PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

# DISENVEIEN 27

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart

Informasjon fra forretningsfører

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Tilstandsrapport

KVADRAT TAKST AS

Disenveien 27, 0587 OSLO

OSLO kommune

gnr. 86, bnr. 1

Andelsnummer 88

**Sum areal alle bygg: BRA: 34 m² BRA-i: 32 m²**



**Befaringsdato:** 10.04.2026 **Rapportdato:** 17.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20856-26128 **Eiendomsverdi ref nr:** SO7477

**Foretak:** Kvadrat Takst AS **Takstingeniør:** Morten Sæther

KVADRAT TAKST AS

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

# Kvadrat Takst AS

Kvadrat Takst AS tilbyr tilstandsrapporter i Oslo og omegn.
Vi leverer uavhengige tilstandsrapporter av eiendom og boliger med alltid fokus på nøyaktighet, faglig kvalitet og trygghet for deg som kunde.
Med over 25 års erfaring fra byggebransjen som prosjektleder, byggeleder og tømrermester tilbyr vi en solid fagkunnskap og praktisk forståelse innenfor bygg og eiendom.

KVADRAT
TAKST AS

**Rapportansvarlig**



Morten Sæther
Uavhengig Takstingeniør
morten@kvadrattakst.no
924 14 270

NITO

MESTER

KVADRAT
TAKST AS

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

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

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

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

1-roms leilighet med balkong, beliggende i bygningens 9. etasje.

Naturlig avtrekksventilasjon i bygningen.
Fyring og varmtvann inkludert i felleskostnadene.

Kvik kjøkkeninnredning opplyst å være fra 2018 med glatte fronter.
Benkeplate i heltre.
Integrerte hvitevarer.

Eldre baderom overflate oppusset i 2020.
Ingen gulvvarme.
Gulvmontert klosett og dusjkabinett.

Utgang fra stue til balkong.

Leiligheten disponerer 1 loftsbod.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**1-roms leilighet med balkong i bygningens 9.etasje.**

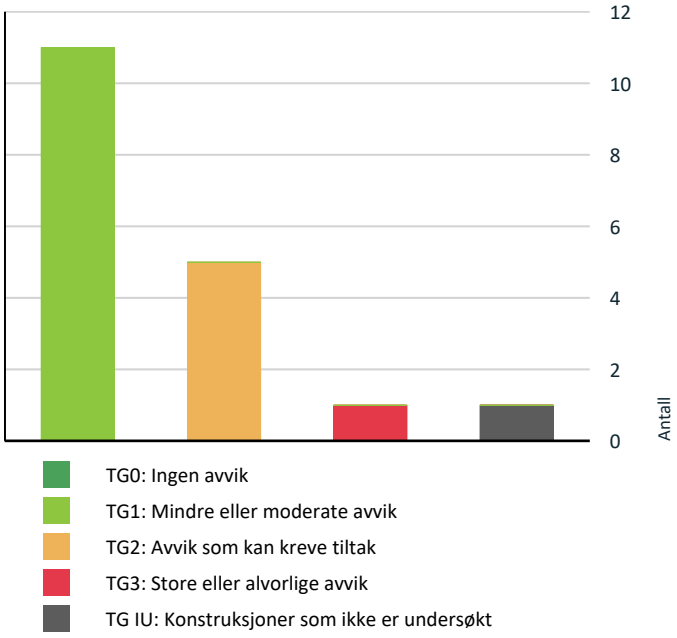
• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er Ikke tilgjengelig på saksinnsyn.

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

# Sammendrag av boligens tilstand

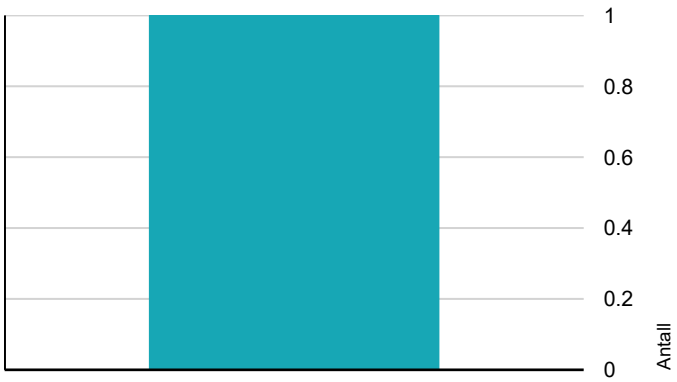
## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

**1-roms leilighet med balkong i bygningens 9.etasje.**

### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

**Våtrom > 9. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Våtrom > 9. Etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner** Gå til side

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Entrèdør** Gå til side

**Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side

**Våtrom > 9. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

**Våtrom > 9. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

**Kjøkken > 9. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

# Tilstandsrapport

## 1-ROMS LEILIGHET MED BALKONG I BYGNINGENS 9.ETASJE.



**Byggeår**
1957

**Kommentar**
Iflg. Norges Eiendommer

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Vinduer med trerammer og isolerglass fra 2023.

–

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

–

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

### TG 2 Entrèdør

**Beskrivelse**

Eldre entrèdør, ingen synlig merking av brann eller lydklasse på dør.

–

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Ingen synlig merking på dør i henhold til brann og lydklasse.
Noe eldre dør, ukjent årstall.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon, men utskiftning må påregnes på sikt.

### TG 1 Dører

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2023.

–

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Utgang fra stue til balkong i stål- og aluminiumskonstruksjoner.
Tremmer på dekke.
Rekkverk i aluminium med plater. Rekkverkshøyde målt til ca. 109 cm.

–

På befaring ble det påvist noe slitasje på tremmer, det bør påregnes noe vedlikehold evt utskiftninger.

## Utvendige trapper

**Beskrivelse**

Trapper og reposer i betong med terrazzo.
Vinylbelegg i korridorer.
Ellers malte flater i fellesarealer.
Heisanlegg i bygningen.

## Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**

Yttervegger i betong.
Fasader forblendet med spekkmurt teglstein.
Utfyllende bindingsverkskonstruksjoner med utvendig liggende kledning.
Saltak og noe flatttak i trekonstruksjoner med lav takvinkel, tekket med papp/shingel.

–

Bygningen ble oppført i 1957 etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Gamle og eldre bygninger har generelt et løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

# INNVENDIG

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Gulv:
Laminat gulv.

Vegger:
Glatte, malte flater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 2,47 m.

–

Ingen unormale slitasjer registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik utover gjeldende standard.
Lokale skjevheter kan forekomme.

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er i henhold til gjeldende forskrift, ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført analyser av etasjeskillere.
Dersom skjevheter er av betydning for kjøper anbefales det ytterligere kontroller og eventuelt statiske beregninger utført av byggteknisk konsulent.

## TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Glatt innerdør til baderom.

–

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

–

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

## Andre innvendige forhold

**Beskrivelse**

Skyvedørsgarderobe med speilfronter i entré/gang.
Garderobeskap på alkove.

# VÅTROM

# Tilstandsrapport

## 9. ETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Eldre baderom som er opplyst å være overflate oppusset i 2020 i henhold til tidligere salgsoppgave.
Det foreligger en beskrivelse fra overflate oppussing i 2020, arbeid er utført av Lier bygg og renovering AS.

–

Baderommets konstruktive oppbygging er ikke dokumentert og er ikke kjent. Vurderingene er derfor basert på tilgjengelige opplysninger samt det som var synlig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon.
Skjulte konstruksjoner og løsninger er ikke kontrollert.

Baderommet har oversteget forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år, basert på levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Tilstandsvurderingen tar hensyn til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje og skjulte skade.

–

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom:

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk:

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.

## 9. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Glatte malte vegg og himlingsflater.

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,42 m.

## 9. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Flislagt gulv.
Ingen guvlvarme.

–

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 18 mm. Dette vurderes å være under gjeldende krav.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

–

# Tilstandsrapport

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

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

**Konsekvens/tiltak**
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

## 9. ETASJE > BAD

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Eldre originalt støpejernssluk.
Det er påvist rust i sluk.

–

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

**Vurdering av avvik:**
• Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

Mansjett/membran er ikke ikke klemt under klemring.
Det mangler klemring.

–

For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.
Endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

**Konsekvens/tiltak**
• Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.

Det anbefales at det dusjes i kabinett. Dette er med på å minske direkte vannpåkjenning på gulv samt at det gir et kontrollert avløp til sluk. Dette er i henhold til alder på membran.

Total modenrisering av baderommet bør påregnes på sikt.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## 9. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Servantskap med glatte fronter, og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.
Gulvmontert klosett.

# Tilstandsrapport

Dusjkabinett med skyvedør i glass og termostatstyrt blandebatteri.

## 9. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Naturlig avtrekksventilasjon i bygningen og leiligheten.
Avtrekksventil i vegg.
Tilluft via spalte ved terskel.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

**Vurdering av avvik:**
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

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

## 9. ETASJE > BAD

### TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegg.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

# KJØKKEN

## 9. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kvik kjøkkeninnredning fra 2018, opplyst av tidligere rapport.
Glatte fronter.
Benkeplate i heltre med nedfelt kum i kompositt.
Lys under overskap.
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

–

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

## 9. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Ventilator med kullfilter over stekesonen.

–

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

–

Filteret i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.

**Vurdering av avvik:**
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

**Beskrivelse**

I hovedsak vannrør av kobber.
Synlige vannrør på bad.
Noe mindre vannrør i plast til kjøkkenet.

–

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

### TG 1 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft tilføres via veggventiler.

# Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i løsningen kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

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

## TG 1 Varmesentral

**Beskrivelse**

Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann via sentralvarmeanlegg.

## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Sikringsskap lokalisert i korridor.
Automatsikringer.
32 Amp hovedsikringer og 5 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.

–

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder plassering i fellesareal, hovedfordeling, felles kabelføringer, måleranlegg, dimensjonering, vern, kapasitet og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

# Tilstandsrapport

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

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

**Spørsmål til eier**

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Nei**

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   **Nei**

**Generell kommentar**

Dette er utenfor takstmannen sitt kompetanse område, det anbefales å utføre en utvidet El-kontroll.
Anlegget er opplyst at det fungerer i dag.



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

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

# Tilstandsrapport

## Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**

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

I henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) skal rekkverk ved balkonger, passasjer, tribuner og lignende ha en høyde på minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyden være minimum 1,2 m.

**Konsekvens/tiltak**

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

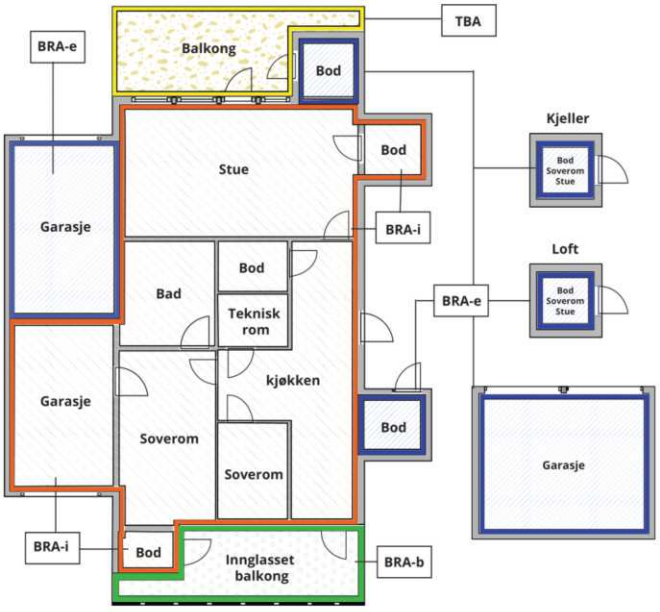
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## 1-roms leilighet med balkong i bygningens 9.etasje.

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Loft (fellesareal) | | 2 | | 2 | |
| 9. Etasje | 32 | | | 32 | 8 |
| **SUM** | **32** | **2** | | | **8** |
| **SUM BRA** | **34** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Loft (fellesareal) | | Bod | |
| 9. Etasje | Entré/gang, bad, stue/kjøkken, alkove | | |

**Kommentar**

9.etasje BRA- i:
Entré/gang, bad, alkove og stue med åpen kjøkkenløsning.
Utgang fra stue til balkong med gulvareal på ca. 7,5 m² (TBA).

–

Loft (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 loftsbod med ett gulvareal på ca. 2,6 m² (skråtak).
Deler av boden er ikke måleverdig pga skråtak.

Boden er merket med: 10A-4-1X.

–

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Tegninger er Ikke tilgjengelig på saksinnsyn.

