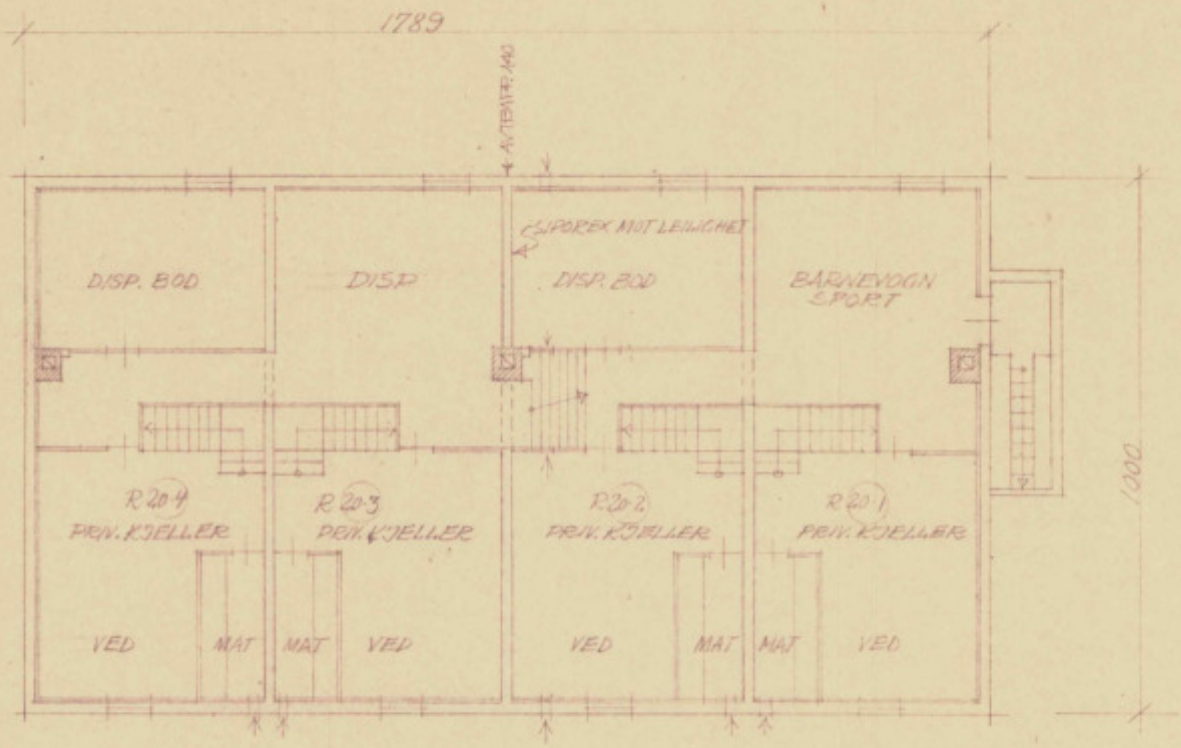
i) ingen bemerkninger til søknad om byggetillatelse

ii) bemerkninger til søknad om byggetillatelse i eget brev

Inger & Cesare VITALINI

Tilbygg stue & kjøkken
Eikelundvn. 22C
0588 OSLO
GNR/BNR 86/927
DISENGRENDA BORETTSLAG

I.&C.Vitalini
23.04.98
1:100
TLF 22151531
1



01980

1

For anmeldelse : 2-8-1958

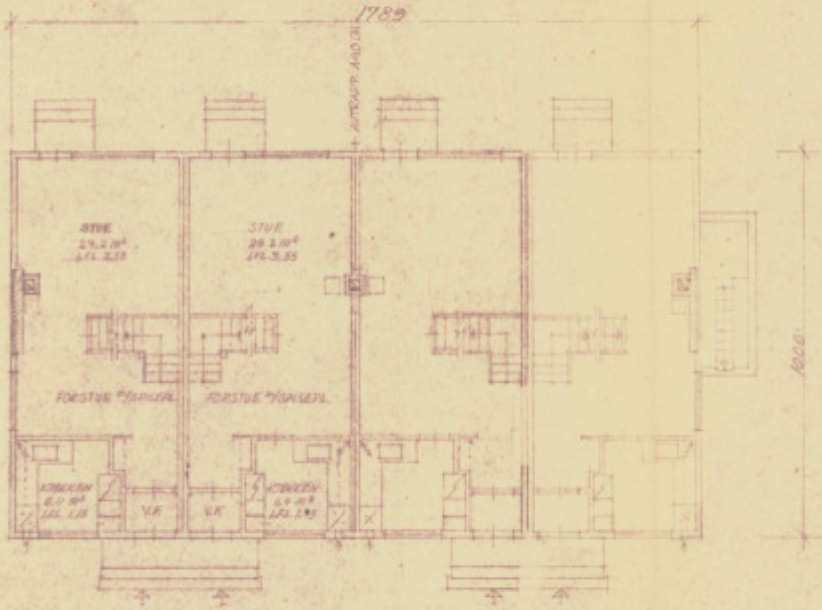
REKKEHUS 20
PLAN KJELLER.

D-1 c

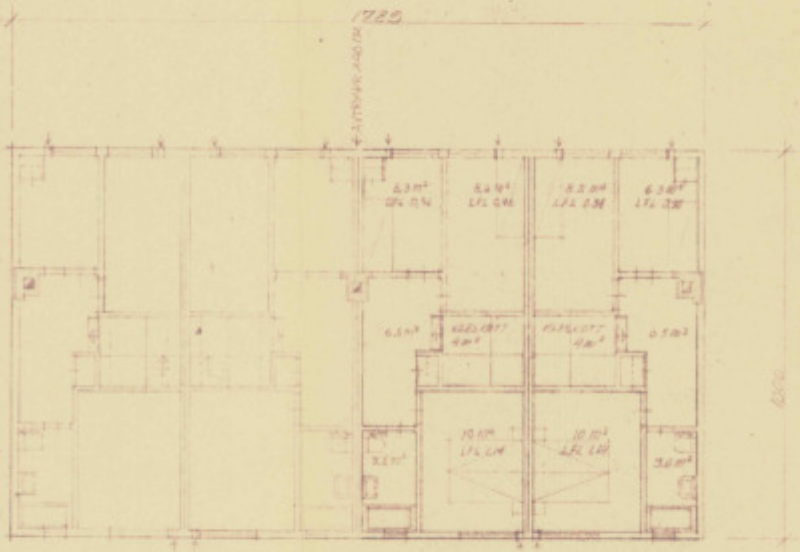
MÅL: 1:100
DATO: 30/4-57

A. DISEN BORETTSLAG, VE...
STATSTJENESTEFUNKSJONÆRENES BOLIGBYGGELAG OSLO 4 L.
ARK. TEKTER M. N. A. L. OSLO

9502



REKKEHUS NR. 21 – PLAN 1. ETG.

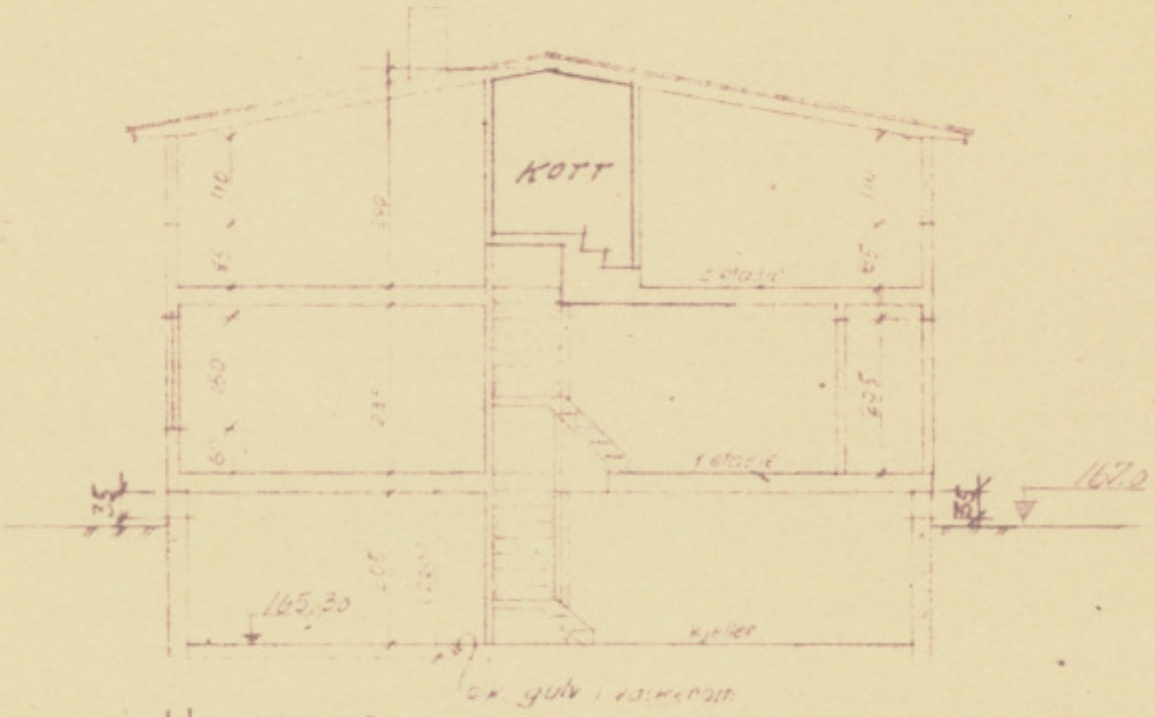


REKKEHUS NR. 21 – PLAN 2. ETG.

01980 **2**

For innmeldelse: 2-8 1958

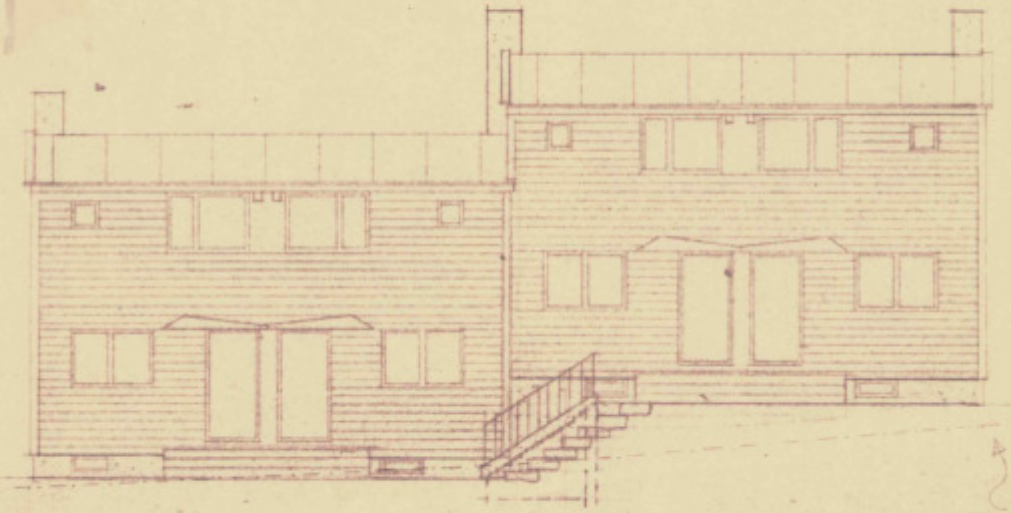
REKKEHUS 20			A. DISEN BORETTSLAG. VEI
PLAN 1. OG 2. ETASJE		1:100	
D-1-e			502



01980 3

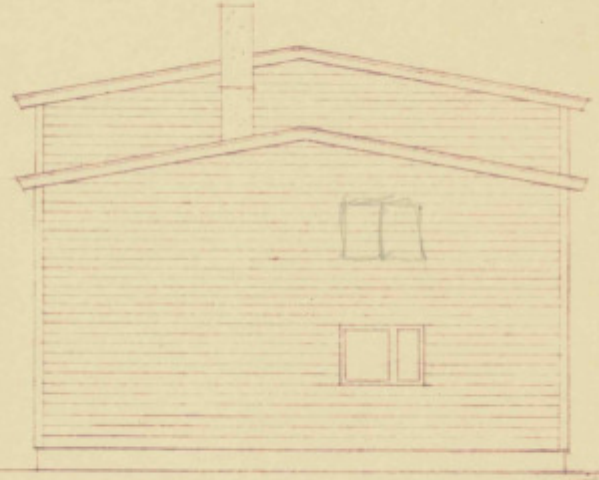
FOR ANMELDELSE: 2-8 1958

REKKEHUS 20	DISEN BORETTSLAG, VED
SNITT	
B-1-e	2504



NÅVÆRENDE TERRENG

NORD



ØST.

01980

4

For anmeldelse : 2-9 195

RÆKKEHUS · 20

FASADER

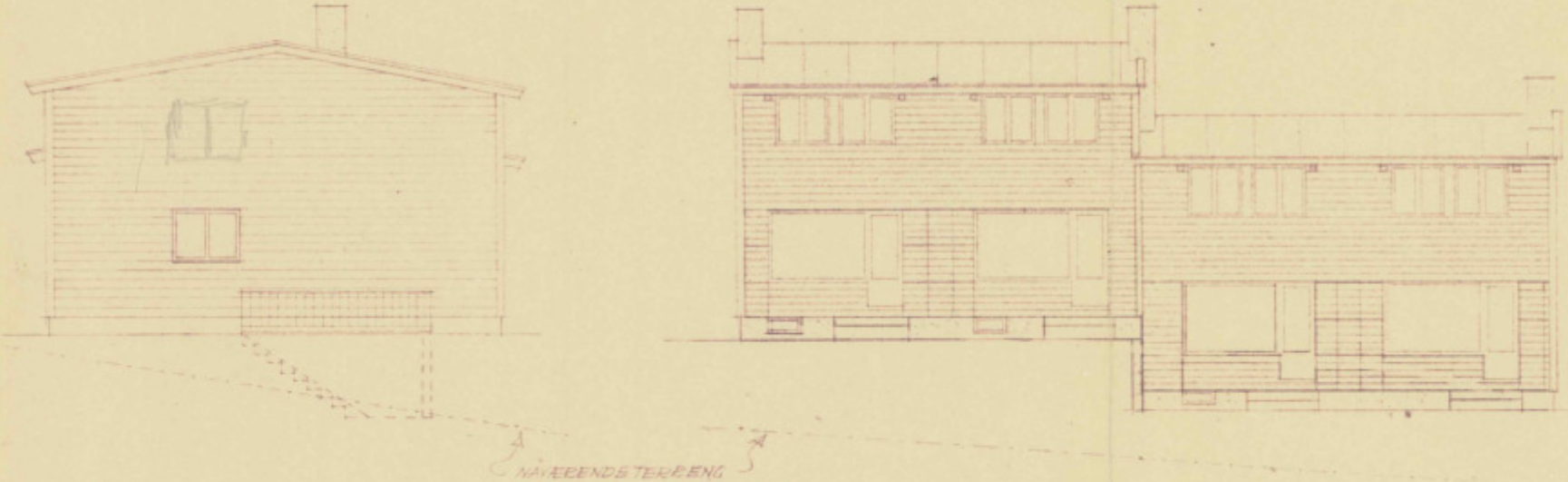
D.1-e

SKALA 1:100

DATO

A DISEN BORETTSLAG. VEI

ARK. TEKN. MNAL OSLO



20

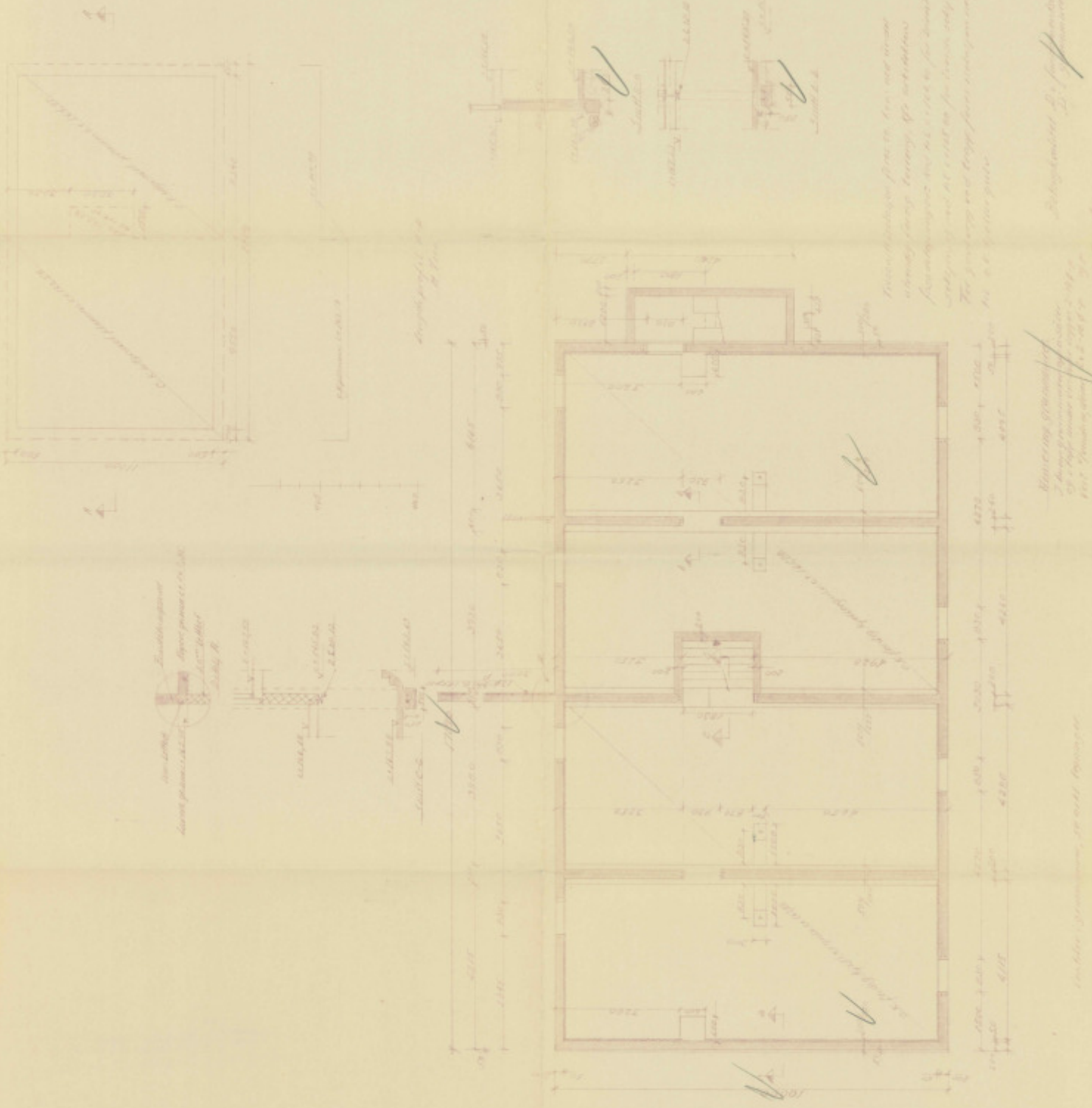
01980

5

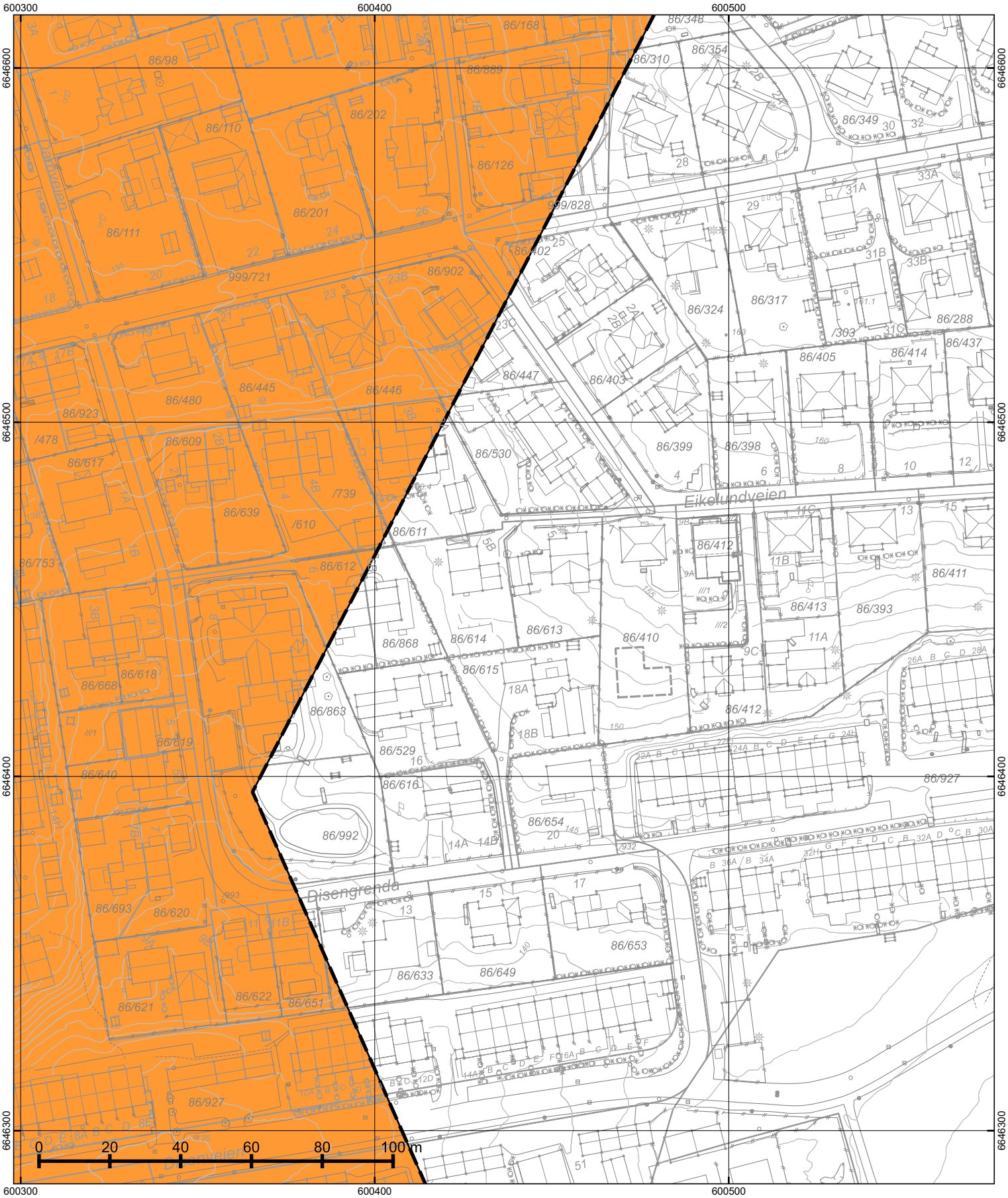
86-1.