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Opplyst av selger/eier:
Her er en oversikt over arbeid/oppgraderinger jeg har gjort siden jeg flyttet inn i september 2024:
•Høsten 2024: Malt vegger (+ radiator på kjøkken) i stue, kjøkken og alkove. Malt tak og vegger i gang. Arbeid utført av undertegnende.
•Lamper i gang og stue er skiftet ut. Det fikk jeg en elektriker-kompis til å gjøre.
•I tillegg var det en lekkasje under vask på kjøkken. Det viste seg å være en feilmontering av vannlås fra tidligere. Dermed fikk jeg bistand av rørlegger i borrettslaget til å bytte ut den.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 10.4.2026 | Morten Sæther | Takstingeniør |
| | Marte Holmen | Kunde |

## Matrikkeldata

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

**Adresse**
Disenveien 27

**Hjemmelshaver**
Al Disen Borettslag

**Kommentar**
Bolignummer (SSB) : H0903

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| /DISEN BORETTSLAG A/L | 921407890 | | USBL - 22 98 38 00 | Marte Holmen |

## Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer | Pålydende | Andel fellesformue | | Andel fellesgjeld | |
|---|---|---|---|---|---|
| 88 | 100 | 36 837 | *31.12.2025* | 82 208 | *31.03.2026* |

**Kommentar**
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

1-roms leilighet i 9. etasje med balkong, beliggende i populært og veletablert boligområde på Grefsen/Disen, bydel Nordre Aker i Oslo.
Kort vei til det meste av butikker og øvrige servicetilbud.
God offentlig kommunikasjon med T-bane og trikk innen gangavstand.
Gangavstand til Lillomarka og Grefsenkleiva med gode tur- og rekreasjonsmuligheter sommer som vinter.

### Om tomten

Felles eiet tomt på 30 276 m², I henhold til arealbekreftelse fra Oslo Kommune.
Tomten er opparbeidet med asfalterte internveier og gårdsplass, grøntområder, beplantning og sittegrupper samt lekeapparater.

Mulighet for leie av garasjeplass og biloppstillingsplass etter ventelister.

Ellers gateparkering etter gjeldende regler.

### Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 3 077,- pr. måned.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av trehusbebyggelse og rekkehus samt lavblokker.
Bygning oppført i 1957 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og borettslagets styret.

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| IF skadeforsikring | SP4683235 | Fullverdi | | |

**Kommentar**
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Eier | 10.04.2026 | Som påviste og gav opplysninger. | Gjennomgått | | Nei |
| Infoland.no | 10.04.2026 | Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver. | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæring | 02.04.2026 | Utfylt av selger | Gjennomgått | | Nei |
| Forretningsfører | 16.04.2026 | Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold. | Gjennomgått | | Nei |

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 17.04.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

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

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

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

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

**PRESISERINGER**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

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

**BEFARINGEN**

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

# Forutsetninger

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

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

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

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

**AREALBEREGNING FOR BOENHETER**

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

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

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

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

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

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

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

**PERSONVERN**

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

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.
I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner. Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift. På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent

# Forutsetninger

eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Première |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 183260086 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Marte Holmen |

| Gateadresse |
| --- |
| Disenveien 27 |

| 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: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If Skadeforsikring NUF

Polise/avtalenr.: SP4683235

## 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: 183260086

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

Svar | Nei

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 | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Svar | Nei

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 | Nei

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

Document reference: 183260086

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

Det er planer om utskifting av vann og avløpsrør i hele blokken da de er av eldre dato. Tidspunkt for dette er ikke bestemt per nå. Det er anslått en økning på 1429 kroner i felleskostnader per måned.

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183260086

## Tilleggskommentar

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: 183260086

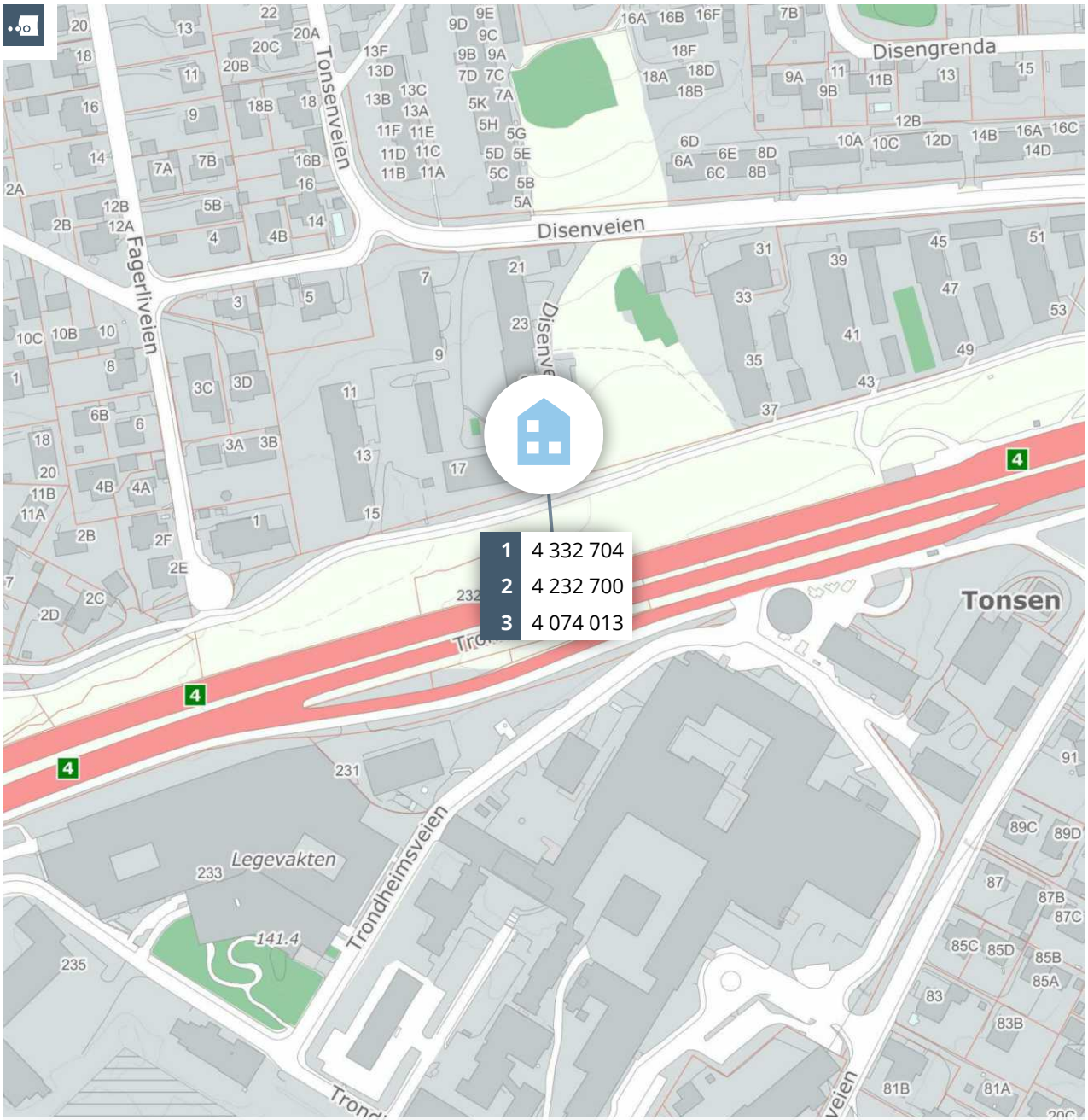
# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Marte Holmen | 5d8897b02d29eae60b29 63acd07832d0d922ecda | 29.03.2026 15:49:57 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 183260086

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer




# Meglers verdivurdering

# DISENVEIEN 27

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 24.04.2026

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: Selma Nygaard Thorkildsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Disenveien 27, 0587 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1959

GNR 86 BNR 1 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS DISEN

Verdivurdert til

# 3 950 000

| 82 208 | 4 032 208 | 126 006 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 32 m² | 2 m² | - m² | 8 m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1959 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 3 077 |
| Formue | 36 837 |
| Soverom | 1 |
| Etasje | 9 |

Balkong Heis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Disenveien 27<br>32 m² 1962 | 8. etg | 1 sov | 05.03.2026 | 3 950 000 | **4 250 000** | 82 704 | 4 332 704 | **135 397** |
| 2 | Disenveien 27<br>32 m² 1960 | 4. etg | 1 sov | 03.03.2026 | 3 900 000 | **4 150 000** | 82 700 | 4 232 700 | **132 272** |
| 3 | Disenveien 27<br>32 m² 1960 | 6. etg | - sov | 30.07.2025 | 3 990 000 | **3 990 000** | 84 013 | 4 074 013 | **127 313** |

Velkommen til Disenveien 27 - en lys og delikat 1-roms leilighet, med praktisk planløsning. Her bor du godt i 8.etasje, med solrik utsiktsbalkong som fungerer som en forlengelse av stuen i sommerhalvåret. Et perfekt førstegangskjøp, i et attraktivt boligområde. Her bor du sentralt, men samtidig i et rolig og tilbaketrukket nabolag, med kort vei til offentlig transport, dagligvare og Storo senter.

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Disenveien 27, 0587 OSLO** | |
| Dato for energimerking<br>**29.03.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-276263** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**80207565** |
| Gårdsnummer<br>**86** | Bruksnummer<br>**1** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0903** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1959** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
| Bruksareal<br>**34,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**34,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**Betong** |
| Oppvarming<br>**Fjernvarme** | |
| Ventilasjon<br>**Naturlig ventilasjon** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**192,97 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**192,97 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**11 945 kWh** |


Fagerlivegen
Byggeområde for bolger
S-4220, 15.3.08
se reg.best.
S-96GA, 189.33
Midlertidig bestemmelse
S-2864, 14.5.86
Bolig
Friomrade
Park/turvei
S-3393, 15.12.93
Annet vegareal
S-3393, 15.12.93
Bankett S-2004, 113.Y5
Gang/sykkelvei S-3393, 15.12.93
Kollektivfelt (Sporvei) S-3393
Busslomme
S-3393, 15.12.93
Frioområde (Park/turvei)
S-3393, 15.12.93
se reg.best.
HRL S-3393
HPL S-3393
Annet vegareal S-789
Byggeområde for bolger
S-663, 12.7.57
Vedt 17.7.57
6 garasjer
Vedt 19.12.59
Parkering
Vedt 25.10.68
Disenveien
Fellesgarasje
Vedt 25.10.68
Bruksr.
Vedt 25.10.68
Garasjer
Vedt 23.2.60

# Boligopplysninger:



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| AL Disen Borettslag | | Vår ref.: | 1279/88 | Fødselsdato eier: | 06.01.1995 |
| Disenveien 27 | | Type: | Borettslag frittstående | | |
| 0587 OSLO | | Eiere: | Marte Holmen | | |
| Organisasjonsnr: | 921 407 890 | Andelsnr: | 88 | | |

## 1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 3 077

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Felleskostnader drift | 2 347 |
| | Renter lån 9492.70.45847 | 251 |
| | Avdrag lån 9492.70.45847 | 89 |
| | Avdrag lån 9492.70.29620 | 72 |
| | Renter lån 9492.70.29620 | 98 |
| Tilleggsytelser: | Internett-tillegg | 220 |

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

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

## 3: Fellesgjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån): | 82 208 | Gjeld siste årsoppg.: | 82 704 |
| Klient ajourf. lån: | 38 398 992 | Klient gj. s. årsoppg.: | 38 629 405 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94927029620, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 31.03.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 68
Saldo per 31.03.2026: 10 746 109
Andel av saldo: 23 006
Første termin/første avdrag: 30.06.2022 ( siste termin 31.03.2043 )
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 94927045847, Handelsbanken Eiendomskreditt

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 31.03.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 106
Saldo per 31.03.2026: 27 652 883
Andel av saldo: 59 202
Første termin/første avdrag: 30.12.2022 ( siste termin 30.09.2052 )

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

## 6: Ligning - 2025

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gjeld: | 82 704 | Andre inntekter: | 815 |
| Annen formue: | 36 837 | Utgifter: | 4 575 | | |

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

## 7: Pålydende

| | | | |
|---|---|---|---|
| Pålydende: | 100 | Opprinnelig innskudd: | |

# Boligopplysninger:



| | | | |
|---|---|---|---|
| AL Disen Borettslag | Vår ref.: | 1279/88 | Fødselsdato eier: 06.01.1995 |
| Disenveien 27 | Type: | Borettslag frittstående | |
| 0587 OSLO | Eiere: | Marte Holmen | |
| Organisasjonsnr: 921 407 890 | | | |

## 7: Pålydende

Andelsnr: 88 Partialobligasjonsnr:

## 8: Bygning/eiendom

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

## 9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP4683235

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0903

| | | | |
|---|---|---|---|
| Etasje: | 9 | Oppvarmingstype: | Uspesifisert |
| Heis: | Nei | | |
| Parkeringstype: | Se info lenger ned () | | |
| Systemlås: | Nei | Antall rom: | |
| Husdyrhold: | | Oppr. antall rom: | |
| Livsløp standard: | Nei | Kategori: | Leilighet |

Fasiliteter:

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

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

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

Det er ikke forkjøpsrett i borettlaget.

Mailadresse til styret: styret@disenborettslag.no

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

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

# Informasjon i forbindelse med salg av bolig i frittstående borettslag

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

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

---

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

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

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

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

**Tilleggsopplysninger ved forhåndsavklaring**

- Prisantydning
- Visningsdato med klokkeslett

**Tilleggsopplysninger ved fastprisavklaring**

- Avtalt pris
- Tidspunkt for aksept av bud
- Overtagelsesdato

## Annonsering av forkjøpsrett

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

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

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

## Gebyrer til Usbl

**Gebyr for boligopplysninger**

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

**Eierskiftegebyr**

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

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

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

**Gebyr for avklaring av forkjøpsretten**

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

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

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

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

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

**SIST ENDRET 02.01.2026**



**INNKALLING 2025**

# AL Disen Borettslag

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

# Styrets oppgaver

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

## Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

# Usbls oppgaver

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

## Noen av Usbls oppgaver:

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

# Informasjon til beboerne

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

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

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

# Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i AL Disen Borettslag

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

## Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Godtgjørelse til valgkomiteen

6 Andre saker

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

6.13 Definere et sted for en trampoline

6.14 Mangel på tilgjengelig sykkelplass

7 Valg

7.1 Valg av leder

7.2 Valg av medlemmer til styret

7.3 Valg av varamedlemmer

7.4 Valg av valgkomite

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

# Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

## 1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

## 3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen tas til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

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

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

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

## 5. Godtgjørelse til valgkomiteen

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

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

# 6. Andre saker

## 6.1 Tilleggshonorar for ekstraarbeid i forbindelse med vindusprosjektet

Forslag fra Jan-Henrik Piela, Disenveien 39

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Endring i installasjonskrav:

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

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

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

**Forslag til vedtak:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag fra Sasa Radovanovic, Disenveien 9.

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

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

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

## 6.4 Billigere elbillader

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

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

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

## 6.5 Prisen på billadere utrolig høy

Forslag fra Sasa Radovanovic, Disenveien 9.

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

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

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

## 6.6 Forslag til endring av parkering i Disenveien.

Forslag fra Bjarne Pettersen, Disenveien 9.

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

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

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

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

## 6.7 Fondssparing og oppussing av bad

Forslag fra Margaret Krokmyrdal, Disenveien 11

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

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

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

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

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

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

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

## 6.8 Oppgradering av brannvarsling

Forslag fra styret (ved arbeidsgruppen HMS/Teknisk).

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

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

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

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

**Forslag til vedtak:** Forslaget godkjennes.

## 6.9 Brannslokkingsapparat til andelseiere - Vedtektsendring

Forslag fra styret (ved arbeidsgruppen HMS/Teknisk).

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

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

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

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

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

Oppdaterte vedtekter vil se slik ut:

*4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt*

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

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

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

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

## 6.10 Innbrudd

Forslag fra Marielle Mortensdatter, Disenveien 47.

Innbruddene i kjelleren må tas opp på generalforsamlingen. Det må legges frem en tiltaksplan på hva veien videre er og hvordan vi skal forhindre at dette skjer igjen.

**Forslag til vedtak:** Tiltaksplan.

**Styrets innstilling:** Bakgrunn: Det var i uke 14 uvedkomne i kjelleren i Disenveien 45-49, hvor en del boder ble brutt opp. Av skadeverk reparerte borettslaget skadene for ca. kr. 1.000,-. Fra bodene ble lite

stjålet, det var mest rot. Det ble stjålet noen elsykler fra oppgang 47. Uvedkomne kom seg inn ved hjelp av nøkkel, og innmelder ber om tiltaksplan.

Styrets vurdering: Nøkler og adgang til de forskjellige blokkene blir administrert av vaktmester i samarbeid med vår leverandør Access Låsspesialisten. Det finnes i borettslaget 3 tilgangsnivåer:

*Master:* Vaktmester og styret har denne – passer i alle dører til fellesarealer.
*Service 1*: For faste håndverkere som har oppdrag for borettslaget fast, eks Bøtteballetten.
*Service 2*: For håndverkere som er innom på enkeltoppdrag, kvitteres ut/inn for hvert oppdrag, passer kun i inngangsdører.
*Beboer*: Har tilgang til et definert antall dører i sin blokk.

Hver nøkkel har sin unike kode, som blir programmert og tilgangen administreres i en skyløsning. Dersom en nøkkel blir tapt har beboere et ansvar om å si ifra til vaktmester, slik at nøkkel kan slettes eller sperres i systemet. Når det er gjort er nøkkelen i prinsippet verdiløs. Det er også beboernes ansvar å ikke slippe inn fremmede i oppgangene.

Styret ser det kan presiseres i husordensregler, men ser ikke hva vi kan gjøre så mye annerledes. Vaktmester er helt avhengig av at beboere melder inn når en nøkkel kommer på avveie. Dersom ikke beboere tar det ansvaret, så vil slik skje igjen.

Utover det så har det blitt gjort noen undersøkelser rundt montering av overvåkningskameraer i kjellere. Det er gode argumenter både for og imot en slik løsning, styret har ikke tatt noe standpunkt, og heller ikke sett på finansiering. Vi spør derfor generalforsamlingen om hva som ønskes.

## 6.11 Oppbevaring av sykler.

Forslag fra Bjarne Pettersen, Disenveien 9.

Sykler oppbevares i kjelleområder. Styret har brukt ulike løsninger til å rydde og kaste sykler. Den siste versjonen var fiolett bånd som ble knyttet på sykkelen . I fjor var det rosa og tidligere var det en gul merkelapp osv. Selv om beboere hadde notert navnet på sykkelen, så var beskjeden at sykkelen ville bli kastet om båndet ikke var fjernet. Flere gode sykler ble kastet uten å spørre eierne.

**Forslag til vedtak:** Sykler som er merket med eierens navn, adresse, leilighetsnummer godkjennes til å beholdes. Kan ikke kaste uten eiers samtykke.

**Styrets innstilling:** Styret utførte i fjor høst en større opprydding av sykler i kjellere/utvendige stativer. Oppryddingen ble varslet i god tid, og alle sykler ble merket med bånd, hvor alt beboere trengte gjøre var å fjerne båndet fra sin sykkel, slik at det kun var de merket med bånd som ble tatt. Syklene ble oppbevart i ca. 2 måneder, før de ble kastet i månedsskiftet november/desember. Metodikken for vårens opprydding er lik, og det er den metodikken sittende styre benytter. Tidligere styrer har hatt en annen tilnærming til problemet.

Vår opplevelse av problematikken er at mange lar sykler som ikke er gode nok lengre, enten ved at de er defekte/gamle,

eller at ved flytting blir de ikke en del av flyttelasset.
Dersom styret må spore opp og kontakte alle eiere av sykler vil en slik opprydding ta flere uker, og skape mye merarbeid. Vi mener at det å ta av et bånd av en sykkel/eiendel er en veldig liten innsats hver beboer må legge ned for å beholde sin eiendel.

## 6.12 Kvaliteten på Internett samsvarer ikke med kvaliteten som hevdes å være levert.

Forslag fra Sasa Radovanovic, Disenveien 9.

Internett er nå mindre enn halvparten billigere, men kvaliteten er 3-4 ganger dårligere. «Dobbelt så billig» blir sett på som begrunnelse for 4 ganger tregere service.

**Forslag til vedtak:** Definere en minimumsgaranti for internetthastighet ved kontrakt eller returner det gamle systemet slik at alle har rett til å velge sin egen hastighet.
Eller senk prisen til 100 kr og slå av internett helt. Da blir tjenesten 5 ganger billigere enn før og brukerne vil trolig være fornøyde.

**Styrets innstilling:** Avtalen med Global Connect ble, etter en anbudsrunde, vedtatt fornyet for 5 år høsten 2024. Innfasingen av ny avtale ble en litt rufsete affære. Etter at GC fant en feil i sentralnoden til borettslaget (hvor all trafikk går gjennom) ble anlegget mye mer stabilt. Siste klage og oppfølging i den saken er registrert 29.11., og etter det har det ikke kommet informasjon til styret som tilsier at det er problemer med bredbåndstilknytning.

GC har i avtalen lovet en internetthastighet på ca. 1Gbps på kablet nett, slik at det er definert internetthastighet i avtalen. I henhold til målinger styret har gjort gjennom vinteren leverer de på det.
En oppsigelse av avtalen og tegning av private abonnementer, som forslagsstiller foreslår, er ikke mulig uten større ombygginger og kostnader. Styret vil ikke anbefale dette.

## 6.13 Definere et sted for en trampoline

Forslag fra Sasa Radovanovic, Disenveien 9.

Trampolinen er en integrert del av livet til de fleste barn i Oslo. Det ville vært fint å definere et sted hvor borettslagsbeboere kan sette opp en barnetrampoline og definere reglene.

**Forslag til vedtak:** Definer stedet for trampolinen og definer bruksreglene (med forpliktelse til foreldrenes tilstedeværelse osv.).

**Styrets innstilling:** Styret ønsker på generelt grunnlag forslag som kan øke barns interesse for aktivitet, lek og trivsel i borettslaget velkomment. Når det gjelder anskaffelse og/eller tilgjengeliggjøring av areal for oppsett av trampoline er styret i borettslaget av den oppfatning at vi ikke kan stå ansvarlig for kjøp, montering, bruk eller oppfølging av et slikt redskap. Så lenge en trampoline står på fellesarealet i et borettslag vil alltid borettslaget ha en form for ansvar ved skader eller ulykker. Dette er et ansvar styret i borettslaget ikke kan eller ønsker å ta på seg. Selv streng regulering omkring bruken av

trampolinen medfører en betydelig risiko for ulykker og skader.

Styret støtter ikke forslagstiller i anskaffelse av trampoline på bakgrunn av styrets ansvar for trampolinene og skader og ulykker som kan forekomme.

Kilder:
https://www.huseierne.no/nyheter/trampoline-i-sameier-og-borettslag/
https://legalis.no/artikler/trampoliner-til-glede-og-besvaer
https://nhi.no/familie/barn/trampolinebruk-og-skaderisiko

### 6.14 Mangel på tilgjengelig sykkelplass

Forslag fra Sasa Radovanovic, Disenveien 9.

Sykkelplassen i Borettslag er ikke proporsjonal med antall beboere og sykler (både innendørs og utendørs). Spesielt elsykler tar for mye plass.

**Forslag til vedtak:** Utvid utendørs sykkelplass (dekket plass).

**Styrets innstilling:** Styret har i sin «ToDo liste» for kommende styreperiode en gjennomgang av alle kjellerarealer, muligens også at vi kan klare lage noe bedre plass enkelte steder. Vi er enige at arealene kan være trange, og at blokkene nok ikke ble bygd med tanke på elektriske sykler.

Når det gjelder utendørs plass så er det gjort kost/nytte vurderinger av å bygge sykkelskur, og konkludert med at det blir for dyrt.
Forslagsstiller fremmer her ingen konkret forslag, utover et ønske, som styret noterer seg og vi kan vurdere saken og arealbruk inn mot budsjettet for 2026.

## 7. Valg

Det sittende styre består av:

Styreleder Trond Lindahl, Disenveien 25 (Til 2025)
Styremedlem Esra Boncuk, Disenveien 51 (Til 2025)
Styremedlem Ingunn Pjaaka Rønning, Disenveien 23 (Til 2026)
Styremedlem Håvard Tronsen, Disenveien 13 (Til 2026)
Styremedlem Hedda Garshol Jensen, Disenveien 45 (Til 2026)
Varamedlem Ole-Kristian Heien Storsve, Disenveien 9 (Til 2026)
Varamedlem Pia Halstvedt, Disenveien 27 (Til 2026)

### 7.1 Valg av leder

Styreleder Trond Lindahl ble valgt i 2024 for 1 år. På valg i år.

**Forslag til vedtak:** Trond Lindahl velges for 2 år.

### 7.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Esra Boncuk ble valgt i 2023 for 2 år. På valg i år.
Styremedlem Hedda G. Jensen ble valgt i 2024 for 2 år, flytter og går ut av styret.

**Forslag til vedtak:** Esra Boncuk velges for 2 år.
Ole Kristian Heien Storsve velges for 2 år.

## 7.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlem Ole-Kristian Heien Storsve, stiller som kandidat til styremedlem.
Ny kandidat: Ida Camilla Aluwini Skaar, Disenveien 53.

**Forslag til vedtak:** Ida Camilla Aluwini Skaar velges for 2 år.

## 7.4 Valg av valgkomite

Valgkomitéen 2024/2025 har bestått av: Britt Johnsen, Disenveien 13,
Sonja H. Brattlie, Disenveien 15, Rolf Akeren, Disenveien 27 og Paal Stian Aagenæs,
Disenveien 21.

Paal Stian Aagenæs, flyttet høsten 2024, og gikk da ut av komiteen.