FOR KUNNELSE. 2-8 1958

REKKEHUS 20		A/L DISEN BORETTSLAG, VED STATSTJENESTEMENNENES BOL. BYGGELAG OSLO A/L
FASADER		KJELL OLERUD - HEINING ZS NICHOW ARK. TEKTER M.N.A.L. OSLO
D-1-e		



REGULERINGSKART M/ BESTEMMELSER



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

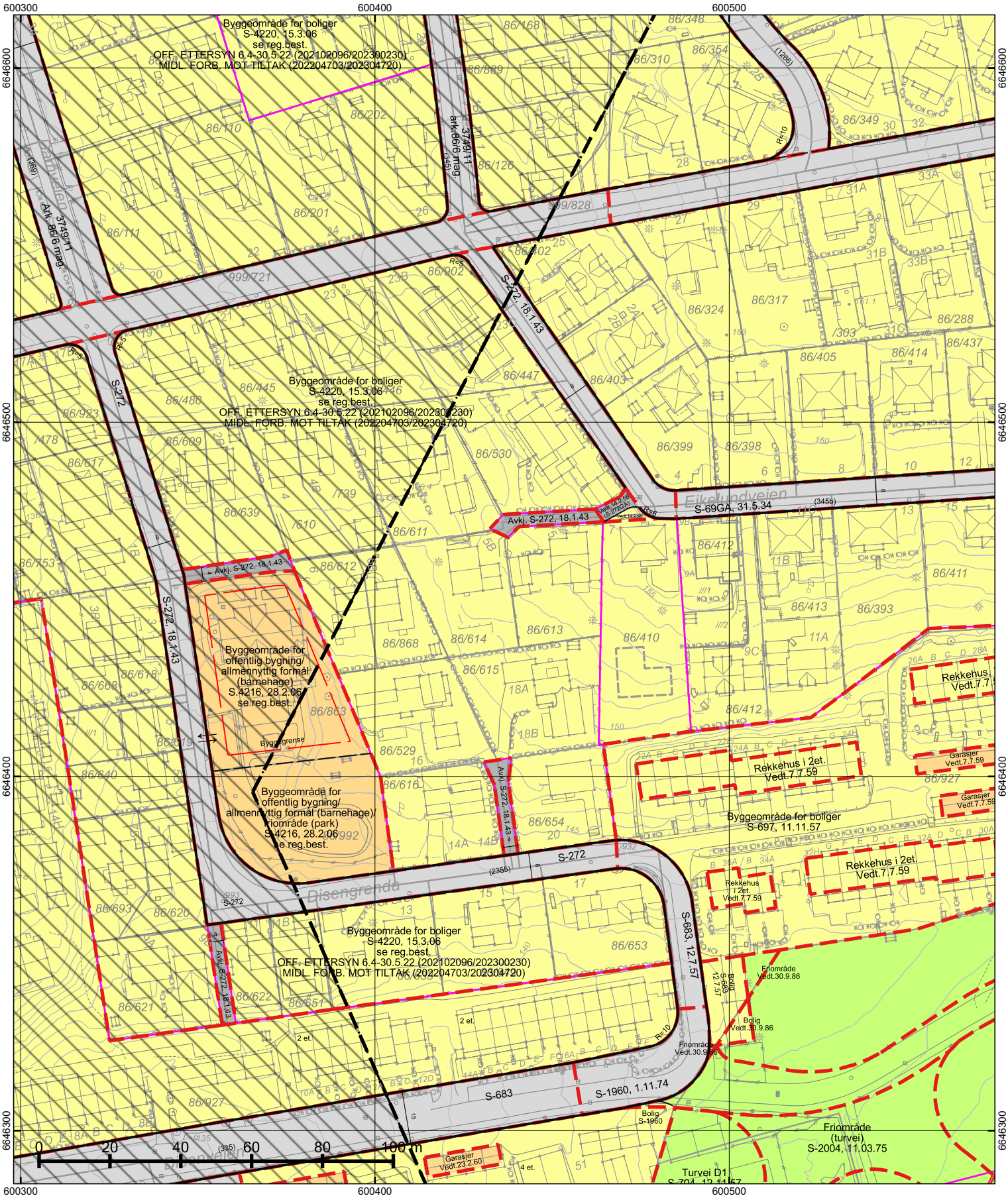
Reguleringskart

– 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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 139821/ 86507782
Deres ref.: 40114/ WM120_3000045_3004401
Adresse: EIKELUNDVEIEN 22C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 86/927

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: 17.03.2025
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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

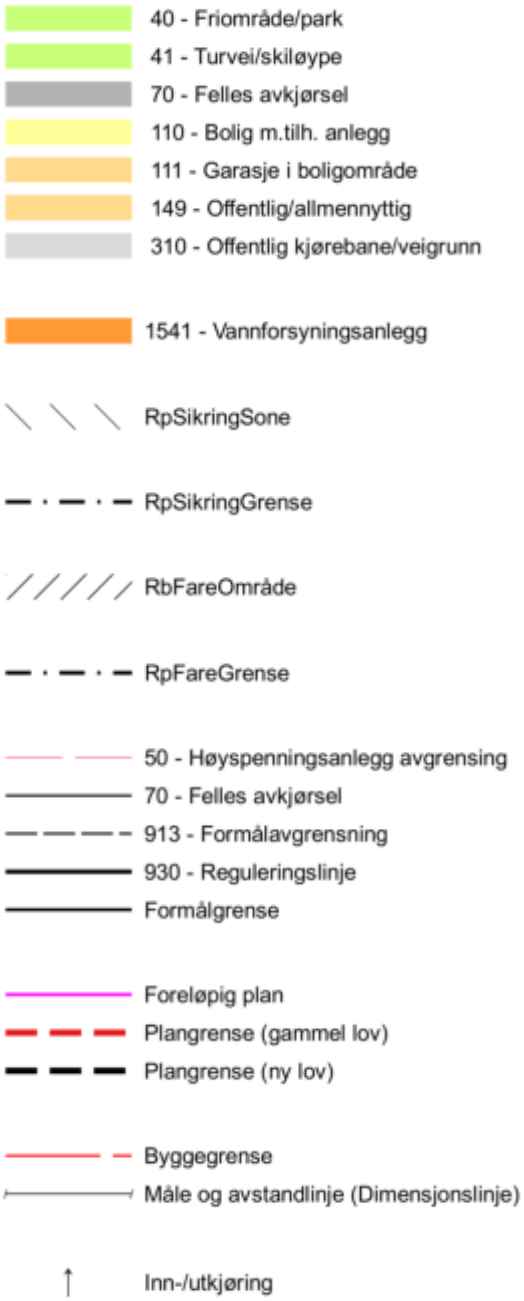
PlottID/Best.nr: 139821/ 86507782
Adresse: EIKELUNDVEIEN 22C
Gnr/Bnr: 86/927

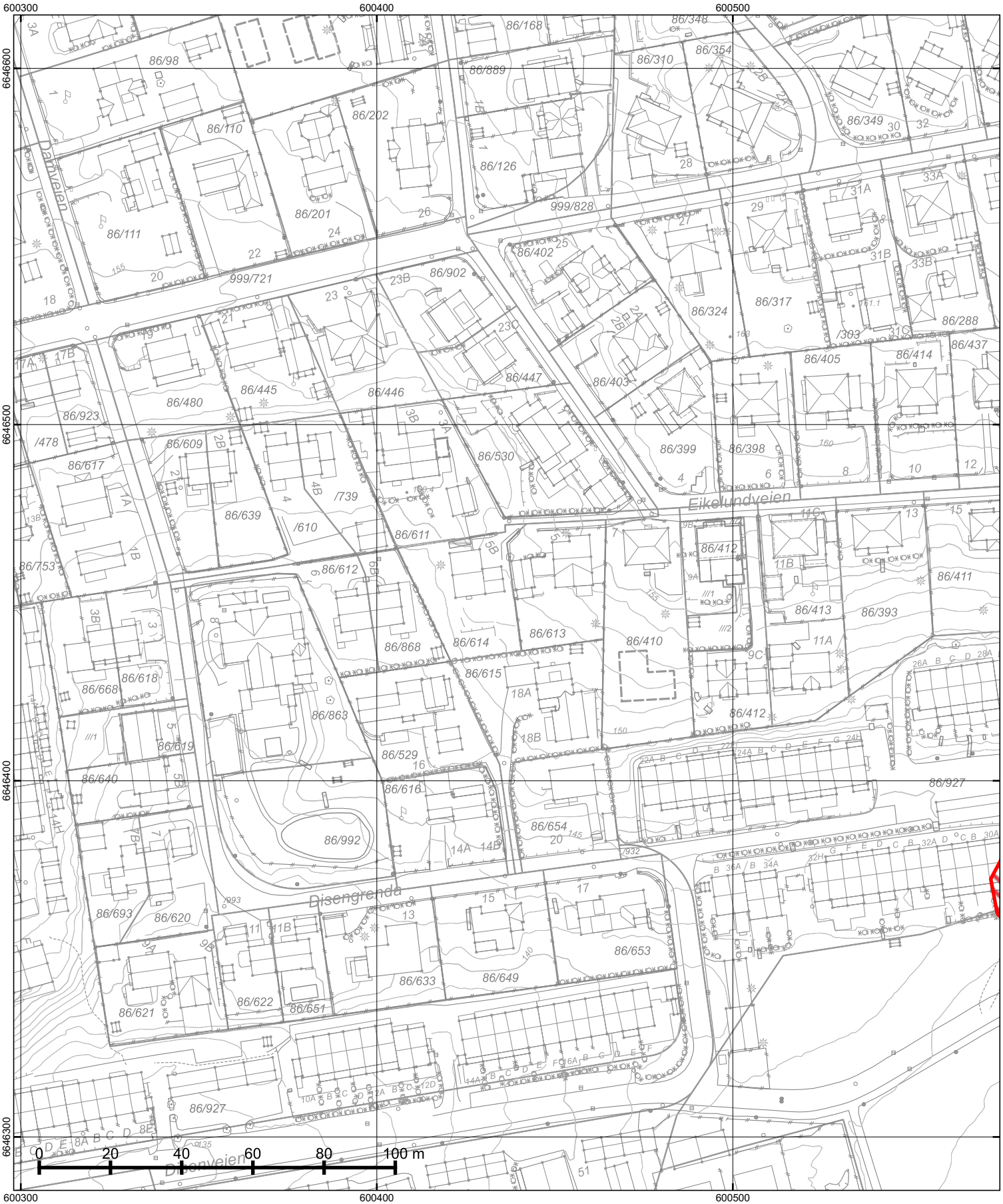
Deres ref.: 40114/ WM120_3000045_3004401
Kommentar:

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

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

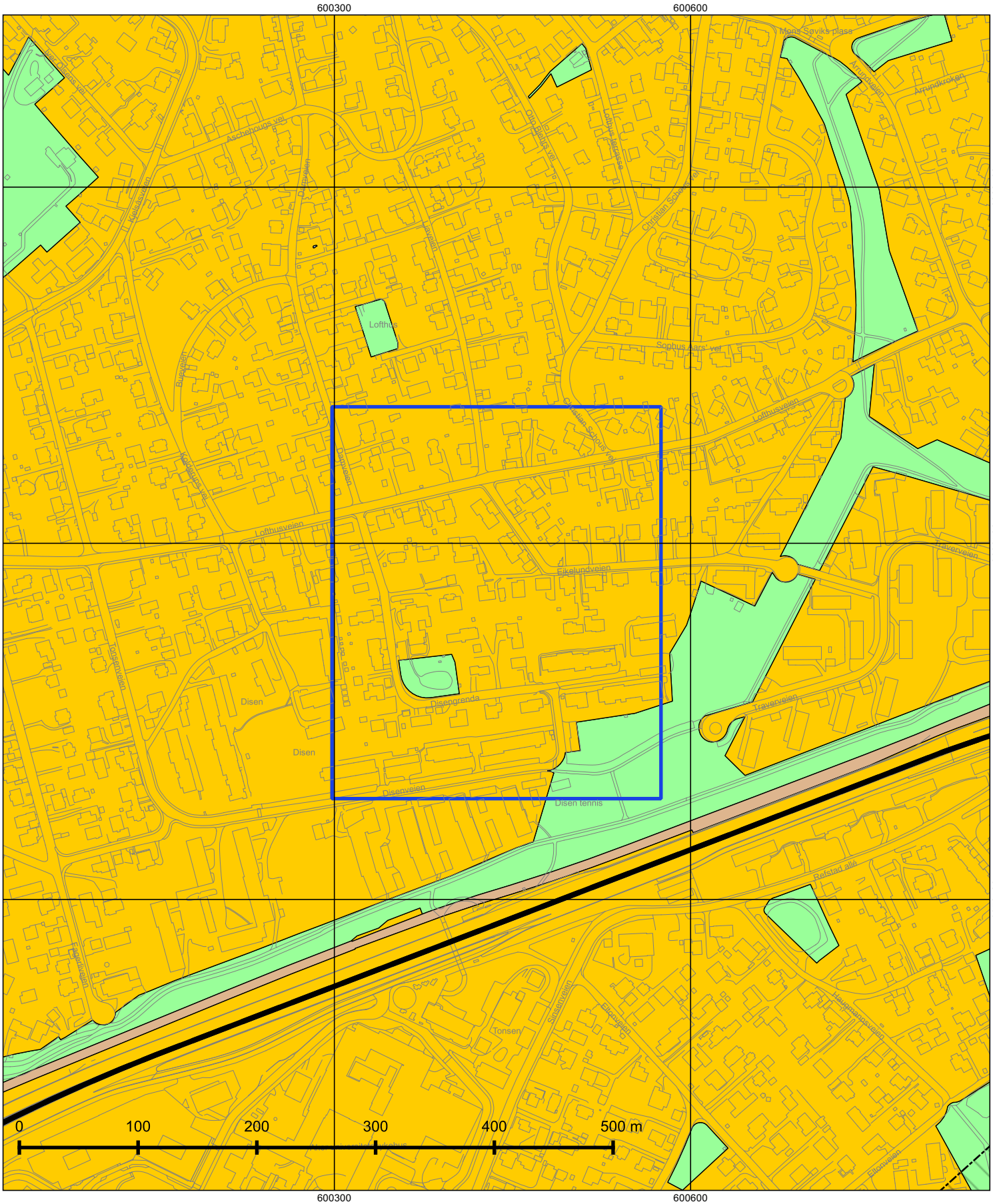
Dato: 17.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 139821/ 86507782
Deres ref.: 40114/ WM120_3000045_3004401
Adresse: EIKELUNDVEIEN 22C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 86/927