**Forslag til vedtak:** Britt Johnsen, Disenveien 13,
Sonja H. Brattlie, Disenveien 15
Rolf Akeren, Disenveien 27

## Disponible midler

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| **A. Disponible midler fra foregående årsregnskap** | **6 971 891** | **27 092 811** |
| B. Endring i disponible midler | | |
| Resultat hittil | 2 142 478 | -20 158 871 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 879 273 | 916 416 |
| Opptak/avdrag langsiktig gjeld | -1 436 891 | -878 465 |
| Endringer i andre langsiktige poster | -14 250 | 0 |
| **B. Årets endring disponible midler** | **1 570 610** | **-20 120 920** |
| **C. Disponible midler** | **8 542 501** | **6 971 891** |
| **Spesifikasjon av disponible midler:** | | |
| Omløpsmidler | 10 051 650 | 9 275 500 |
| Kortsiktig gjeld | -1 509 150 | -2 303 609 |
| **C. Disponible midler** | **8 542 501** | **6 971 891** |

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

# Resultatregnskap 2024 AL Disen Borettslag

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **INNTEKT** | | | | | |
| **Leieinntekt** | | | | | |
| Innkrevd felleskostnad | 1 | 16 378 809 | 15 750 049 | 16 240 000 | 17 027 000 |
| Leie forretningslokaler | 1 | 0 | 400 | 3 000 | 3 000 |
| **Sum leieinntekt** | | **16 378 809** | **15 750 449** | **16 243 000** | **17 030 000** |
| **Annen inntekt** | | | | | |
| Tilskudd | | 0 | 51 000 | 0 | 0 |
| Diverse inntekt | 2 | 1 477 974 | 79 889 | 54 000 | 54 000 |
| **Sum annen inntekt** | | **1 477 974** | **130 889** | **54 000** | **54 000** |
| **Sum inntekt** | | **17 856 783** | **15 881 338** | **16 297 000** | **17 084 000** |
| **KOSTNAD** | | | | | |
| **Lønnskostnad** | | | | | |
| Lønnskostnad | 3 | 886 676 | 824 936 | 811 000 | 974 000 |
| Styrehonorar | 3 | 319 919 | 336 753 | 395 000 | 450 000 |
| **Av- og nedskrivning** | | | | | |
| Avskrivning | 4 | 879 273 | 916 416 | 0 | 0 |
| **Driftskostnad** | | | | | |
| Energikostnad | | 3 523 214 | 3 968 069 | 3 900 000 | 4 010 000 |
| Kostnad eiendom/lokale | 5 | 1 164 518 | 1 223 219 | 1 200 000 | 1 249 000 |
| Kommunale avgifter/renovasjon | | 2 922 806 | 2 512 638 | 2 918 000 | 3 297 000 |
| Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser | 6 | 61 948 | 32 615 | 25 000 | 38 000 |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell | 7 | 419 154 | 365 745 | 82 000 | 480 000 |
| Reparasjon og vedlikehold | 8 | 1 808 012 | 22 896 022 | 2 430 000 | 1 695 000 |
| Revisjonshonorar | | 18 520 | 17 689 | 19 000 | 20 000 |
| Forretningsførerhonorar | | 324 586 | 307 956 | 325 000 | 337 000 |
| Andre honorar | 9 | 221 977 | 96 540 | 62 000 | 100 000 |
| Kontorkostnad | | 22 268 | 21 951 | 33 000 | 27 000 |
| TV/bredbånd | | 245 954 | 54 900 | 59 000 | 816 000 |
| Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr | | 99 803 | 44 399 | 42 000 | 58 000 |
| Kontingent og gaver | | 7 236 | 6 467 | 8 000 | 8 000 |
| Forsikring | | 734 820 | 805 813 | 735 000 | 1 038 000 |
| Eiendomsskatt | | 0 | 18 481 | 20 000 | 20 000 |
| Andre kostnader | 10 | 54 483 | 56 419 | 22 000 | 53 000 |
| **Sum kostnad** | | **13 715 169** | **34 507 027** | **13 086 000** | **14 670 000** |
| **Driftsresultat** | | **4 141 614** | **-18 625 689** | **3 210 999** | **2 414 000** |
| **FINANSPOSTER** | | | | | |
| Renteinntekt | | 348 182 | 458 439 | 5 000 | 300 000 |
| Rentekostnad | | 2 347 318 | 1 991 621 | 2 308 000 | 2 212 000 |
| **Netto finansposter** | | **1 999 137** | **1 533 182** | **2 303 000** | **1 912 000** |
| **Årsresultat** | | **2 142 478** | **-20 158 871** | **907 999** | **502 000** |
| Overført til/fra annen egenkapital | | 2 142 478 | -20 158 871 | 0 | 0 |
| **SUM OVERFØRINGER** | | **2 142 478** | **-20 158 871** | **0** | **0** |

# Balanse 2024 AL Disen Borettslag

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Varige driftsmidler** | | | |
| Tomter | 4 | 354 937 | 354 937 |
| Bygninger | 4 | 43 184 379 | 43 184 379 |
| Andre fellesanlegg | 4 | 109 879 | 132 227 |
| Andre driftsmidler | 4 | 8 959 079 | 9 816 004 |
| **Sum anleggsmidler** | | **52 608 275** | **53 487 548** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Restanse felleskostnader | | 53 195 | 85 424 |
| Fordringer skader | | -5 881 | 0 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 67 443 | 14 460 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 261 338 | 185 291 |
| **Bankinnskudd og kontanter** | | | |
| Innestående bank | | 9 675 556 | 8 990 325 |
| **Sum omløpsmidler** | | **10 051 650** | **9 275 500** |
| **SUM EIENDELER** | | **62 659 925** | **62 763 047** |

# Balanse 2024 AL Disen Borettslag

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| **Innskutt egenkapital** | | | |
| Andelskapital | | 30 400 | 30 400 |
| **Sum innskutt egenkapital** | | **30 400** | **30 400** |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | | 7 713 827 | 5 571 349 |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **7 713 827** | **5 571 349** |
| **Sum egenkapital** | **11** | **7 744 227** | **5 601 749** |
| **Gjeld** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Pantegjeld | 12 | 39 448 152 | 40 885 043 |
| Borettsinnskudd | 13 | 2 169 700 | 2 169 700 |
| Garasje innskudd | | 222 460 | 236 710 |
| Andre innskudd | | 11 566 237 | 11 566 237 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **53 406 549** | **54 857 690** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnad | | 29 195 | 11 928 |
| Leverandørgjeld | | 865 731 | 1 517 742 |
| Skyldig off. myndigheter | | 57 539 | 63 246 |
| Påløpne renter | | 11 965 | 12 729 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 544 720 | 697 964 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **1 509 150** | **2 303 609** |
| **Sum gjeld** | | **54 915 699** | **57 161 299** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **62 659 925** | **62 763 047** |
| Pantstillelser | 14 | 53 406 549 | 54 857 690 |

Sted:_____ Dato:_____

| | | |
|---|---|---|
| Trond Lindahl<br>Styreleder | Hedda Jensen<br>Styremedlem | Håvard Tronsen<br>Styremedlem |
| Ingunn Pjaaka Rønning<br>Styremedlem | Esra Boncuk<br>Styremedlem | |

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

## Note 1 - Innkrevde felleskostnader

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 3600 Innkrevde felleskostn. drift | 11 746 560 | 11 746 560 |
| 3601 Utleie Disenveien 31 | 761 052 | 731 448 |
| 3602 Utleie Disenveien 43 | 53 604 | 51 516 |
| 3603 Utleie bod | 300 | 1 200 |
| 3609 Garasjeleie | 461 000 | 237 500 |
| 3610 Parkeringsplassleie blokktunet | 42 756 | 30 780 |
| 3615 Strøm parkering el-bil | 1 351 | 65 479 |
| 3618 Strøm Disenveien 31 | 80 712 | 79 914 |
| 3619 Frysebokstrøm | 0 | 3 168 |
| 3620 Get-tillegg | 133 760 | 0 |
| 3650 Innkrevde felleskostn. renter | 2 338 936 | 1 960 040 |
| 3660 Innkrevde felleskostn. avdrag | 758 778 | 842 444 |
| 3605 Utleie Disenveien 37 | 0 | 400 |
| **Sum** | **16 378 809** | **15 750 449** |

## Note 2 - Andre driftsinntekter

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 3957 Salg av navneskilt | 3 410 | 9 060 |
| 3990 Andre driftsinntekter | 43 564 | 70 829 |
| 3999 Andre inntekter | 1 431 000 | 0 |
| **Sum** | **1 477 974** | **79 889** |

Konto 3990 gjelder leie av basestasjon
Konto 3999 - Tilskudd fra Oslo kommune

## Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet | 606 485 | 559 934 |
| 5120 Timelønn fra lønnssystemet | 0 | 9 344 |
| 5129 Annen lønn fra lønnssystemet | 10 000 | 5 000 |
| 5150 Påløpne feriepenger | 88 157 | 82 122 |
| 5360 Honorarer fra lønnssystemet | 9 000 | 4 500 |
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 136 676 | 131 978 |
| 5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet | 12 430 | 11 579 |
| 5753 Tjenestepensjon OTP | 23 928 | 20 480 |
| 5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet | 319 919 | 336 753 |
| **Sum** | **1 206 595** | **1 161 689** |

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 1,03.

## Note 4 - Varige driftsmidler

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

| | Disenveien 31, snr. 1 | Garasjene/gml. traktorgarasje | Ny traktorgarasje, 1988/89 | Sykkelstativer | Ladeanlegg for el-bil | Utebenker |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 7 261 350 | 139 644 | 175 806 | 127 070 | 170 512 | 123 960 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 7 261 350 | 139 644 | 175 806 | 127 070 | 170 512 | 123 960 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 127 070 | 170 512 | 123 960 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 7 261 350 | 139 644 | 175 806 | 0 | 0 | 0 |
| Årets avskrivninger : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 10 330 |
| Anskaffelsesår : | 2008 | 1966 | 2009 | 2018 | 2018 | 2019 |
| Antatt levetid i år : | | | | 5 | 5 | 5 |

| | Oppgradering lekeplass | Fjernvarmeanleg | Porttelefon |
|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 223 483 | 10 755 150 | 1 943 773 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 223 483 | 10 755 150 | 1 943 773 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 113 603 | 3 286 296 | 453 547 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 109 879 | 7 468 854 | 1 490 226 |
| Årets avskrivninger : | 22 348 | 717 010 | 129 585 |
| Anskaffelsesår : | 2019 | 2020 | 2021 |
| Antatt levetid i år : | 10 | 15 | 15 |

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

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

## Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste | 0 | 4 156 |
| 6340 Heisalarm | 6 568 | 4 775 |
| 6341 Brannalarm | 5 954 | 6 836 |
| 6360 Annet renhold | 57 871 | 73 028 |
| 6361 Fast renhold | 549 000 | 587 880 |
| 6362 Skadedyrutryddelse | 23 794 | 23 695 |
| 6391 Snømåking/strøing/feiing | 32 398 | 90 323 |
| 6392 Containerleie/tømming | 128 714 | 107 189 |
| 6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk | 194 726 | 181 732 |
| 6398 Felleskostnader | 165 492 | 143 604 |
| **Sum** | **1 164 518** | **1 223 219** |

## Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6400 Leie av maskiner | 17 859 | 9 430 |
| 6420 Leie av datautstyr | 44 089 | 23 185 |
| **Sum** | **61 948** | **32 615** |

## Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6500 Verktøy og redskaper | 30 619 | 68 306 |
| 6525 IT utstyr | 6 391 | 36 122 |
| 6540 Inventar | 149 591 | 3 911 |
| 6541 Kontormaskiner | 0 | 2 878 |
| 6543 Vaskerianlegg | 83 561 | 156 728 |
| 6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l. | 16 758 | 17 916 |
| 6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l. | 47 168 | 28 956 |
| 6552 Driftsmateriell | 57 068 | 29 863 |
| 6570 Arbeidstøy | 25 668 | 21 066 |
| 6581 Programvare | 2 329 | 0 |
| **Sum** | **419 154** | **365 745** |

## Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6601 Vedlikehold bygg | 160 107 | 0 |
| 6602 Vedlikehold VVS | 155 075 | 162 838 |
| 6603 Vedlikehold elektro | 162 320 | 101 303 |
| 6605 Vedlikehold fellesanlegg | 29 131 | 2 623 |
| 6611 Vedlikehold heiser | 18 838 | 26 160 |
| 6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde | 198 847 | 94 508 |
| 6616 Vedlikehold vaskeri | 111 673 | 97 675 |
| 6617 Vedlikehold brannvernutstyr | 38 761 | 44 013 |
| 6621 Vedlikehold tekniske anlegg | 132 776 | 575 038 |
| 6630 Egenandel forsikring | 30 000 | 30 000 |
| 6641 Malerarbeider | 200 679 | 37 005 |
| 6642 Snekkerarbeid | 0 | 22 500 |
| 6643 Usbl prosjekt vinduer | 34 998 | 20 686 908 |

## Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6645 Tak/blikkenslagerarbeid | 106 669 | 500 |
| 6648 Vedlikehold dører og porter | 428 139 | 1 014 952 |
| **Sum** | **1 808 012** | **22 896 022** |

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

## Note 9 - Andre honorar

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6714 Tilleggstjenester forretningsfører | 6 067 | 47 744 |
| 6720 Juridisk honorar | 725 | 48 796 |
| 6730 Teknisk honorar | 215 185 | 0 |
| **Sum** | **221 977** | **96 540** |

Konto 6730 gjelder bistand vedr brann

## Note 10 - Andre kostnader

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 7718 Fellesarrangement | 4 023 | 2 950 |
| 7719 Møter, div. styret | 34 380 | 17 192 |
| 7720 Generalforsamling/Årsmøte | 8 450 | 3 000 |
| 7740 Kurs og seminar | 0 | 23 750 |
| 7770 Betalingskostnader | 1 352 | 1 470 |
| 7773 Omkostninger innkreving | 6 334 | 5 216 |
| 7790 Andre kostnader | -44 | 0 |
| 7792 Øredifferanse | 0 | 10 |
| 7795 Husleietap | -12 | 2 831 |
| **Sum** | **54 483** | **56 419** |

## Note 11 - Egenkapital

| | Egenkapital per 01.01 | Endringer | Egenkapital per 31.12 |
|---|---|---|---|
| **Egenkapital** | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Andelskapital | 30 400 | 0 | 30 400 |
| **Sum innskutt egenkapital** | **30 400** | **0** | **30 400** |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Årets resultat | 5 571 349 | 2 142 478 | 7 713 827 |
| **Sum opptjent egenkapital** | **5 571 349** | **2 142 478** | **7 713 827** |
| **Sum egenkapital** | **5 601 749** | **2 142 478** | **7 744 227** |

## Note 12 - Langsiktig gjeld

| **Kreditor:** | **Handelsbanken Eiendomskreditt** | **Handelsbanken** |
|---|---|---|
| Formål: | Finansiering av utskiftning av vinduer, balkongdører, kjellerdører og oppgangsdører. | |
| **Lånenummer:** | **94927045847** | **94927029620** |
| Lånetype: | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår: | 2022 | 2018 |
| Rentesats: | 5.55 % | 5.55 % |
| Beregnet innfridd: | 30.09.2052 | 30.03.2043 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 30 000 000 | 14 000 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 29 338 107 | 11 546 936 |
| Avdrag i perioden: | 1 108 288 | 328 603 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **28 229 819** | **11 218 333** |
| Saldo 5 år frem i tid: | 25 752 629 | 9 165 925 |

## Langsiktig gjeld

| | **Ant. andeler** | **Andel gjeld 31.12** | **Sum fellesgjeld** |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927029620 | 168 | 41 636 | 6 994 848 |
| | 10 | 38 328 | 383 280 |
| | 76 | 33 707 | 2 561 732 |
| | 10 | 31 779 | 317 790 |
| | 40 | 24 017 | 960 680 |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927045847 | 168 | 104 772 | 17 601 696 |
| | 10 | 96 449 | 964 490 |
| | 76 | 84 821 | 6 446 396 |
| | 10 | 79 970 | 799 700 |
| | 40 | 60 437 | 2 417 480 |

## Note 13 - Borettsinnskudd

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

## Garasjeregnskap

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Vedlikehold garasje | 1 000 | 11 500 |
| Strøm | 8 250 | 8 750 |
| Vaktmesterlønn m/ feriepenger og AGA | 39 281 | 37 254 |
| Timelønn, innleid vaktmestertjeneste | 467 | 680 |
| Vaktmesterkostnader | 1 000 | 1 000 |
| Snøbrøyting/ vintervedlikehold | 12 000 | 12 000 |
| Forsikring | 10 000 | 10 000 |
| Forretningsførerhonorar | 15 398 | 15 120 |
| Tomteleie | 12 600 | 12 600 |
| **Sum garasjekostnader** | **99 996** | **108 904** |
| **Garasjeinntekter** | **-240 000** | **-240 000** |
| **Overskudd/ underskudd** | **-140 004** | **-131 096** |
| **Garasjeleiernes bankkonto** | | |
| Innestående 01.01 | 706 099 | 562 799 |
| Overført til/ fra garasjekonto | 0 | 136 938 |
| Bankgebyr | 0 | 0 |
| Renter på bankinnskudd | 23 526 | 6 362 |
| **Innestående på garasjeleiernes bankkonto 31.12** | **729 625** | **706 099** |

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

## Note 14 - Pantstillelser

| | Bokført verdi pr. 31.12.2024 |
|---|---|
| Bokført langsiktig gjeld | 51 236 849 |
| Innskuddskapital | 2 169 700 |
| **Boligselskapets pantesikrede gjeld** | **53 406 549** |
| **Bokført verdi av pantsatt eiendom** | **43 649 195** |

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

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

Resultat og balanse med noter for AL Disen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For AL Disen Borettslag**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Trond Lindahl (sign.) | 25.03.2025 |
| Styremedlem | Hedda Jensen (sign.) | 21.03.2025 |
| Styremedlem | Ingunn Pjaaka Rønning (sign.) | 25.03.2025 |
| Styremedlem | Esra Boncuk (sign.) | 25.03.2025 |
| Styremedlem | Håvard Tronsen (sign.) | 24.03.2025 |

**KPMG AS**
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i AL Disen Borettslag

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AL Disen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Øvrig informasjon

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

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: BSG32-7P08X-XIO8D-FI1ZS-LKB69-R9JKM

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
*Statsautorisert revisor*
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: BSG32-7P08X-XIO8D-FI1ZS-LKB69-R9JKM

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."*

**Holhjem, Kai**
**Statsautorisert revisor**
På vegne av: KPMG AS
*Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123*
*IP: 51.174.xxx.xxx*
*2025-03-26 15:02:06 UTC*

*Penneo Dokumentnøkkel: BSG32-7P08X-XIO8D-FI1ZS-LKB69-R9JKM*

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

# Årsmelding 2024 - AL Disen Borettslag

## Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Trond Lindahl, Disenveien 25
Styremedlem, Ingunn Pjaaka Rønning, Disenveien 23
Styremedlem, Esra Boncuk, Disenveien 51
Styremedlem, Håvard Tronsen, Disenveien 13
Styremedlem, Hedda Jensen, Disenveien 45
Vaktmester med all tilgang, John Ivar Iversen, Disenveien 15
Varamedlem, Ole Kristian Heien Storsve, Disenveien 9
Varamedlem, Pia Halstvedt, Disenveien 27

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

## Virksomhetens art

AL Disen Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne.
AL Disen Borettslag ligger i Oslo kommune, og har org. nr. 921407890
AL Disen Borettslag består av 304 boliger og ingen næringslokaler.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

## Forsikring

AL Disen Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP4683235. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

## HMS/Internkontroll

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

AL Disen Borettslag bruker USBL sitt system Bevar HMS som til saksbehandling, og det er Vaktmester John Ivar Iversen, sammen med HMS ansvarlig Ole Kristian Storsve som står for det meste av arbeidet. USBL gjør en årlig vurdering av arbeidet ved årsslutt, og det er i 2024 gitt karakteren "Meget Bra".

Det er behandlet 46 HMS aktiviteter i 2024, mot 42 i 2023. Styret hadde noen punkter som ikke ble utført til frist ved årsslutt i 2024, men som ble avsluttet i Q1 2025. Dette gjaldt blant annet branndører i kjellere, en sak som har vært åpen i lengre tid.

Styret vil samtidig minne andelseiere på at summen av styrets HMS arbeid også inkluderer jobben hver enkelt beboer utfører.

## Styrets arbeid

Styret har i styreperioden 2024-2025 hatt 12 styremøter og behandlet 94 saker. Vi har benyttet perioden for å prøve ut en ny styringsmodell for hvordan borettslaget skal både styres og driftes. Modellen som tidligere har vært brukt, er nå oppdatert med fordeling som passer alle i styret, inkludert varamedlemmer. Styreleder har delegert oppgaver på lik linje til alle medlemmer av styret gjennom året. Vi har i perioden hatt arbeidsgrupper, hvor de forskjellige gruppene har hatt sine ansvarsområder, som eksempel «Teknisk og HMS» og «Parkering og garasje». Det er gjort en del erfaringer, og vi vil bygge videre på de erfaringene inn i neste styreperiode.

Vår ansatte vaktmester, John Ivar Iversen, har også fått overført en del ansvar og arbeidsoppgaver – også administrative. Styret har også valgt å gi John Ivar møterett i styremøter, slik at han kan delta i saker som er relevant for hans hverdag og kompetanse. Så langt ser vi gode synergier av dette. Vi ønsker bruke den gode ressursen John Ivar er, og det sparer arbeid både for styret og han selv. Borettslaget er heldige som har han, og styret ser det vil bli store sko å fylle når han går av med pensjon om noen få år.

Det har vært store forsikringssaker etter brann i Dv 37 og vannlekkasje i Dv 27.

Styret besluttet å hente inn ekstra bistand for oppfølging av renoveringsarbeidene etter brannen i oppgang 37. Vi opplever at denne ekstrakompetansen har vært svært nyttig for både styret og beboerne. De siste beboerne flyttet inn 1. februar 2025. Den siste delen av arbeidene er planlagt utført i løpet av april-måned.

Styret har lært mye av prosessen og det virker for oss at beboerne er fornøyd med sluttresultatet. Vi takker Christian Schau Jacobsen fra USBL prosjekt for veldig god bistand, og ikke minst beboere for tålmodigheten.

I Disenveien 27 var det i august en større vannlekkasje som ble håndtert av forsikring og relevante håndverkere. USBL prosjekt ble engasjert for å kvalitetssikre prosessen for beboerne.

Styret har i perioden hatt et høyt fokus på økonomi og å kutte ned kostnader. Det er viktig å påpeke at vi har tenkt langsiktig med styrearbeidet. Beslutningene som tas skal være gjennomtenkte og godt begrunnede, alle i styret skal være økonomisk bevisste, og ha et forhold til beslutningene som tas.

Vi ser at det er behov for en del større oppgraderinger i årene som kommer, og vil i neste styreperiode kartlegge tilstand på både rør og tak. Det er også et ønske i styret om å bli mer langsiktig i tankegangen på vedlikehold, og har derfor startet arbeidet med å lage en 10 års vedlikeholdsplan. Arbeidet med denne vil fortsette inn i neste styreperiode, og danne grunnlaget for videre planlegging, både av økonomi og arbeider.

Vi i styret har blant annet gjennomført og avsluttet arbeidet med nye garasjeporter i vaktmestergarasje, ny avtale med bredbånd, rydding av sykler, utvidelse av gangvei i Dv 51/53, gjennomgang av garasjeregister, rydding av vegetasjon bak garasjer og oppussing av velferdsrom. Det er også blitt gjort oppgraderinger på utstyr til traktor, og bestilt ny gressklipper.

Styret har i kommende styreperiode lagt opp til gjennomføring av bytte av dører på legesenter og etablering av rømningsvei til utleielokaler i kjeller Dv 31. Det vil bli ansatt ungdom til beis/maling i sommer, og vaktmester vil bytte råtten kledning på garasjene. Avtale/ordning med lading av elbil skal gjennomgås. Det har samtidig blitt laget en HMS-plan og gjennomføring av sjekk av brannslukningsapparat til de beboerne som ønsket det. Vi ønsker primært bruke kommende periode på langsiktig kartlegging og planlegging, slik at kursen for årene fremover kan stakes ut.

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.04.2025

| Timer i forbindelse med vindusprosjektet | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 17.06.2020 | Befaring | Planlagt utseende på kafedør | | | | | | 3 |
| 24.06.2020 | Første overikt over vinduer | Selvaag Prosjekt/ Vindusentrepenøren | | | | | | 2 |
| 25.06.2020 | Befaring Palmgren i borettslaget | For å få oversikt over alle vinduer og dører | | | | | | 3 |
| 30.09.2020 | Innhentet tilbud på prosjket gjenomføring | USBL Aase Bygg og Selvaag prosjekt | | | | | | 2 |
| 15.01.2022 | Handelsbanken | Søknad lån | | | | | | 4 |
| 15.2 22 | Vurdert tilbud | Vindu entrepenøren | | | | | | 2 |
| 01.05.2022 | Usbl | Signert kontrakt | | | | | | 2 |
| 14.03.2022 | Befaring | Befaring tilbudsinnbydelse | | | | | | 2 |
| 24.04.2022 | Møte Usbl | Forberedt innsendelse til Klimaeteten | | | | | | 2 |
| 11.05.2022 | Informasjon på Gen samling | Laget presentasjon | | | | | | 6 |
| 24.06.2022 | Møte Usbl | Gjenomgang og signering av kontrakt med Palmgren | | | | | | 3 |
| 24.08.2022 | Laget opplegg beboermøte | Planleggin+gjennomføring | | | | | | 10 |
| 10.10.2022 | Snakket med beboere i DV 53 om å være første leilighet | Disenveien 53 | | | | H*** | | 1 |
| 11.11.2022 | Besiktiget prøvelilighet | Disenveien 53 | | | | H*** | | 2 |
| 23.11.2022 | | Besiktiget leilighet i DV 51 | | ***** og ***** | | H*** | H*** | 0,5 |
| | | | | | | | | 0 |
| 24.11.2022 | | Satt opp beboerliste 45 49 | | Palmgren | Pga forsinkelse | | | 1 |
| | | | | | | | | 0 |
| 29.11.2022 | | *** | | Telefoner og mailer | | H**** | | 0,5 |
| | | | | | | | | 0 |
| 30.11.2022 | | | | Befaring | | H*** | | 0,5 |
| | | | | | | | | 0 |
| 1.12.202 | | Halvor | | Befaring | | H*** | | 1 |
| 02.12.2022 | | Rune | | Befaring | ******* | H*** | | 0,5 |
| 02.12.2022 | | Beboerliste DV 39 til 41 | | | Pga forsinkelse | | | 1 |
| 5.12 2022 | | ***** | | | Mail om oppstart | H*** | | 0,5 |
| 05.12.2022 | Refusjon vinduer | 22 leiligheter | | kr.361 000,- | Refusjon sendt Usbl for utbetaling | | | 10 |
| 06.12.2022 | | ****** | Dv51 | | Klage på arbeid besvart mail | H*** | | 0,5 |
| 07.12.2022 | | DV 49 | | | Diskusjoner om vinduer | | | 1 |
| 09.12.2022 | | DV47 | | | Ikke fått melding om når de kom | | | 0,5 |
| 12.12.2022 | | DV 51 | | | Ikke fått svar på når det skulle borres | | | 0,5 |
| 20.12.2022 | | 49 | | | sendte melding om ventil | | | 0,5 |
| 20.12.2022 | | 47 | | | Melding om mangelfull oppbevaring | | | 1 |
| 02.01.2023 | | Velferd | | | Skrevet svar til beboere | | Paal Stian og Jan | 3 |
| 07.01.2023 | | 39 | | | **** telefon/ besiktigelse | | | 0,5 |
| 10.01.2023 | | 33 | | | Svart på mail om fremdrift og diverse | | | 1 |
| 10.01.2023 | | 47 | | | **** mail | | | 1 |
| 11.01.2023 | | 47 | | | ***** mail og besvart telefon | | | 1 |
| 19.01.2023 | | Velferd | | | Møte om beboerklage | | | 1,5 |
| 20.03.2024 | | Velferd | | | Beboermøte | | | 1,5 |
| 21.03.2024 | | DV 27 | | | Befaring med **** høyblokka | | | 1 |
| 24.03.2024 | | Vinduer | | | Forberedelse til møte med Usbl om prosjektet | | | 1 |
| 28.03.2024 | | Usbl | | | Møte med prosjekt avdelingen om oppfølging av prosjektet og utførelse | | | 3 |
| 12.04.2023 | | Lillian | | | Disenveien 27 befaring | | H*** | 1 |
| 13.04.2023 | | Elektriker | | | Satt opp oversikt over beboere | | | 1,5 |
| 24.04.2023 | | Elektriker | | | Satt opp oversikt over beboere | | | 0,5 |
| 26.04.2022 | | Mailer | | I perioden | 300 | 3 | 15 | 15 |
| 2022/2023 | 11 | Byggemøter | | | | | | 22 |
| | | | | | | | | 118 |