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 139821/86507782
Deres ref.: 40114/

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

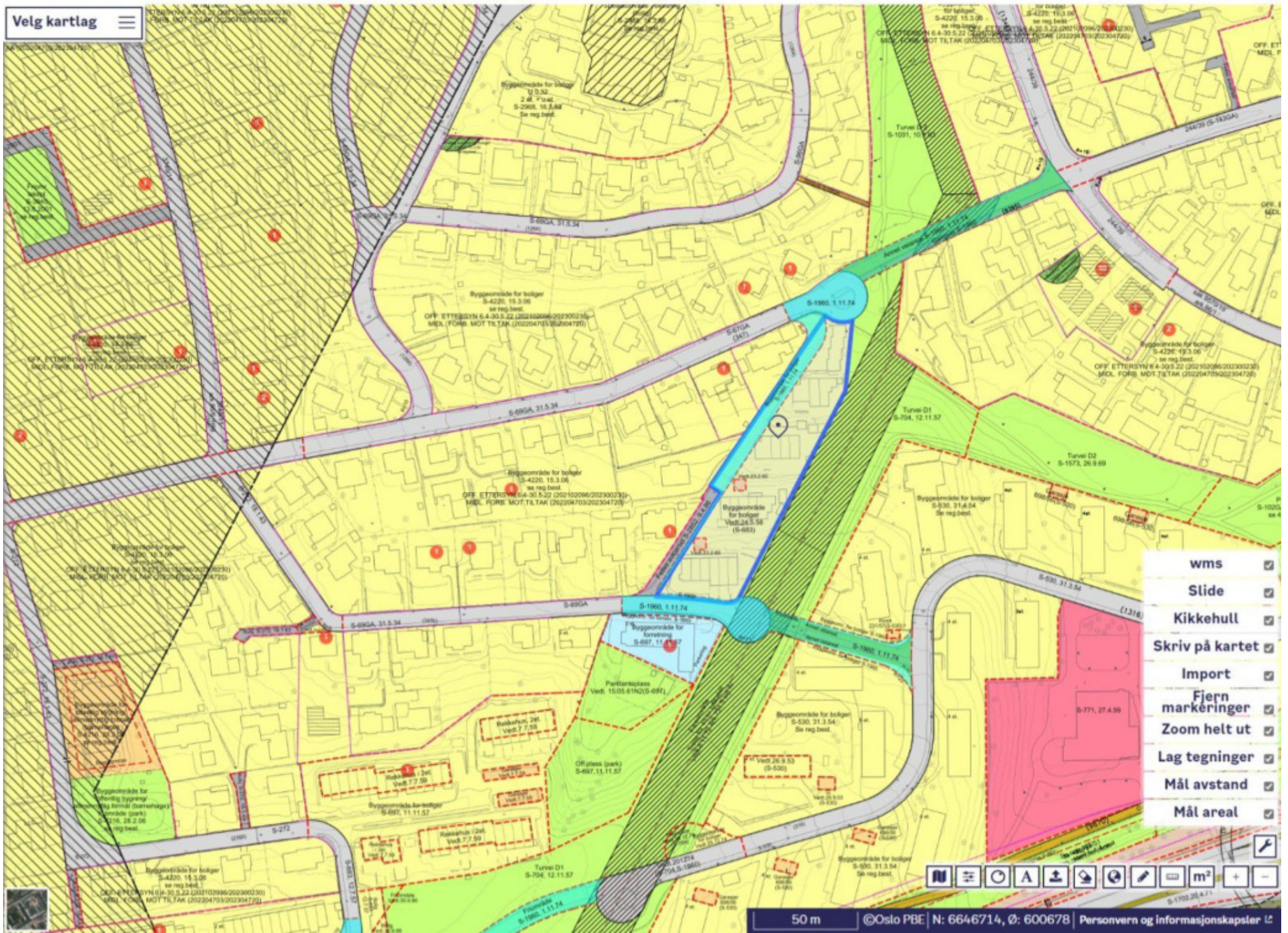
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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




Oslo | Planinnsyn
Søk på adresse, gnr./bnr., plannr. eller saksnr.
Del
Om tjenesten
Velg kartlag
wms
Slide
Kikkehull
Skriv på kartet
Import
Fjern markeringer
Zoom helt ut
Lag tegninger
Mål avstand
Mål areal
50 m
©Oslo PBE
N: 6646714, Ø: 600678
Personvern og informasjonskapsler

Oslo

S-1960

Endret reguleringsplan for deler av Frennings vei, Årrundveien, Lofthusveien, vei 1376 B, Eikelundveien, Traverveien og Disen- veien.

S-1960 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 01.11.1974
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197401388
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

HHg/RS/Jnr. 7866/72.

Saksbeh: sekretær
H. Haugård.

8 april 1974.

Til kommunikasjonsrådmannen.

KOMMUNIKASJONS-
RÅDMANNEN
001251 -9.APR.74

Reguleringsplan med endring av stadfestet regulering for deler av Frennings vei, Årrundveien, Lofthusveien, vei 1376 b, Eikelundveien, Traverveien og Disenveien.

Vedlagte plan oversendes i medhold av § 27 i bygningslov med vedtekt for Oslo.

Oversikt:

Byplankontoret har siden 1968 i forbindelse med stengning av Rødbergveien, vurdert trafikkforholdene på Lofthus med tanke på en trafikksanering. Det er foretatt flere trafikktellinger som viser at gjennomkjøringsproblemet i Lofthusveien og Frennings vei - Årrundveien er betydelig og skaper bomiljøproblemer. Det vises til følgende trafikktellinger:

Onsdag 22/11-1972:

Frennings vei ved Sophus Aars'vei:	4000	kjøretøyer pr. døgn
Lofthusveien ved turvei D 2:	8500	" " "
Traverveien ved Årvollveien:	700	" " "

Gjennomsnitt pr. virkedag (28/8 - 3/9-1973):

Frennings vei ved Sophus Aars'vei:	4300	kjøretøyer pr. døgn
Lofthusveien ved turvei D 2:	7200	" " "
Lofthusveien mellom Årrundveien og Årvollveien:	1700	" " "

MILJØVERNDEP.
1121
PL. 5.9.

OSLO BYPLANKONTOR
008423 12.NOV.74
BIL.NR. 11/11

Trafikkmengden i Lofthusveien var i 1973 noe lavere enn i 1972 (under innkjøringsfasen av det nye Årvollkrysset). Trafikkbildet skulle nå ha stabilisert seg. Trafikkmengden i Frennings vei - Årrundveien har økt noe. Ca. 40% av den totale trafikkmengde foregår over de 4 størst belastede timer (7-9 og 15-17). Ellers er det en jevn og tildels stor trafikkmengde hele dagen og om kvelden i Lofthusveien. Størst belastede time var fredag 31/8-1973 mellom kl. 16 og 17:1000 kjøretøyer.

Bygningsrådet har i møte 27/9-1972 i forbindelse med reguleringsplan for stengning av Rødbergveien anmodet byplankontoret om å utarbeide en skjermingsplan for Lofthus.

Videre har Lofthus Havebys Vels kommunikasjonsutvalg i brev av 29/9-1972 oversendt følgende resolusjon (vedtatt med ca. 300 mot 1 stemme).

> "En trafikksanering er nødvendig for å skjerme bomiljøet på Lofthus.
> Vi forlanger
>
> - at Lofthusveien sperres for motorkjøretøyer på hver side av TURVEI D.2.
> - at gjennomgangstrafikken fra Frenningsvei til Årrundveien/Kildeveien sperres for motorkjøretøyer. Forbindelsen Kildeveien - Årrundveien opprettholdes.
>
> Rent konkret foreslås en sperring som ovenfor nevnt utført ved å plassere bukker på betongfundament. Sykkel- og gangtrafikk skal kunne passere. Dette gjelder også utrykkingskjøretøyer. De må da benytte gangfeltet. Orienteringstavler settes opp før innkjøring til havebyen. Vi forventer svar innen 1. november 1972."

Videre het det at sperringene forventes satt på plass innen 1. januar 1973.

Utvalgets forslag var i samsvar med byplankontorets opprinnelige forslag, bortsett fra at Traverveien og Eikelundveien ikke var medtatt. Byplankontoret mener også at Traverveien og Eikelundveien bør sperres for å hindre at gjennomkjøringsproblemet overføres til andre deler av boligområdet.

1121 PL -6.9.74

Etter dette arrangerte byplankontoret et møte med representanter for Lofthus Havebys Vels kommunikasjonsutvalg, Øvre Grefsen Vel, Kjelsås Vel, Myrer Borettslag og Tonsenjordet Borettslag, samt representanter for veivesenet, trafikkpolitiet og byplankontoret. Det ble lagt frem etatenes forslag til en "straks-løsning" med enkle trafikksanerende tiltak, vesentlig diagonal-sperringer, som kunne etableres hurtig.

På grunn av at beboerrepresentantene ikke kunne bli enige om en bestemt "straksløsning", fant byplankontoret i samråd med veivesenet og trafikkpolitiet at en trafikksanering ikke bør gjennomføres som en "straks-plan", men tas opp til formell reguleringsmessig behandling.

Nærværende reguleringsforslag er utarbeidet av byplankontoret i samråd med veivesenet og trafikkpolitiet. Forslaget går ut på å trafikksanere Lofthus ved at kjøretrafikk ikke tillates å passere turvei D 1-2 mellom Trondheimsveien og Grefsenmarka. Dette betyr at Lofthusveien, Eikelundveien, samt forbindelsene Frennings vei - Årrundveien og Disenveien - Traverveien sperres for gjennomkjøringstrafikk.

Frennings vei - Årrundveien.

Den aktuelle del av Frennings vei inngår i stadfestet plan av 31/5-1934 (S-69) og er regulert i 10 m bredde. Del av Årrundveien er vedtatt av Aker reguleringsråd 21/3-1939, sak 244/39, i 12,5 m bredde, men er ikke stadfestet. Begge veier er opparbeidet i 9 m bredde. Kjøreforbindelsen Frennings vei - Årrundveien er nå foreslått sperret ved at Frennings vei ledes over i Sophus Aars'vei, og at Årrundveien ledes over i Kildeveien. Mellom Frennings vei og Årrundveien er det vist en ca. 40 m lang gangvei i 3 m bredde. Resterende del av det tidligere trafikkarealet er foreslått regulert til annet veiareal. Dermed legges forholdene reguleringsmessig til rette for en eventuell senere tilbakeregulering dersom dette blir ønskelig.