Vedtatt | Følges opp senere

**Vedtak**

Vedtak:

- Styret har vedtatt at Jan og Paal Stian følger opp byggeprosjektet ut og kompenseres for tid brukt fremover og tid tidligere vurderes kompensasjon.

Tid brukt av Jan og Paal Stian bør kompenseres av USBl da dette burde vært fulgt bedre opp av de som innleid prosjektleder.

Diskusjon om sluttoppgjør og kompensasjon tas senere.

| **Enstemmig** | Ja | Nei | |
|---|---|---|---|
| Jan-Henrik Piela | Ja | Nei | Ikke til stede/Inhabil |
| Kari Grete Jacobsen | Ja | Nei | Ikke til stede/Inhabil |
| Terje Hammer | Ja | Nei | Ikke til stede/Inhabil |
| Ingunn Pjaaka Rønning - *Styremedlem* | Ja | Nei | Ikke til stede/Inhabil |
| Paal Stian Aagenæs | Ja | Nei | Ikke til stede/Inhabil |

2. **Fra:** Styret <styret@disenbl.no>

**Sendt:** Tuesday, July 2, 2024 4:04:16 PM
**Til:** Jan Henrik Piela <janpiela@hotmail.no>
**Kopi:** nestleder@disenborettslag.no <nestleder@disenborettslag.no>; Anne Flågen Bergendahl <afb@usbl.no>
**Emne:** SV: Krav om betalt for ekstraarbeid

Hei Jan

Som Anne skriver, (**limt inn under**) så er det GF som vedtar lønn/ytelser til styreleder/medlemmer osv. Styret ville derfor gå ut over sitt mandat dersom vi vedtar å utbetale 20 000,- kr til deg, slik du vil.

**For å få gjennomslag for ditt krav så er neste års generalforsamling rett fora.**

Med ønske om en fin sommer
**Trond Lindahl**
*Styreleder*

**Fra:** Anne Flågen Bergendahl<afb@usbl.no>
**Sendt:** tir. 2 juli 2024 14:59
**Til:** AL Disen Borettslag<styret@disenbl.no>
**Emne:** VS: Krav om betalt for ekstraarbeid

Hei,

Usbl gjør ikke noe med dette da det ikke foreligger noe vedtak fra generalforsamlingen for å utbetale dette. (**Dette svarer Anne Bergendahl da hun var lagt i kopi for at hun skulle være orientert om saken)**

**Anne Flågen Bergendahl**
Kundeansvarlig/Rådgiver - Forretningsførsel Oslo - Usbl

Tlf.: 907 44 13

Fra: Styret <styret@disenbl.no>

Sendt: fredag 26. mai 2023 08:40

Til: Jan Henrik Piela <janpiela@hotmail.no>

Emne: Litt ymse

Hei

Kan du sende timelister og hva dere har avtalt i timepris til meg i løpet av en uke? Du og Pål Stian skriver hver deres liste.

God pinse

# TILBUD BRANNALARM UTSKIFTING OG UTVIDELSE I FELLES AREAL

## DISEN BRL

## LEVERT AV FIRESAFE

## 08.04.2025

FIRESAFE
Post adr.: Postboks 6411 Etterstad, 0605 Oslo
Besøks adr.: Robsrudskogen 15
1470 Lørenskog
Telefon +47 22 72 20 20
NO 958 249 799 MVA

**Al Disen Borettslag**
**Oslo**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kontaktperson | Ole Kristian Heien Storsve | Vår ref.: | Frode Borgen |
| Mobil | 419 09 799 | Mobil | 977 40 292 |
| E-post | styret@disenborettslag.no | E-post | Frode.Borgen@Firesafe.no |

Viser til hyggelig samtale/befaring, og har på bakgrunn av dette, gleden av å komme med følgende tilbud.

Firesafe AS, (FS) gir tilbud på komplett levering iht. forespørsel og kan tilby dette for, se prisoppsett for detaljer.
Vi har lagt vekt på å tilby en driftssikker, pålitelig og fremtidsrettet løsning.

**Arbeidsbeskrivelse**
Firesafe bytter alle brannalarmanlegg samt utvider til å dekke mer av felles areal i kjellere.
Det monteres også ny sentral med detektorer i Disenveien 31 som tar for seg begge næringslokalene.

Det legges også inn pris for orienteringsplan for alle bygg. Denne er lagt ved som opsjon.
Manglende o-plan ved sentral er avvik på årlig kontroll.

### 1.1 Prisoppsett – bestykning Brannalarm kablet system

| | *Type* | *Ant.* | *Stk.* | *Sum* |
|---|---|---|---|---|
| Brannalarmsentral adresserbar | | 9 | | |
| Batteri | | 18 | | |
| Røykdetektor adr.bar | | 68 | | |
| Manuell melder adr. bar. | | 23 | | |
| Bytte detektor punkt | | 90 | | |
| Nytt detektor punkt | | 63 | | |
| Ny brannsentral Disenveien 31 | | 1 | | |
| Kontrolljournal m/holder | | 1 | | |
| Installasjon / kabel /festemateriell | Firesafe AS | 1 | | |
| Plan & Bygnings søknad | Firesafe AS | 1 | | |
| Idriftsettelse / opplæring | Firesafe AS | 1 | | |
| **System løsning** | | | **Eks. mva.** | **459 000,-** |
| Kontrollavtale pr. år. (ikke inkl. evt. opsjoner) | | | | kr.23 500,- |

**Opsjon**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| O-Plan for alle 9 bygg | | 1 | | 15 000,- |

FIRESAFE
Post adr.: Postboks 6411 Etterstad, 0605 Oslo
Besøks adr.: Robsrudskogen 15
1470 Lørenskog
Telefon +47 22 72 20 20
NO 958 249 799 MVA

**Forutsetninger / forbehold**

FS holder alt kabel /festemateriell og utstyr.

- Maling og flikk er ikke inkl. i tilbudet.
- Man forutsetter at det stilles 1 stk. fri parkeringsplass til disposisjon under installasjonstiden. Dersom dette ikke lar seg gjøre vil evt. Parkeringskostnader bli fakturert
- Alle gjennomføringer foretatt av FST branntettes iht. gjeldende regelverk.
- Man forutsetter normal takhøyde. Ved eventuell bruk av lift/stillas vil dette bli viderefakturert, om så ikke er spesifisert i tilbudet.
- Ved prosjektering av brannalarm beregnes ikke detektorer over himling hvis det ikke klart defineres hvor himling finnes.
- Ved bytte av røykdetektorer over himling forutsettes det at himlingsplater er demontert før bytte.
- Ved utskifting av eksisterende anlegg, forutsettes det at eksisterende kabel er riktig dimensjonert, forlagt som sløyfe og ikke stjerne kobling samt forlagt iht. gjeldende regelverk og skadefri.
- Ved tilbud om bytte av eksisterende anlegg, så påtar Firesafe seg ikke ansvar for manglende lyd og deteksjon.
- Ved tilbud som kun dekker felles areal, så påtar Firesafe seg ikke ansvar for manglende lyd inn i leiligheter om ikke annet er oppgitt.
- Det anbefales overspenningsvern på brannalarmsentral for beskyttelse mot lynnedslag/overspenninger i forsyningsnettet. Ca pris for montasje 15 000,- eks mva

Det forutsettes tilgang til alle lokaler og fremkommelighet under hele installasjonsperioden innenfor normal arbeidstid 08-16.

Ved manglende tilgang etter avtalt fremdrift i lokaler, der hvor Firesafe må tilbake annen dag for å utføre installasjon vil følgende gebyrer brukes:
Opp/ned rigg under installasjonsperioden = kr 500,-
Opp/ned rigg etter installasjonsperioden = kr 1 500,-

## TILBUDS SPESIFIKKE BETINGELSER

**Priser / Betaling / Leveringstider**

| | |
|---|---|
| Pris betingelser: | Alle priser er å forstå eks. mva. |
| Betalings plan: | 30 % ved kontraktsinngåelse<br>% vis akonto faktura pr måned<br>5 % ved overlevert dokumentasjon |
| Betalingsbetingelser: | Netto pr. 14 dager |
| Gyldighet: | Tilbudet er gyldig i 30 dager |
| Globale leverings og kostnads utfordringer | Grunnet usikkerheten i verdensøkonomien, råvareproblemer og diverse leveringsproblemer fra flere leverandører så ser Firesafe seg nødt til å forbeholde seg retten til å gjøre prisendringer i sine tilbud basert på endringer fra våre leverandører.<br>Dette vil kunne skje inntil 30 dager før oppstart av kontraherte arbeider. |

**Leveringstid**

| | |
|---|---|
| Oppstart: | Etter nærmere avtale |
| Annet: | Anlegget monteres og leveres etter nærmere avtale. Iht. Forvaltningsloven skal saksbehandlingstiden hos Plan og Bygg være maksimalt 3 uker på søknad om enkelt tiltak som dette er |

**Garanti**

Det gis **36 måneders** garanti på utstyr og arbeid utført, og levert av FT.
36 måneders funksjons- og systemgaranti gjelder når anlegget er idriftsatt, programmert og godkjent av FST. Feil og mangler på installasjonen forutsettes utbedret av FT. Garantien på produktene gjelder ikke ved ytre påvirkninger som for eksempel hærverk, nedsmussing grunnet oppussing etc.
Feil og mangler på annen installasjon som kan være forårsaket av FST under installasjon, forutsettes utbedret av FST og FST sine samarbeidspartnere.
Gebyr på utbedring av dette fra andre leverandører godkjennes ikke.

**Timepriser for arbeid utover tilbud**

For arbeider som bestilles i tillegg til kontrakten beregnes følgende satser i normal arbeidstid:

| | | |
|---|---|---|
| **Montasje /installasjon** | **kr** | **925,- pr. time.** |
| **Programmering** | **kr** | **1 331,- pr. time.** |

**Referanser**

Firesafe AS har lang og bred erfaring i installasjon og drift av brannalarmanlegg i boligsameier og spesielt innen eldre såkalte 1890 gårder som krever spesiell erfaring og kunnskap.

Konkrete referanser med kontaktpersoner oppgis på forespørsel.

**Godkjenninger**

Firesafe AS har alle godkjenninger som er påkrevet for å installere brann og nødlys anlegg.
Vi **autorisert installatør** og innehar **sentral godkjenning ( https://sgregister.dibk.no/ )** innenfor brannalarm og nødlysinstallasjoner samt godkjenningene FG-750 og FG -760 (https://www.fgkontroll.no/sertifiserte-foretak ) innen brannalarm. Vi er også godkjent lærebedrift.

**Generelt**

Tilbudet er gyldig i 30 dager.
Dersom noe skulle være uklart eller ytterligere informasjon er ønskelig, ber vi dem ta kontakt.

Med vennlig hilsen
for Firesafe AS

Frode Borgen
Avdelingsleder Brannalarm & Nødlys / Branntekniske systemer / Øst

FIRESAFE
Post adr.: Postboks 6411 Etterstad, 0605 Oslo
Besøks adr.: Robsrudskogen 15
1470 Lørenskog
Telefon +47 22 72 20 20
NO 958 249 799 MVA

**FIRESAFE** er det ledende fagmiljøet innen brannsikring i Norden og vi har avdelinger over hele Norge. Vi tilbyr brannteknisk rådgivning, utførelse, kontroll og service. Vi utvikler også spesialprodukter innen brannsikring.