Et lite veiareal i syd er foreslått tillagt turveien, mens et annet lite veiareal tillegges boligtomten i nord, som får avkjørsel via "annet veiareal".

Lofthusveien inngår i stadfestede planer av 31/5-1934 og 31/5-1937 (S-69 og S-143) og er regulert i 10 m bredde. Opparbeidet veibredde er 9,0 m. I nærværende forslag er Lofthusveien vest for turvei D 2 foreslått blindet med snuplass. Videre østover er Lofthusveien fram til Årrundveien foreslått regulert til gangvei og annet veiareal i henholdsvis 3 og 7 m bredde hvor innkjøring til noen eiendommer vil foregå. Også her vil forholdene ligge til rette for en eventuell tilbakeregulering. På lengre sikt kan også deler av "annet veiareal" tenkes regulert til felles avkjørsler eller tillegges turveien.

Vei 1376 b inngår i stadfestet plan av 12/7-1957 (S-683) og forbinder Lofthusveien med Eikelundveien vest for og nærmest parallelt med turveien. Veien er opparbeidet i 5 m bredde, men er ikke overtatt av kommunen. Vei 1376 b er nå foreslått regulert fra trafikkområde til byggeområde for bolig.

Eikelundveien er ved plan stadfestet 31/3-1954 (S-530) regulert i 10 m bredde og er opparbeidet i 8 m bredde. Veien er nå foreslått regulert i 8 m bredde og blindet med snuplass på vestre del av turveien. Videre østover er veiarealet fram til Traverveien foreslått omregulert til turvei, byggeområde for boliger, annet veiareal og gangvei i 3 m bredde. Annet veiareal kan nyttes som adkomst til boligene.

Disenveien - Traverveien inngår i reguleringsplaner stadfestet 31/3-1954, 28/9-1954 og 12/7-1957 (S-530, S-548 og S-683). Traverveien og Disenveien er regulert i henholdsvis 10 og 15 m bredde og begge er opparbeidet i 9 m bredde. I nærværende forslag er Disenveien foreslått ledet over i Disengrenda, og Traverveien er foreslått blindet med snuplass øst for turveien. Veiarealet mellom Disenveien og snuplassen er foreslått regulert til turvei.

På vestsiden av turveien har Disenveien tilslutning med Disengrenda. (vei 2355)

Turvei D1 - D2 inngår i stadfestede planer av 12/11-1957 og 10/1-1963 (S-704 og S-1031) og fører fra Trondheimsveiens sydside gjennom det aktuelle boligstrøk og nord over til friområdene ved Årvoll/Lillomarka.

Offentlige etaters og bydelsutvalgets bemerkninger:

Trafikksjefen hadde intet å bemerke til reguleringsforslaget, men gjorde oppmerksom på de vanskelige parkeringsforhold for Disen og Tonsenjordet borettslag, idet veiene i altfor stor grad nyttes til parkering. Trafikksjefen vil fremme forslag om plassering av garasjeanlegg i turveien øst for Disengrenda.

Vannverket forutsatte at de arealer som er gitt betegnelsen "annet veiareal" forblir kommunal eiendom på grunn av eksisterende ledninger og kummer.

Kontoret for park- og idrettsanlegg bemerket at reguleringsforslaget er fordelaktig for turveiene, bortsett fra den foreslåtte snuplassen i Eikelundveien som vil bli liggende i turveitraséen. Kontoret mente at det bør være et rimelig forhold mellom de fordeler som oppnås og de problemer som oppstår, og pekte på at reguleringforslaget vil skape problemer for kjørende i strøket og på Trondheimsveien.

Veivesenet mente at den trafikkmessige og renholdsmessige beste løsning ville være å opprettholde vei 1376 b som offentlig vei i 8 m bredde og dermed unngå anlegg av snuplasser. Trafikken i vei 1376 b ventes ikke å øke med dette. Veivesenet fant likevel å kunne akseptere den foreslåtte løsning med snuplasser.

Oslo lysverker hadde intet å bemerke, men forutsetter at man må få uhindret adgang til å nytte gangveien med de kjøretøyer som trengs til vedlikehold og reparasjon av fordelingsnettet.

Årvoll bydelsutvalg (bydel 32) fattet 5/6-1973 følgende vedtak:

"1. Bydelsutvalget finner at gjennomgangstrafikken i den del av bydel 32, som ligger nord-vest for Trondheimsveien, er en urimlig stor belastning for bydelen og at noe må gjøres for å redusere gjennomkjøringen.
Forslaget ble enstemmig vedtatt.

2. Rødbergveien må ikke åpnes til Linnerudkrysset før en har vunnet erfaring med og endelig avgjort hvilken form for sperring en kommer fram til for veinettet i den del av bydel 32, som ligger nord-vest for Trondheimsveien, slik veinettet er idag.
Forslaget ble enstemmig vedtatt.

3. Forutsatt forsvarlig sikring av turvei D2, der denne krysser Lofthusveien, Eikelundveien og Disenveien, finner bydelsutvalget det ikke nødvendig med sperring av Eikelundveien.
Forslaget ble enstemmig vedtatt. (En forutsetning for enstemmighet var imidlertid at bygningsrådet følger flertallsvedtaket under punkt 5.

4. Dette vedtak gjaldt sperringen av Fagerliveien som behandles i en annen sak.

5. Bydelsutvalget ser på den delen av bydel 32 som ligger nord-vest for Trondheimsveien, som ett trafikkområde og går inn for skilting av innkjøringsveiene som i dag fører inn i området på en slik måte at gjennomkjøring forbys hele døgnet; det vises til flertallsinnstillingen i ad hoc-komitéen. Dersom denne løsningen etter prøve viser seg å ikke gi et tilfredsstillende resultat for bydelen, går bydelsutvalget inn for at spørsmålet om fysisk sperring, slik det er foreslått av byplankontoret og vedtatt i bygningsrådets møte 10.januar 1973, blir vurdert på nytt.

Forslaget ble vedtatt med 10 mot 3 stemmer.

Mindretallet på tre (3) stemte for følgende forslag:

Når det gjelder stengning av Frennings vei og Lofthusveien, går bydelsutvalget inn for endret regulering i samsvar med bygningsrådets førstegangsvedtak i møte 10. januar 1973. Kollektivtrafikk og utrykningskjøretøyer bør kunne passere sperringene.

Bydelsutvalgets medlemmer er innforstått med at flertallsvedtaket (5. voteringstema) vil medføre vanskeligheter for eventuell matebuss fra Tonsenhagen/Årvoll til T-banen (Grorudbanen), men flertallet på 10 medlemmer er av den oppfatning at dette ikke bør være til hinder for å iverksette flertallsvedtaket så snart som mulig. Uten at spørsmålene ble tatt opp til votering, var det enighet i bydelsutvalget om følgende to spørsmål:

A. Bydelsutvalget går mot åpning av boligvei 1376B for gjennomkjøring i forbindelse med eventuell sperring av Lofthusveien.

B. Årvoll bydelsutvalg henstiller til Oslo bystyre snarest å ta opp til fornyet alvorlig overveielse å bygge om Sinsenkrysset til veikryss i tre plan."

1121 PL. -6. 9.74

Kommentar:

I sin redegjørelse for bygningsrådet bemerket byplansjefen at bydelsutvalgets vedtak (pkt.5) er forelagt trafikkpolitiet og veivesenet som har uttalt følgende:

"Politiet har høstet den erfaring at man ikke ved hjelp av forbudskilter alene kan skjerme et såvidt stort boligområde som Lofthusområdet for uønsket gjennomkjøringstrafikk. Skal man oppnå en effektiv avskjerming, må det skje ved fysiske avsperringer, eventuelt kombinert med forbudsreguleringer."

"Som veivesenet tidligere har gitt uttrykk for anser en planlegging og gjennomføring av trafikksaneringstiltak som et viktig ledd i arbeidet for å redusere trafikkulykker og bedre miljøet.

Det har imidlertid vist seg at den eneste måten som effektivt hindrer uønsket gjennomkjøring i boligområder er fysiske sperringer. Gjennomkjøringsforbud regulert med skilt har dessverre ikke den ønskede effekt.

I bydelsutvalgets bemerkninger til trafikksaneringsplanen for Årvoll-Lofthus-området blir det foreslått at all uønsket gjennomkjøring i området skal hindres ved skilting.

Det er politiet som har vedtaksmyndighet for slike forbudsreguleringer. Veivesenet er kjent med at politiet vil uttale seg vedrørende de foreslåtte forbudsregiåeromger, men vi vil allikevel bemerke at underskilt som forbyr gjennomkjøring sammen med skilt nr. 202 kun gjelder forbikjøring av det første kvartal og kan således ikke brukes i dette tilfelle.

Slike reguleringer vil i tilfelle kreve nye underskilt med lange tekster, og selv om store orienteringstavler kunne settes opp er vi redd dette ville skape konfliktsituasjoner i kryssene.

Forøvrig vil veivesenet bemerke at overvåkingen av det foreslåtte skiltreguleringer vil være nærmest umulig."

Sakens reguleringsmessige behandling:

Byplankontoret utarbeidet et reguleringsforslag som ble forelagt bygningsrådet i møte 10/1-1973, sak 15/73. I dette forslag var Lofthusveien og Eikelundveien foreslått sperret vest for turvei D2 og ledet over i vei 1376b. Ellers var reguleringsforslaget stort sett i samsvar med nærværende plan.

Rådet fattet enstemmig slikt vedtak:

"Bygningsrådet vedtar med hjemmel i §§ 27 og 28 nr.1 i bygningslov med vedtekt for Oslo, forslag til reguleringsplan samt endringer i tidligere stadfestet regulering for deler av Frennings vei - Årrundveien, Lofthusveien, vei 1376 b, Eikelundveien og Disenveien - Traverveien - Lofthus, som vist på byplankontorets tegning nr. K-72107, datert 28/11-1972."

Reguleringsforslaget ble avertert og lagt ut til offentlig ettersyn fra 12/2-1973.

Det kom følgende bemerkninger:

1. Eiere av gnr. 86 bnr. 799, Lofthusveien 1, Aino og Leif Madsen.
2. Eiere av gnr. 86 bnr. 283, Lofthusveien 44, Camilla og Martinius Madsen.
3. Borettshavere i A/L Tonsenjordet Borettslag, Paula, Morten og Finn Andersen, Traverveien 23.
4. Eier av gnr. 86 bnr. 694, Lofthusveien 62, Hans Haaland.
5. Grefsen og Disen Vel.
6. 402 beboere langs Lofthusveien og Lettvintveien. v/Egil F. Andresen, Sigurd Fossum, Frank Fredriksen og Kåre Ødegaard.

Ovennevnte eiere og beboere sluttet seg til reguleringsforslaget fordi den sterkt økende trafikk har ført til store ulemper for bomiljøet.

7. Lofthus Havebys Vels kommunikasjonsutvalg bemerket at reaksjonen på reguleringsforslaget grovt kan inndeles i fire grupper:

   A: De som til daglig er plaget av gjennomkjøringstrafikk fordi boligen er ved en sterkt belastet vei.
   B: De som til daglig ikke er plaget av gjennomkjøringstrafikk selv om de bor i området.
   C: Forretningsstanden.
   D: De som ikke bor i området og som kun benytter veiene på Lofthus til gjennomkjøring.

Gruppe A har reagert positivt, mens de øvrige tre grupper har reagert negativt. Årsaken til denne negative reaksjon er forståelig, men ikke akseptabel. Det kan nevnes at til gruppe B hører Årvoll, Tonsenjordet Borettslag, Disengrenda Borettslag og beboerne på Tonsenhagen. De tre sistnevnte områder har selv i en årrekke arbeidet for å få sine egne områder skjermet for gjennomkjøringstrafikk.

Det vises videre til vedlagt brev av 24/1 1973 fra Tonsen kirkes Menighetsråd som sier at Tonsen menighet vil bli delt i to. Beboerne på Nedre Disen og Lofthus får stor omkjøring til kirken. Lofthus kommunikasjonsutvalg sier tilslutt at alt arbeid med trafikksaneringsforslaget og motstanden mot en videreføring av Ytre Ringvei bygger på den forutsetning at Sinsenkrysset ombygges til et 3-planskryss og Storokrysset blir 2-planskryss.

8. 19 beboere langs Lofthusveien, Årrundveien og Østvangveien mente at reguleringsforslaget er en utmerket løsning på trafikkproblemet i strøket.

9 og 10. Kjelsås husmorlag og Øvre Grefsen Vel sluttet seg til reguleringsforslaget fordi hensynet til et godt bomiljø er langt mer vesentlig enn redusert tilgjengelighet med bil og økt kjøretid for noen. Videre bemerkes at man må kunne akseptere større belastning på hovedveiene, som i neste omgang må utbedres. Det pekes på at det for distriktet er meget viktig at Storokrysset og Sinsenkrysset utbedres til henholdsvis 2- og 3-plankryss. Husmorlaget og Velforeningen anser skilting for å hindre gjennomkjøring av et så stort område som helt utilstrekkelig.

11. Carl Bredengen & Co., Frennings vei 3, ba om at skilter med gjennomkjøring forbudt settes opp og ikke sperringer. Reguleringsforslaget vil etter firmaets mening innebære at en mengde trafikk overføres til overbelastede veier som Store Ringvei.

Firmaet pekte på at reguleringsforslaget kan føre til at alle andre områder i Oslo må kunne kreve å få gjennomført det samme. På lengre sikt mente firmaet at problemene bare kan løses ved at det bygges flere og bedre veier.

12. Eierforeningen Årvoll-lia 1-27 protesterte mot reguleringsforslaget. Foreningen hevdet at gjennomgangstrafikken er typisk rushtidstrafikk som glir uanstrengt uten stillestående kødannelser. Det bemerkes at reguleringsforslaget er til klar fordel for få - på bekostning av de mange beboere på Årvoll, Stig og Tonsenhagen, som til nå har vært forskånet for avhengigheten av den overbelastede Trondheimsvei.

13. På vegne av Fellesstyret for de 12 borettslagene på Tonsenhagen, som representerer 956 leiligheter, protesterte formannen H. Holm Olsen mot stengningen av Lofthusveien fordi mange trafikanter i mange år har kjørt til og fra sine arbeidsplasser gjennom Lofthus.

14. Eier av gnr. 75 bnr. 636, Friggs vei 4, Ottilia Nilsen, bemerket at man må kunne forlange å få kjøre snareste vei til Årvoll senter. Eieren pekte på at man ifølge reguleringsforslaget må kjøre om Sinsenkrysset, en omvei på flere kilometer. Etter eierens mening må det kunne gjøres noe ved dette uten å gå så drastisk frem som å sperre veiene for beboerne i området. (Flere forretninger i Årvollsentret samt en del beboere i Friggs vei har underskrevet - ialt 30 underskrifter).

15. 70 ansatte ved ukebladet Hjemmets tekniske avdelinger, Frysjaveien 42, protesterte mot reguleringsforslaget fordi det vil føre til omkjøring via det overbelastede Sinsenkrysset og gi mange en betydelig lenger arbeidsdag.

16. Fester av gnr. 85 bnr. 104 og 172, Refstad Borettslag, protesterte mot den foreslåtte stengning av Lofthusveien og pekte på at ytterligere 13.000 - 15.000 biler i døgnet på Trondheimsveien vil gi umulige boligforhold med øket støy, eksos og asfaltstøv. Videre bemerket borettslaget at distriktet reguleres slik at man blir innestengt.

17. Fester av gnr. 86 bnr. 1 m.fl., Disen Borettslag v/advokat Egil Bjerke, bemerket at borettslaget har 452 leiligheter med ca. 1200 beboere, hvorav ca. 75% er imot reguleringsforslaget, mens ca. 25% er for. Beboerne som er imot forslaget anfører at tilgjengeligheten med bil reduseres vesentlig og hovedtrafikkårene vil bli ytterligere belastet. Forslaget vil etter deres mening skape flere problemer enn det løser og foreslår at gjennomkjøring må hindres med skilting. De som er tilhengere av forslaget, peker på fordelene ved bedring av bomiljøet. Advokaten vedla forslag fra andelseier Reidar Tørmoen som gikk ut på en kombinasjon avskilting og fysiske sperringer og forutsetter at Fagerliveien holdes åpen ut i Trondheimsveien. Videre bemerket advokaten at praktisk talt 100% av beboerne er imot gjennomkjøring i vei 1376 b.

18. Beboerne i Damveien, Aschehaugsveien og Liaveien, ialt 33, er enig i at gjennomkjøring må begrenses, men protesterte mot fysiske sperringer. Det hevdes at trafikken har sunket etter at Årvollkrysset ble åpnet og at det bør settes opp forbudskilter som klart viser at det er forbudt for gjennomkjøring.

19. 143 ansatte ved Gustav A. Ring A/S, Brekkeveien 22-24, protesterte mot reguleringsforslaget fordi det vil føre til store ulemper for arbeidsreisene, både på grunn av omkjøring og økt belastning på andre tilførselsveier.

20. 64 ansatte i firma Harald A. Møller A/S, Stortingsgata 30, protesterte mot den foreslåtte stengning av Frennings vei Lofthusveien og bemerket at dette vil medføre vesentlig lenger kjøretid til og fra kontoret. Etter de ansattes mening vil problemet flyttes og overføres til andre veier i distriktet og gjøre situasjonen verre.

21. Fester av gnr. 85 bnr. 107, A/S Tonsenjordet Borettslag. Styret i borettslaget samt 428 leieboere protesterte mot reguleringsforslaget. Det bemerkes at man er enig i at gjennomkjøringstrafikken må elimineres, men lokaltrafikken må ikke hindres. Reguleringsforslaget er etter styrets mening uakseptabelt for Traverveien som blir gjort til en "trafikkblindtarm" og borettslaget blir stengt inne. Det pekes på at Traverveien øst for turveien er bratt og kan være umulig å komme opp på vinterstid. Ca. 2/3 av borettslagets innbyggere bor langs denne del av veien. Reguleringsforslaget vil etter styrets mening medføre at beboerne tvinges ut i Årvollveien og Trondheimsveien slik at belastning og støy fra Trondheimsveien vil øke. Borettslaget vil i fellesskap med Disen borettslag søke å løse parkeringsproblemet i strøket og pekte på at forbindelsen Traverveien - Disenveien må holdes åpen for trafikk og ha prioritet foran turvei D 2. Dersom bygningsrådet fastholder sitt syn på stengning mente styret at det er den mulighet tilstede å stenge Traverveien ved Årvollkrysset. Prinsipielt er styret av den oppfatning at man bør gå skrittvis frem med trafikkendringer innen en bydel.

22. Eier av gnr. 86 bnr. 333, Lofthusveien 45, Chr. Johnsen, hadde ikke noe å innvende mot at en del veier i Lofthusområdet stenges, men protesterte mot den foreslåtte regulering av vei 1376 b.

23. Eier av gnr. 86 bnr. 53, Eikelundveien 18, Henrik Medom v/advokat Bente Bendixen protesterte mot utvidelsen av vei 1376 b. Etter eierens mening kan den foreslåtte stengning av Lofthusveien ikke gagne strøket, idet kommunikasjonen blir brudt og man får store omveier for å komme ut på hovedveiene.

24. BBL Ungdommens Selvbyggerlag protesterte mot reguleringsforslaget, på vegne av 8 borettslag (Tonsenjordet, Årvoll Vest, Årvoll Øst, Lia, Sletta, Skauen, Rådyrdalen og Veslehaugen) som består av 1165 leiligheter med ca. 4000 personer. Det pekes på at kommunikasjonsbehovene for den største del av befolkningen tas det ikke hensyn til idet lokaltrafikknettet stenges av slik at ca. 15000 mennesker i den samme bydelen påføres meget store problemer og arbeidsreisene blir betydelige lengre. Videre pekes på at forholdene for kollektivtrafikk på Store Ringvei og Trondheimsveien forverres og at det blir vanskelige forhold for utrykkingskjøretøyer. Etter selvbyggerlagets mening må det tas hensyn til alle berørte parter slik at trafikksaneringen må gjøres så skånsom som mulig og man må gå skrittvis frem. Alle undertegnede borettslag bør kontaktes for å drøfte mulige måter å eliminere gjennomgangstrafikken på uten at det blir slike uheldige konsekvenser for lokaltrafikken. Videre foreslås at Årvollkrysset signalreguleres slik at gjennomkjøring hindres.

25. 226 ansatte ved Tandbergs Radiofabrikk A/S, Kjelsås, protesterte mot reguleringsforslaget. Det pekes på at trafikantenes problemer ikke er undersøkt. Ved stengning av Lofthus for gjennomgangstrafikk mente de ansatte at det kostbare Årvollkrysset vil miste meget av sin hensikt. Etter de ansattes mening må andre alternativer belyses f.eks. sikring av fotgjengere, fartsbegrensning 30 km/t, åpent kun i rushtiden, stengning kun av Lofthusveien. Lofthus står ikke, etter de ansattes mening, i noen særstilling som boligområde med trafikkplager.

De ansatte kunne ikke akseptere at man presses gjennom det overbelastede Sinsenkrysset og mente at Lofthus ikke kan totalstenges uten at annen mulighet åpnes.

26. Eier av Lofthus Tobakk & Frukt, Kirsten Ergo Olsen Liaveien 1, bemerket at hun er avhengig av trafikken. Ved stengning av Lofthusveien mente eieren at foretningen ikke blir levedyktig. Det hevdes at trafikken i Lofthusveien ikke er mer sjenerende enn man må finne seg i. Dessuten pekte eieren på at trafikkmengden er gått betraktelig ned siden Årvollkrysset ble åpnet. Det foreslås lavere fartsgrense.

27. Eier av gnr. 86 bnr. 329, Lofthusveien 43, Charles Wolf v/advokat Rolf Petersen, bemerket at gjennomkjøringen i Lofthusveien må elimineres med skilting. Det protesteres mot den foreslåtte regulering av vei 1376 b.

28. På vegne av Ivar Wigfoss og Aarvold Kjøtt og Delikatesse A/S, Kildeveien 33b, hvor Wigfoss er hovedaksjonær protesterte advokat Erik Bryde Sundseth mot reguleringsforslaget. Advokaten bemerket at reguleringsforslaget vil føre til store omveier og problemer for yrkestrafikken knyttet til forretningen i Kildeveien. Videre vil det etter all sannsynlighet medføre store økonomiske tap fordi folk bruker sine biler til og fra forretningene. Det pekes på at Aarvold Kjøtt og Delikatesse A/S er en meget god forretning med en årsomsetning på ca. 1.3 millioner kroner. Advokatens klienter vil kreve full erstatning for alt økonomisk tap som gjennomføringen av reguleringsforslaget vil innebære. Etter advokatens mening må det kunne lages en mindre drastisk plan, hvor lokaltrafikken kan opprettholdes, mens gjennomgangstrafikken forbys.

29. 25 ansatte ved Otto Karud A/S, Korsvoll, protesterte mot reguleringsforslaget. Det bemerkes at ved gjennomføringen av reguleringsforslaget vil trafikken fra Tåsen kanskje bli ledet direkte ned på Store Ringvei, mens trafikk fra Korsvoll vil benytte raskeste vei til Sinsenkrysset, hvilket er Kjelsåsveien - Kapellveien - Kjelsåsveien - Store Ringvei. De ansatte pekte på at denne trasé går forbi 2 skoler og at man må regne med flere ulykker med skolebarn.

30. 23 foreldre til barn i Tonsenjordets daghjem og småbarnstue protesterte mot reguleringsforslaget og sluttet seg til bemerkning nr. 21.