**VIL DU VITE MER?**
På våre nettsider finner du oppdatert informasjon om:
/ produkter og tjenester
/ kontaktinformasjon til våre avdelinger
/ oversikt over kurs og kurskalender

**KONTAKT**
/ tlf: 22 72 20 20
/ e-post: support@firesafe.no
/ www.firesafe.no

## REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

**Eier**

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

**Mottaker av fullmakt (fullmektig)**

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 05.05.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AL Disen Borettslag

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

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/rådgiver Anne F. Bergendahl.

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/rådgiver Anne F. Bergendahl.

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**
Valgt ble: Birgitte Janecke Lund.

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 59

Antall fremlagte fullmakter: 5

Totalt: 64

**Vedtak:**
Tatt til orientering.

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**
Innkallingen ble godkjent.

### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**
Sakslisten ble godkjent.

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 fulgte innkallingen.

**Vedtak:**
Årsregnskapet for 2024 ble godkjent.

## 3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og fulgte innkallingen.

**Vedtak:**
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

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

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

**Vedtak:**
Styrehonorar på kr. 450.000,- ble godkjent.

## 5. Godtgjørelse til valgkomiteen

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

**Vedtak:**
Honoraret til valgkomiteen godkjennes med samlet kr. 10.000,-.

## 6. Andre saker

### 6.1 Tilleggshonorar for ekstraarbeid i forbindelse med vindusprosjektet

Forslag fra Jan-Henrik Piela, Disenveien 39:
Generalforsamlingen vedtar å tildele tidligere styreleder Jan Henrik Piela et tilleggshonorar på kr 20 000,- for ekstraarbeid i forbindelse med vindus prosjektet i borettslaget.

**Vedtak:**
Forslaget ble ikke godkjent.

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

Forslag fra Karen Christine Silverkant, Disenveien 39 og Jan Piela, Disenveien 39:
Borettslaget gjennomgår den nåværende avtalen med Aneo for å identifisere muligheter for forbedringer og reduksjon i kostnader.
Styret undersøker alternative løsninger og leverandører for lading, som kan gi bedre forutsigbarhet og økonomiske fordeler for beboerne.
Styret forplikter seg til å kommunisere tydelig og jevnlig med beboerne om fremdriften og mulige vedtak.

**Vedtak:**

Styret skal gjennomgå ladeavtalen. Dette arbeidet er allerede startet.

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

Forslag fra Sasa Radovanovic, Disenveien 9:
Hvis vi skal la strømleverandøren bruke våre parkeringsplasser til å selge strøm til andre, så må strømleverandøren tilby vesentlig bedre betingelser og strømpriser for beboerne i Borettslag.

**Vedtak:**

Det vises til sak 6.2. og behandling av denne saken.

## 6.4 Billigere elbillader

Forslag fra Vegard Haavi, Disenveien 39.
Ny avtale for lader som er billigere.

**Vedtak:**

Det vises til sak 6.2. og behandling av denne saken.

## 6.5 Prisen på billadere utrolig høy

Forslag fra Sasa Radovanovic, Disenveien 9:
Lag en kontrakt uten abonnementspakken som eksisterte før og var bra og utmerket.
Definer absolutt samme pris for alle i Borettslag.

**Vedtak:**

Det vises til sak 6.2. og behandling av denne saken.

## 6.6 Forslag til endring av parkering i Disenveien.

Forslag fra Bjarne Pettersen, Disenveien 9.
Bedre organisering av biler som parkerer i hovedgata i Disenveien. Dette kan forbedres ved at det tillates parkering på utsiden av egen garasje i forhold til Disenveien. Her kan også gjester parkere. I hovedveien i Disenveien bør det ikke parkeres biler i gata langs garasjerekkene. Dette for å unngå at fortauet brukes som bilvei.

**Vedtak:**

Forslaget ble ikke godkjent.

## 6.7 Fondssparing og oppussing av bad

Forslag fra Margaret Krokmyrdal, Disenveien 11:

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

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

**Vedtak:**

Vedr. fondssparing: Borettslaget har høyrentekonto i banken.

Vedr. oppussing av bad: Forslaget ble ikke godkjent.

## 6.8 Oppgradering av brannvarsling

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

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

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

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

**Vedtak:**

Forslaget ble godkjent.

## 6.9 Brannslokkingsapparat til andelseiere - Vedtektsendring

Forslag fra styret (ved arbeidsgruppen HMS/Teknisk).
Styret ønsker å få mandat til å kjøpe inn brannslokningsapparat til alle enheter og ønsker å vedta et tillegg i vedtektenes punkt 4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt, som lyder følgende:
"*Laget overtar ansvaret for felles innkjøp, utskiftning og vedlikehold av en stk. godkjent brannslokningsapparat per andel, samt aktuelle fellesareal og utleielokaler*."

Oppdaterte vedtekter vil se slik ut:

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

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

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

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

**Vedtak:**
Forslaget ble godkjent.

## 6.10 Innbrudd

Forslag fra Marielle Mortensdatter, Disenveien 47.
Innbruddene i kjelleren må tas opp på generalforsamlingen. Det må legges frem en *tiltaksplan* på hva veien videre er og hvordan vi skal forhindre at dette skjer igjen.

**Vedtak:**
Det legges ikke frem noen tiltaksplan på nåværende tidspunkt.
Alle i borettslaget har et ansvar for at nøkler ikke kommer på avveie.

## 6.11 Oppbevaring av sykler.

Forslag fra Bjarne Pettersen, Disenveien 9.
Sykler som er merket med eierens navn, adresse, leilighetsnummer godkjennes til å beholdes. Kan ikke kaste uten eiers samtykke.

**Vedtak:**
Forslaget ble ikke godkjent. Dagens ordning opprettholdes.

### 6.12 Kvaliteten på Internett samsvarer ikke med kvaliteten som hevdes å være levert.

Forslag fra Sasa Radovanovic, Disenveien 9.

Internett er nå mindre enn halvparten billigere, men kvaliteten er 3-4 ganger dårligere. «Dobbelt så billig» blir sett på som begrunnelse for 4 ganger tregere service.

Definere en minimumsgaranti for internetthastighet ved kontrakt eller returner det gamle systemet slik at alle har rett til å velge sin egen hastighet. Eller senk prisen til 100 kr og slå av internett helt. Da blir tjenesten 5 ganger billigere enn før og brukerne vil trolig være fornøyde.

**Vedtak:**

Forslaget ble ikke godkjent. Dagens ordning opprettholdes.

### 6.13 Definere et sted for en trampoline

Forslag fra Sasa Radovanovic, Disenveien 9.

Trampolinen er en integrert del av livet til de fleste barn i Oslo. Det ville vært fint å definere et sted hvor borettslagsbeboere kan sette opp en barnetrampoline og definere reglene.

Definer stedet for trampolinen og definer bruksreglene (med forpliktelse til foreldrenes tilstedeværelse osv.).

**Vedtak:**

Forslaget ble ikke godkjent.

### 6.14 Mangel på tilgjengelig sykkelplass

Forslag fra Sasa Radovanovic, Disenveien 9.

Sykkelplassen i Borettslag er ikke proporsjonal med antall beboere og sykler (både innendørs og utendørs). Spesielt elsykler tar for mye plass.

Utvid utendørs sykkelplass (dekket plass).

**Vedtak:**

Det er behov for utvidet sykkelplass. Styret har dette på sin "To do liste".

## 7. Valg

### 7.1 Valg av leder

**Vedtak:**

Valgt ble: Trond Lindahl for 2 år.

### 7.2 Valg av medlemmer til styret

**Vedtak:**

Valgt ble: Esra Boncuk for 2 år.
Valgt ble: Ole Kristian Heien Storsve for 2 år.

## 7.3 Valg av varamedlemmer

**Vedtak:**

Valgt ble: Ida Camilla Aluwini Skaar for 2 år.

## 7.4 Valg av valgkomite

**Vedtak:**

Valgt ble:
Britt Johnsen, Disenveien 13
Sonja H. Brattlie, Disenveien 15
Rolf Akeren, Disenveien 27

**Etter generalforsamlingen fikk styret følgende sammensetning:**

Leder: Trond Lindahl, Disenveien 25 (Til 2027)
Styremedlem: Ingunn Pjaaka Rønning, Disenveien 23 (Til 2026)
Styremedlem: Håvard Tronsen, Disenveien 13 (Til 2026)
Styremedlem: Esra Boncuk, Disenveien 51 (Til 2027)
Styremedlem: Ole-Kristian Heien Storsve, Disenveien 9 (Til 2027)
Varamedlem: Pia Halstvedt, Disenveien 27 (Til 2026)
Varamedlem: Ida Camilla Aluwini Skaar, Disenveien 53 (Til 2027)

# Protokoll for AL Disen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Anne Flågen Bergendahl (sign.) | 05.05.2025 |
| Sekretær | Anne Flågen Bergendahl (sign.) | 05.05.2025 |
| Protokollvitne | Birgitte Janecke Lund (sign.) | 05.05.2025 |

# VEDTEKTER FOR A/L DISEN BORETTSLAG

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

## 1. Innledende bestemmelser.

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

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

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

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

## 2. Andeler, andelseiere og eierskifte.

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

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

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

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

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

## 3. Bruk av andelen.

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

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

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

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

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

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

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

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

## 4. Bruksrett og vedlikehold.

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

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

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

4.2. Andelseierens vedlikeholdsplikt.

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

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

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

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt.

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

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

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

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

4.4. Bygningsmessige arbeider.

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

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

## 5. Felleskostnader.

5.1. Fordeling og inndriving.

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

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

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

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

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

## 6. Mislighold.

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

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

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

## 7. Generalforsamling.

7.1. Generalforsamlingen.
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

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

7.3. Fullmektiger og rådgivere.

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

7.4. Habilitet.

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

7.5. Innkalling til generalforsamling.

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

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

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

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

7.6. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

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

7.7. Møteledelse, flertallskrav og protokoll.

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

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

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

7.8. Styremedlemmer.

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

7.9. Styrets oppgaver og myndighet.

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

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

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

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

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- Øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie.
- Salg eller kjøp av fast eiendom.
- Ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- Tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

7.10. Forretningsfører.

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

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

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

## 8. Diverse.

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

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

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

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

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

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

Oslo, den 05.05.2025

# Husordensregler

**§ 1. Alminnelige bestemmelser**
Husordensreglene skal sikre ro, orden og trivsel på eiendommen. I husordensreglementet er tatt inn regler for de mest alminnelige ting. Også når det gjelder ting som ikke er tatt med i reglementet, plikter enhver beboer å vise god orden og å ta hensyn til naboer.
Beboerne plikter å overholde husordensreglene, og er også ansvarlige for at husstanden, fremleieboere og besøkende gjør det samme (se borettslagslovens § 5).
Beboer blir erstatningspliktig for all skade som skyldes ham selv, hans husstand, fremleieboere eller besøkende (se borettslagslovens § 5).

UTENDØRS OG YTRE ROM
**§ 2. Alminnelig orden**

1. Beboerne må ikke sette fra seg ting (for eksempel have- og sportsartikler, barnevogner, klær og fottøy) på gårdsplass, stikkveier, i trappeganger og korridorer. Trappeganger og korridorer er rømningsvei, og må holdes frie.
2. Sportsartikler, barnevogner og bildekk merkes og oppbevares i dertil bestemte fellesrom i kjeller.
3. Beboerne må ha navneskilt på postkasse og leilighetsdør. Skilt på postkasse skal være av samme type som eksisterende navneskilt. Beboerne må selv kopiere opp egen postkassenøkkel, i tilfelle man mister nøkkelen. (Borettslaget har ikke universalnøkkel til postkassene.)
4. Det er ikke tillatt å benytte balkongen til lagringsplass for annet enn ordinært utemøblement.
5. Det er forbudt å anbringe plakater, oppslag, skilter eller montrer og lignende på eiendommen.
6. Takluker skal kun åpnes av vaktmester.
7. Barn må ikke leke i heis, korridorer, trappeoppganger eller i kjeller.

**§ 3. Parkering og bruk av motorkjøretøyer**

1. På rekkehussiden av Disenveien er det felles parkering for A/L Disen borettslag og Disengrenda borettslag.
2. Beboere og gjester parkerer gratis på oppmerkede plasser i Disenveien.
3. Utenom oppmerkede parkeringsplasser er det ikke tillatt å parkere motorkjøretøyer.
4. På andre siden av Disenveien gjelder Oslo kommunes regler.
5. På blokktunet er det kun avgiftsbelagte faste plasser. Forretningsfører fører liste.
6. Ingen gjesteparkering på blokktunet.
7. Parkeringen på oppmerkede plasser i enden av blokkene er kun for Disen borettslag.
8. Parkeringsplassene kan bare benyttes av motorkjøretøyer som er i bruk/registrerte.
9. Parkering på stikkveiene og foran garasjene er ikke tillatt, da dette er til hinder for naboer, snørydding og alminnelig ferdsel.
10. Må man parkere bilen for av- og pålessing av varer, må man sørge for at bilen ikke er til hinder for de som skal ut og inn av garasjene.
11. Feilparkerte, hensatte/uregistrerte kjøretøyer taues bort uten varsel på eiers regning og risiko.
12. Det må vises mest mulig hensyn overfor naboene ved bruk av motorkjøretøyer.
13. Garasje tildeles etter venteliste. Beboere kan ikke leie både garasje og parkeringsplass.
14. Vask av bil og mc på fellesområder er ikke tillatt. Når motorkjøretøyer vaskes renner miljøgifter og tungmetaller rett ned i sluk og ut i grunnen. Derfor skal man alltid vaske bil/mc på bensinstasjon eller i vaskehall hvor oljeholdig vann, kjemikalier og tungt nedbrytbare metaller skilles ut på forskriftsmessig måte.