31. På vegne av Østreheimsveien 17 A/S bemerket H.T.Fladland at intensjonene med å eliminere gjennomgangstrafikken støttes, men kunne ikke akseptere at trafikk ut og inn av bydelen karakteriseres som gjennomkjøring, og at en liten minoritet i bydelen får drevet gjennom en regulering som medfører betydelige ulemper for bydelens øvrige beboere. Etter firmaets mening må lokaltrafikken opprettholdes. Videre pekte firmaet på at ved den foreslåtte stengning vil praktisk talt hele bydel 32 få som eneste adkomståre Årvollveien. Det pekes videre på at trafikken fra bydel 32 i retning mot Grefsen-Kjelsås idag ikke har noe bruktbart offentlig transportalternativ.

På grunn av de sterke protester mot den foreslåtte regulering av vei 1376 b ble reguleringsforslaget endret såol at veo å376b ble foreslått opphevet som offentlig vei og erstattet med snuplasser i Lofthusveien og Eikelundveien. De berørte grunneiere ble spesielt varslet om dette.

Det kom følgende bemerkninger:

32. Eier av gnr. 86 bnr. 333, Lofthusveien 45, Chr. Johnsen protesterte mot at eiendommen blir beskåret av den foreslåtte snuplass.

33. Fester av gnr. 86 bnr. 1 m.fl., Disen Borettslag v/advokat Egil Bjerke sa seg takknemlig for at vei 1376 b utgår av planen. Videre gjorde advokaten oppmerksom på en stor bjerk ved den foreslåtte snuplassen i Lofthusveien som bør bevares.

34. 13 beboere v/Frank Fredriksen, Lofthusveien 21, har i brev av 10/12-1973 stilt krav om stengning av Lofthusveien. Det pekes på at trafikken i Lofthusveien har vært intens i sommerhalvåret med mange påkjørsler som har ført til skader både på biler og personer. Beboerne er engstelige for at det skal skje større ulykker og hevder at trafikken på veien er livsfarlig for barn og eldre.

    Videre bemerkes at beboerne vil gjenoppbygge det miljø de en gang hadde, og som suksessivt er blitt ødelagt. Det pekes på at området en gang ble lagt ut til boligområde og praksis er at all trafikk skal ledes ut i fasadefrie veier som for eksempel Trondheimsveien/Østre Aker vei.

MILJØVERNDEP.
1121
PL - 6.9.74

Kommentar:

I sin redegjørelse for bygningsrådet bemerket byplansjefen at reaksjonen på reguleringsforslaget kan inndeles i fem hovedgrupper:

"A: De som bor i bydelen og som er plaget av gjennomkjøringstrafikk fordi boligen ligger til en sterkt belastet vei.
B: De som bor i bydelen, men som ikke er plaget av gjennomkjøringstrafikk.

C: Forretningsstanden i bydelen.

D: De som ikke bor i bydelen, men som ser fordeler for ditt eget bomiljø.

E: De som ikke bor i bydelen og som benytter boligveiene på Lofthus til gjennomkjøring for å spare reisetid.

Gruppe A og D har stort sett reagert meget positivt. Gruppe A består hovedsakelig av beboere langs Lofthusveien, Lettvintveien og Årrundveien, samt Lofthus Havebys Vels kommunikasjonsutvalg og Grefsen og Disen Vel. Til gruppe D hører Kjelsås Husmorlag og Øvre Grefsen Vel.

Gruppe B, C og E har reagert tildels meget sterkt negativt. Til gruppe B hører størstedelen av beboerne i Tonsenjordet og Disen borettslag langs Traverveien og Disenveien. Tonsenjordet borettslag mener at forbindelsen Traverveien - Disenveien må holdes åpen for ikke å bli innestengt. Til gruppe B hører videre størstedelen av beboerne på Årvoll, Stig og Tonsenhagen. Gruppe B protesterer meget sterkt og hevder at lokaltrafikken ikke må hindres. De finner det helt uakseptabelt å bli henvist til overbelastede hovedveier som Trondheimsveien og Store Ringvei. Gjennomkjøring må hindres ved skilting eller f.eks. ved signalregulering av Årvollkrysset. Gruppe C, forretningsstanden har reagert negativt fordi økonomiske tap fryktes. Gruppe E består hovedsakelig av arbeidsreisende. Denne gruppe finner det også uakseptabelt å bli henvist til overbelastede veier som Trondheimsveien og Store Ringvei med meget store forsinkelser spesielt i Sinsenkrysset. Arbeidsdagen vil dermed bli forlenget.

Disse bemerkningene viser hvor viktig det er å gå til trafikksaneringstiltak for å henvise gjennomgangstrafikken til de veiene som bygges for den, som Trondheimsveien og Store Ringvei. At det blir kødannelser på disse veiene vil muligens få flere til å gå over til kollektiv trafikk for arbeidsreisene, og etterhvert skape øket og bedre tilbud på kollektivsiden.

Gjennomgangstrafikken på Lofthus er som det fremgår av trafikktellinger meget betydelig, og det skapes store bomiljøproblemer. Byplankontoret finner hensynet til trafikksikkerhet og et godt boligmiljø mer vesentlig enn redusert tilgjengelighet med bil og økt reisetid. Byplankontoret mener at forslaget totalt sett innebærer en forbedring for hele bydelen, selv om lokaltrafikken hemmes.

Den erfaring trafikkpoliti og veivesen sitter inne med tilsier at for å skjerme boligområder effektivt mot uønsket gjennomkjøringstrafikk, må fysiske sperringer oppsettes. Skilting for å hindre gjennomkjøring av et så stort område anses utilstrekkelig. Bydelsutvalget samt mange beboere mener imidlertid at skilting må prøves. Alle gang- og sykkelkontakter opprettholdes.

Som tidligere nevnt foreslås vei 1376 b opphevet som offentlig vei og erstattet med snuplasser i Lofthusveien og Eikelundveien. Vei 1376 b bør være en privat boligvei, hvilket er i samsvar med beboernes sterke ønsker. Byplankontoret finner forslaget totalt sett som en stor forbedring av turveien. Snuplassen i Eikelundveien berører den minst brukte del av turveien.

Ønskede "sikkerhetsventiler" for utrykningskjøretøyer kan utføres av veivesenet under opparbeidelsen. Sperringene må imidlertid kunne fungere etter hensikten.

De som bor øst for sperringene må benytte Årvollkrysset mens de som bor vest for sperringene får kontakt via Kjelsåsveien eller Storo-krysset (Store Ringvei/Grefsenveien). Trafikkbelastningene på Trondheimsveien og Store Ringvei vil øke. Det må ventes betydelige kryssproblemer i Sinsenkrysset og Storokrysset dersom disse ikke utbedres. Sinsenkrysset bør ombygges til 3-planskryss og Storokrysset til 2-planskryss."

Med de nevnte revisjoner ble reguleringsforslaget forelagt bygningsrådet i møte 19/12-1973, sak 552/73.

Rådet fattet enstemmig slikt vedtak:

"Bygningsrådet opprettholder sitt vedtak av 10/1-1973, sak 15/73, med den endring at vei 1376 b foreslås opphevet som offentlig vei, og at Lofthusveien og Eikelundveien blindes med snuplasser, som vist på byplankontorets tegning nr. K-72107, datert 28/11-1972, revidert 1/11-1973."

Etter at saken var ferdigbehandlet av bygningsrådet har advokat Egil Bjerke i brev av 14/2-1974 opprettholdt sin tidligere bemerkning (bem. nr. 17). Videre har byplankontoret mottatt brev til ordføreren fra Tonsenjordet Borettslag og BBL Ungdommens Selvbyggerlag.

Tonsenjordet Borettslag viser til tidligere protester mot fysisk sperring av Traverveien/Eikelundveien/Disenveien, og viste spesielt til protest fra foreldre som har barn i Tonsen daghjem. Videre bemerkes blant annet:

"Av nye opplysninger som senere er kommet til vil vi nevne trafikktellingen 22/11-1972, som viste at det passerte 700 kjøretøyer pr. døgn i Traverveien. Når det innen vårt boområde er noe over 200 biler, daghjem for barn samt kirke, er det rimelig å anta at fremmede kjøretøyer har utgjort ca. 200 stk. Så vidt vi forstår, er det disse ca. 200 kjøretøyer vi skal tvangs-beskyttes mot. På grunnlag av tallene fra trafikktellingen mener styret at det heller ikke er påkrevet med stengning av Traverveien ved krysset Årvollveien/Traverveien. Vi vil videre hevde at vi er godt fornøyd med den trafikkreguleringen som er i dag med "gjennomkjøring forbudt"-skiltene."

BBL Ungdommens Selvbyggerlag er forretningsfører for 9 borettslag i strøket som har dannet et fellesstyre for å ta hånd om saker av felles interesse. Etter anmodning av fellesstyret uttalte Selvbyggerlaget:

"Ut fra vårt kjennskap til ovennevnte trafikksaneringssak, har vi den oppfatning at hvis de avsperringer som er vedtatt av Bygningsrådet blir foretatt, skjer dette på et tidspunkt som vil skape ulemper for flere enn tilfelle er i dag.

Trafikkproblemet ligger sikkert først og fremst i at Lofthusveien blir brukt som gjennomkjøring i stor utstrekning av trafikkanter som kommer ned Trondheimsveien og skal over til Oslos nordre- og vestlige bydeler.

Men en kan ikke se at den løsning som er valgt er heldig i og med at den bydelen som Tonsenhagen - Årvoll - Stig og Øvre Disen utgjør, bare vil få en trafikkåre som fører ut fra området, og bl.a. fører inn i Trondheimsveien som hevdes allerede i dag å ha for liten kapasitet for trafikken ned til Sinsen.

Tatt alle forhold i betraktning formoder vi at en trafikksanering i ovennevnte område i alle fall ikke kan være hensiktsmessig å gjennomføre før Trondheimsveien fra Bjerkekrysset og ned til Sinsen har fått 3 kjørefiler, og det er bygget et 3-plans kryss ved Sinsen og et 2-plans kryss ved Storo. Hva angår tilførselsveien til ett av våre lag, Tonsenjordet Borettslag, er vi forvisset om at den påtenkte sperring under spesielle værforhold, vil gjøre det vanskelig å ta seg ut fra borettslagets vestlige områder med bil.

Vi tillater oss å anmode om at Bystyret ved behandling av trafikksaneringssaken på Lofthus, treffer vedtak som vil gi best mulige forhold sett hele bydelen under ett."

Bemerkningene fra A/L Disen Borettslag v/advokat Bjerke, Tonsenjordet Borettslag og BBL Ungdommens Selvbyggerlag legges ved som utrykt bilag 3.

Saken ansees som ferdigbehandlet av bygningsrådet.

Straksinnløsningsplikt foreligger ikke.

Byplansjefen anbefaler at bystyret innbys til å fatte slikt vedtak:

> "Oslo bystyre vedtar reguleringsplan med endring av stadfestet regulering for deler av Frennings vei, Årrundveien, Lofthusveien, vei 1376 b, Eikelundveien, Traverveien og Disenveien i samsvar med bygningsrådets vedtak av 19. desember 1973 og vedlagte kart i målestokk 1:1000, datert Oslo byplankontor 18/3 1974.
>
> Planen sendes Miljøverndepartementet med anmodning om stadfestelse."

Helene Kobbe

S. Solheim

John Fr. Rodin

VEDLEGG:

1. Reguleringskart
2. Innkomne bemerkning 1-34.
3. Brev datert 12/2, 14/2 og 25/2 fra Tonsenjordet Borettslag, A/L Disen Borettslag v/advokat Bjerke og BBL Ungdommens Selvbyggerlag.
4. Utskrift av bygningsrådets protokoll, sakene 15/73 og 552/73.


ORIGINAL
OSLO KOMMUNE
BYPLANKONTORET

Oslo

S-683

Regulerings- og bebyggelsesplan for Disen gård, gnr. 86, bnr. 1 m.fl. i Oslo.

S-683 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 12.07.1957
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 195701416
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V040659, V191259, V230260, V300986, V170757, V251058, V240558

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE
BYPLANKONTORET
TRONDHEIMSVEIEN 5IV
SENTRALBORD 417200

RSL/RNo.

VARSEL OM REGULERING

Ekspedisjonstid: 10—14
Lørdager 10—13,30

Oslo 17/6.58.

~~Til eieren av~~

Arkivet.

Saksbehandler: PN.

Telefon:

Telefonopplysninger: Linje 868

J.nr.: 7407/57

Frist for protest: 1/7.1958

Rekkehus i 2 etasjer og garasjer, Disen.

Man tillater seg herved å meddele at dette forslag er utlagt til ettersyn på byplankontoret hvortil mulige bemerkninger må være innsendt innen utløpet av den angitte frist. Ved svar bes j.nr. oppgitt.

BYPLANSJEFEN

Bl. nr. 1. 6500. 5-57. J. & N.

Sign. RSL/RNo/. 19

Jnr. 7407/57

Sak nr. /

Kfr. / 19

Instruks 24/5.58.

	Konf. av
Kraftledn.	
Baner.	
Naboer, grunneiere	
Kart konf. i opm. v. av:	

Til skrivn. 17/ 6 1958

Skrevet 17/ 6 1958

2 bemerkninger kommet før fristen.

..... bemerkninger kommet etter fristen.

Kartoteket 14/7 Eka

KUNNGJØRES

V

Til eieren av gnr. ..... bnr. .....

Regulering av

Rekkehus i 2 etasjer og garasjer, Disen.

Denne regulering kan ha interesse for Dem som grunneier, og De bør derfor sette Dem inn i saken. Reguleringen ligger til gjennomsyn i tiden fra *kl. 11 til 14* i Aker reguleringsvesen, Heimdalsgata 1[IV].

Mulige bemerkninger må være kommet til reguleringsvesenet senest 14 dager fra idag.

For reguleringssjefen

For byplansjefen

Per Norseng.

UTLAGT TIL EFTERSYN	
KUNNGJORT:	FRIST INNTIL:
17/6 1958	1/7 1958

Likelydende sendt til: (se neste side).

A. R. Skj 3. 200. 10-42. O. T.

TILSKREVET

Institusjoner etc.	Planen sett	Bemerkn. datert	Jnr.
Veisjefen m/kart	/	5/4	4250/52
Vannverket m/kart	/	/	
Kraftledn.: Oslo Lysverker m/kart	/	/	
	/	/	
Baner:	/	/	
Oslo Telefonanlegg: m/kart	/	/	
Andre institusjoner: Aker Velforbund, Stortingsgt. 28	/	/	
	/	/	
	/	/	

Naboer, grunneiere.

Gnr./Bnr.	Eier	Adresse	Planen sett	Bemerkn. datert	Jnr.
86/333	Chr. Johnsen	Lofthusvn. 45	/	/	
/329	Charles Wolf	" 43	/	/	
/426	Lofthus Hageby Vel v/		/	/	
/	Middelthon,	Stortingsgt. 28.	/	/	
/53	Henrik Meedom	Lofthusvn. 18	1916	28/6	4039/52
/685	Jens Kaspersen	Eikelundvn. 17	/	/	
/			/	/	
/			/	/	
/			/	/	
/			/	/	
/			/	/	
/			/	/	
/			/	/	
/			/	/	
/			/	/	
/			/	/	
/			/	/	
/			/	/	
/			/	/	
/			/	/	

UTLAGT TIL ETTERSYN
FRIST INNTIL: 19
KUNNGJORT: 19

PN/RNo.

P.M.

Del av regulerings- og bebyggelsesplan
for Disen, gnr. 86, bnr. 1.

Fra arkitektene Ullring og Zernichow innkom med brev av 16/5.58 forslag til endring av regulerings- og bebyggelsesplan for området mellom Eiklundveien og Lofthusveien.

Planen ble godkjent av byplansjefen i henhold til instruks den 24/5.1958. Saken har ligget ute for naboer til offentlig ettersyn i tiden fra 17/6. til 1/7.58. Det er innkommet følgende bemerkninger:

1. Skriv fra veisjefen datert 5/7.58 som intet har å bemerke.

2. Skriv fra vannverket datert 5/7.58 som intet har å bemerke.

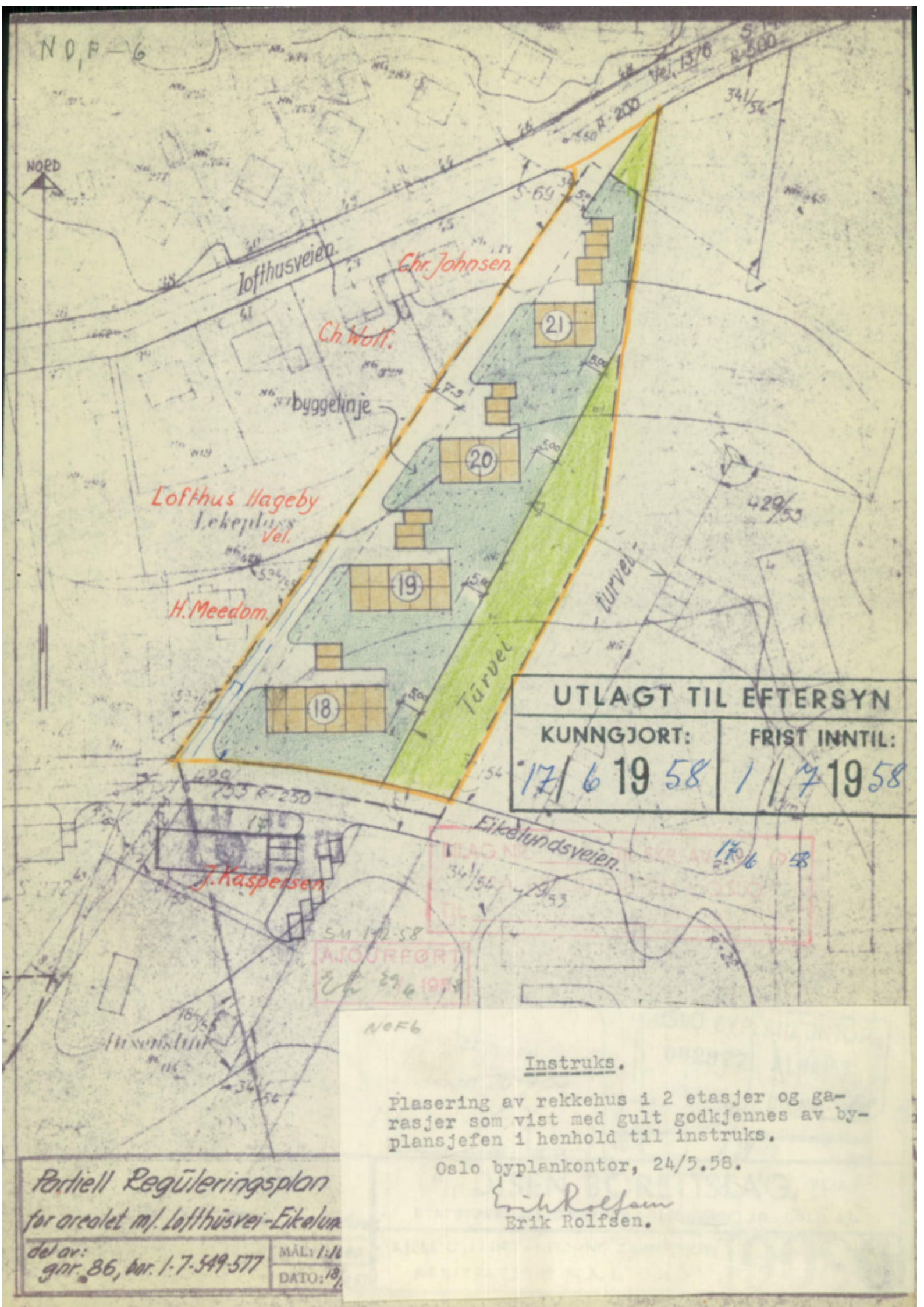
3. En rekke brev fra eier av gnr. 86, bnr. 53, herr H. Meedom, datert 28/6.58 som protesterer mot den foreslåtte bebyggelse. Etter en rekke konferanser på byplankontoret og på stedet er en kommet til enighet og herr Meedom har i brev av 29/9. og 5/10.58, gjennom sin advokat Ottesen meddelt at ptotesten trekkes tilbake.

Husplaseringen blir således opprettholdt som vist på plan datert Oslo byplankontor 24/5.58, dog således at hus nr. 18 forskyves 1 meter vestover.

Saken anses ferdigbehandlet og oversendes bygningskontrollen.

Oslo byplankontor 19/11.1958

Per Norseng.


NO, F—6
NORD
Vei 1376
R 500
R 200
Lofthusveien
Chr. Johnsen
Ch. Wolff
byggelinje
Lofthus Hageby
Lekeplass
Vei
H. Meedom
Turvei
Turvei
Eikelundsveien
J. Kaspersen
21
20
19
18
UTLAGT TIL EFTERSYN
KUNNGJORT: 17/6 1958
FRIST INNTIL: 1/7 1958
AJOURFØRT
NOF6
Instruks.
Plasering av rekkehus i 2 etasjer og garasjer som vist med gult godkjennes av byplansjefen i henhold til instruks.
Oslo byplankontor, 24/5.58.
Erik Rolfsen.
Erik Rolfsen.
Partiell Regulieringsplan
for arealet m/ Lofthusvei-Eikelun
del av: gnr. 86, bnr. 1-7-549-577
MÅL: 1:1
DATO: 18/

Oslo

V240558

Plassering av rekkehus i 2 etasjer og garasjer.

V240558 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 24.05.1958

Vedtatt av: Byplansjefen

Vedtaksdokumenter: 195802849

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-683

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

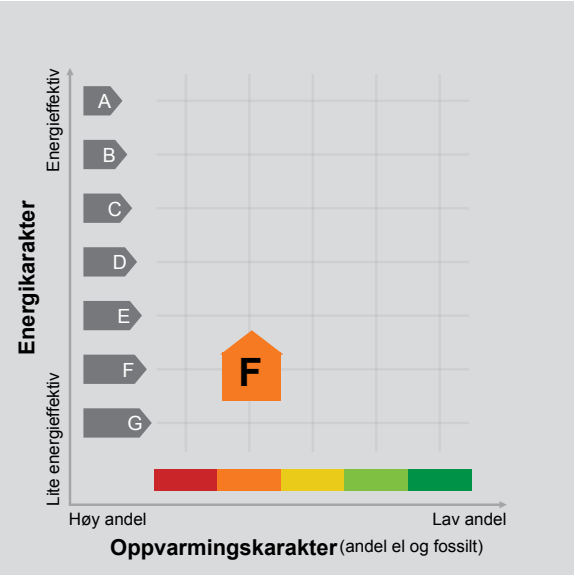
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

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

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Eikelundveien 22C
Postnummer	0588
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	86
Bruksnummer	927
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80965737
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-99244
Dato	28.03.2025



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.enova.no/energimerking.

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)

- Etterisolering av kjellervegg
- Montere urbryter på motorvarmer
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Slå el.apparater helt av

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1960
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	118
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova-...).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: 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 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 7: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 8: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 9: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 16: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 17: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 18: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 19: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 20: Tiltak utendørs

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

LIGNINGSVERDI

Skatteetaten

Dato
19.03.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 953 538 407 Andelsnr 144

Eiendommens adresse:

Eikelundveien 22C, 0588 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 3 399 554
Som sekundærbolig:	kr 11 285 077

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

LØSØRE OG TILBEHØR

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Eikelundveien 22C
Andelsnr. 144 Orgnr. 953538407 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
40-25-0038

Meglerforetak: Privatmegleren Renommé AS
Saksbehandler: Stian Breda-Ruud
Telefon / Mobil: 22 09 33 10 / 97 73 77 96
E-post: stian.breda-ruud@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

Notater

Notater