**§ 4. Vaskeriene**

- 1. tørn: kl. 08.00–12.00, 4 timer + 1 time til tørking/strykning (ikke søndager)
- 2. tørn: kl. 12.00–15.00, 3 timer + 1 time til tørking/strykning
- 3. tørn: kl. 15.00–18.00, 3 timer + 1 time til tørking/strykning
- 4. tørn: kl. 18.00–21.00, 3 timer + 1 time til tørking/strykning (ikke søndager)

*Vaskeriene er åpne kun i andre og tredje tørn på søndager og følgende helligdager:*

- 2. påskedag
- 1. mai
- Kristi himmelfartsdag
- 17. mai
- 2. pinsedag
- 2. juledag

*Vaskeriene er stengt:*

- 1. nyttårsdag
- 1. påskedag
- 1. pinsedag
- 1. juledag

1. De som vasker bes om å ta hensyn til de som bor over vaskeriet, spesielt når det gjelder opphold i vaskeriene kl. 20.00–22.00.
2. Hvis vaskeriet ikke er benyttet innen en time etter avtalt vaskestart, kan andre benytte vasketørnen.
3. Valg av vaskedag gjøres ved å feste hengelåsen på ønsket tid på tavlen. Låsen skal fjernes fra tavlen hvis vasketørnen ikke skal benyttes. Hengelåsen må stå i under hele vasketørnen.
4. Ved bruk av vaskeriene plikter enhver å følge de bestemmelser som er gitt ved oppslag i vaskeriet eller på annen måte.

*Særlig nevnes:*

- Det må vises den største forsiktighet ved bruk av det maskinelle utstyr.
- Uforsiktig bruk vil medføre store reparasjonsutgifter for laget. Den som ved uforsiktighet er skyld i skade på utstyret, vil bli holdt økonomisk ansvarlig for skaden.
- Å vaske for uvedkommende er forbudt.
- Ingen må bruke vaskeriet uten å ha fått det maskinelle utstyr demonstrert for seg. De som har behov for demonstrasjon, kan spørre en nabo eller henvende seg til vaktmesteren.
- Feil på det maskinelle utstyr må omgående meldes til vaktmesteren.
- Etter hver vask plikter den som har vasket å rengjøre maskinene, tømme lofilter og lukke eventuelle åpne vinduer.
- Vaskeriet må ikke brukes utenom vasketiden.
- Ingen må bruke vaskeriet i andres vasketid, uten etter klar avtale med den som har vasketid.

**§ 5. Tørking, banking, børsting og lufting av tøy, tepper m.v.**

1. Det er tillatt å tørke tøy fra under brystningshøyde på balkongen.
2. Banking, børsting og lufting av tøy og tepper må skje utendørs, men ikke fra balkongen.

**§ 6. Kjeller/Loft**

1. Ifølge Brannvesenets forskrifter er oppbevaring av propanapparater eller beholdere med brennbar gass i kjeller/loft strengt forbudt. Overtredelse av disse bestemmelser vil medføre straffeansvar.
2. Kjellerdører må låses og lys slukkes når man forlater kjelleren.
3. I den kalde årstiden må alle kjellervinduer og dører være forsvarlig lukket.
4. Kjøleromsdørene må aldri stå oppe.
5. Det er ikke tillatt å hensette ting i fellesarealene uten etter avtale med vaktmester og å merke disse med navn, og eventuelt når gjenstandene blir fjernet innen rimelig tid.
6. Ulovlig plasserte gjenstander vil bli fjernet, og borettslaget har rett til å kreve kr. 1.000,- for refusjon av kostnadene ved fjerning av gjenstandene fra vedkommende som har hensatt disse i kjeller/loft/fellesrom.

**§ 7. Trappevask**
I henhold til beslutning på generalforsamling 25.04.1967, skal laget ordne med trappevask.

**§ 8. Avfallsbrønner**

1. Borettslaget har nedgravde avfallsbeholdere for husholdningsavfall, plast og papir. Avfall skal behørig pakkes inn og sorteres i henhold til Oslo kommunes bestemmelser om kildesortering: https://www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/hvordan-kildesortere-i-oslo/#gref
2. Kartong og papp skal rives i passende biter for å hindre tilstopping i avfallsbrønn for papir.
3. Det er ikke tillatt å kaste glass- eller metallemballasje, tøy, hageavfall, farlig, flytende, brennende eller lett antennelig avfall i borettslagets avfallsbrønner. Slikt avfall leveres i kommunens beholdere for glass/metall og tøy ved tennisbanen i Disenveien 55 eller til gjenbruksstasjon.
4. Dersom avfallsbrønnene er fulle, må avfall oppbevares av den enkelte fram til tømming. Det er ikke tillatt å forlate avfall ved siden av avfallsbrønnene.

**§ 9. Bruk av «container-sekk», iSekk og lignende**

1. «Container-sekker», iSekk o.l. må ikke bli stående uten oppsyn, spesielt over natta.
2. Dersom sekken blir stående over natta, må den plasseres minst fem meter unna bygget, og ikke slik at den hindrer framkommelighet for nødetater og naboer.
3. Sekken kan ikke stå ute i helgen, dvs etter fredager kl 16, og før mandager kl 08.
4. Farlig avfall og matavfall må ikke legges i sekken.
5. Ikke fyll sekken med avfall før henting er planlagt.
6. Sekken merkes med beboers navn og telefonnummer.

**§ 10. Tillitsvalgt i oppgangen**

1. Det skal være en tillitsvalgt i hver oppgang. Dette går på turnus blant andelseierne og er for ett år om gangen.
2. Oppgangstillitsvalgt skal være en kontaktperson mellom beboerne i oppgangen og borettslagets styre. Styreleder har ansvar for å ha kontakt med tillitsvalgte.
3. Styret inviterer til årlig møte for tillitsvalgte.
4. Oppgangstillitsvalgt har ansvar for de innvendige fellesarealene i oppgangen, samt å organisere den årlige dugnaden i oppgangen og melde til styre om oppgangens behov.

I LEILIGHETENE

**§ 11. Airbnb utleie**

1. Airbnb-utleie (eller tilsvarende) av ett eller flere rom, samtidig som man selv er til stede, er tillatt. Styret skal informeres av andelseier når denne ønsker å starte slik utleie.
2. Airbnb-utleie (eller tilsvarende) av hele eller deler av leiligheten mens andelseier for eksempel er på ferie et par uker i året utløser ikke søknadsplikt, men styret skal likevel informeres i hvert tilfelle.
3. Hyppigere Airbnb-utleie (eller tilsvarende) av leiligheten når andelseier er borte fra leiligheten tillates kun etter skriftlig søknad og godkjenning av styret **i henhold til reglementet beskrevet i vedtektenes § 3.2.**
4. Airbnb-utleie (eller tilsvarende) av leiligheten i mer enn 4 uker i strekk når andelseier er borte fra leiligheten tillates kun etter skriftlig søknad og godkjenning av styret **i henhold til reglementet beskrevet i vedtektenes § 3.2.**
5. Merk: Andelseier er ansvarlig for at forpliktelser overfor borettslaget overholdes av alle som bruker leiligheten. Utleien skal ikke være til ulempe for øvrige beboere, og dersom leietakere ikke overholder husordensreglene, vil dette anses som eiers eget mislighold.

**§ 12. Ro og nabohensyn**

1. Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer naboer. Radio, stereoanlegg og fjernsyn må ikke settes så høyt på at det sjenerer naboene, og må heller ikke brukes utendørs, eller for åpne vinduer eller dører.
2. Mellom kl. 23.00 og kl. 06.00 skal det være ro i leilighetene. I denne tid må det for eksempel ikke forekomme høylytt sang eller høylytt tale, bruk av musikkinstrumenter, stereoanlegg eller lignende. Skal det ved spesielle anledninger være selskapeligheter utover denne tid, må naboene varsles på forhånd.
3. For å unngå sjenerende sus i ledninger, bør en kran aldri skrus helt opp. Hvis en kran hyler, plikter beboeren omgående å sørge for å få den rettet.
4. Bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt mellom kl. 17.00 og kl. 18.30. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 20.00 og på søn- og helligdager.
5. Musikk- og sangundervisning er ikke tillatt uten etter samtykke fra styret.
6. Vaskemaskin/tørketrommel i leilighetene skal ikke brukes etter kl. 22.00.

**§ 13. Brannsikring i leilighetene**

1. Beboerne plikter å montere røykvarsler i hvert oppholdsrom i leiligheten, samt å bytte batteri hvert år. Benytt gjerne seriekoblede varslere.
2. Beboerne skal også ha brannslokkingsapparat lett tilgjengelig i leiligheten.

**§ 14. Oppussing**

1. Ved oppussing av leiligheter må det tas hensyn til naboene.
2. Alle store ombygninger av leiligheter skal, før de påbegynnes, godkjennes av styret.
3. Store oppussingsarbeider med pigging av gulv, riving av vegger som medfører mye støy skal utføres i ukens virkedager fra mandag til fredag på dagtid mellom kl. 09:00 og 16:00. Husk å varsle alle oppganger i blokken.
4. Banking og boring må ikke skje før kl. 09.00 eller etter kl. 20.00 på hverdager. På lørdager skal det ikke forekomme før kl 09.00 eller etter kl 16.00. På søndager og helligdager skal det ikke forekomme.

**§ 15. Endring av konstruksjon / rivning av bærevegg**

1. Ved endring av konstruksjon eller fjerning av bæreveggerkreves det både igangsettelsesattest fra Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune, samt søknad til styret, før arbeidene påbegynnes.
2. Det kreves også at utførende entreprenør besitter godkjenninger til arbeidet som utføres. All dokumentasjon på arbeidet skal kunne framvises ved eventuell kontroll. Dersom det ikke foreligger tilstrekkelig dokumentasjon, kan det kreves åpning for inspeksjon. Ved slikt inngrep tilfaller kostnaden andelseier.
3. Ved rivning av bærevegg uten godkjent søknad, eller uten riktig utførelse, vil borettslaget pålegge utbedring og dokumentasjon for andelseiers regning.
4. Etter at arbeidene er ferdigstilt, skal ferdigattest fra Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune leveres til styret.
5. Ved salg av andel overføres ansvaret til ny eier.

Borettslaget anbefaler oppbevaring av dokumentasjon i https://boligmappa.no

**§ 16. Avtrekksvifter**

Det er forbudt å montere avtrekksvifte fra kjøkken og bad til byggets avtrekkskanaler.

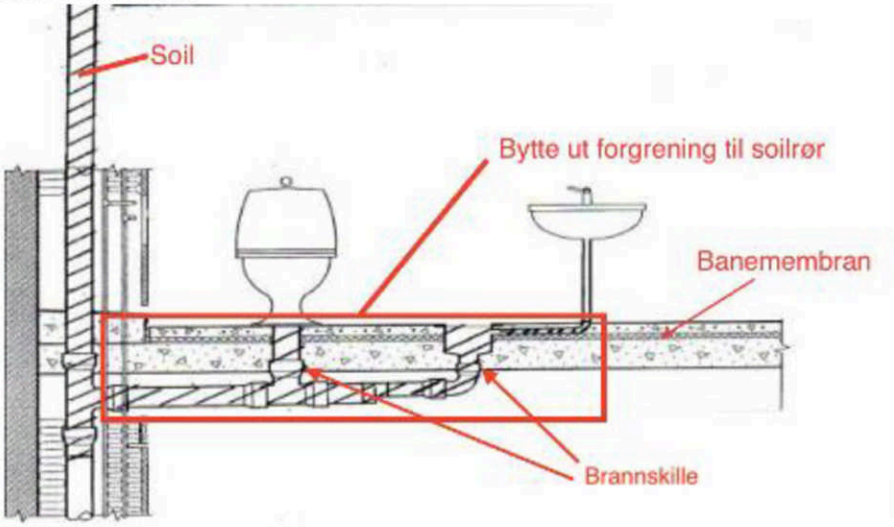
**§ 17. Radiatorer**

Dersom beboere ønsker å fjerne radiatorer for å male, eller å skifte ut radiatorer i leiligheten, skal arbeidet utføres av borettslagets faste rørlegger; Korsvoll rørservice Terje Bjørk, tlf 909 28 300. Dette av hensyn til nedtapping og etterfylling av varmeanlegget.

**§ 18. Rehabilitering av våtrom/baderom og kjøkken**

1. Ved rehabilitering av våtrom/baderom skal det sendes søknad og dokumentasjon til styret. Det kreves også søknad til Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune, ettersom en bryter brannskille mellom leilighetene ved skifte av rør og sluk.

*Skissen viser hva som skal utbedres, dvs rør som skal byttes, brannskille som må tettes, samt plassering av banemembran:*






*Bildet viser membran ned i sluket med klemring.*

2. Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter på grunn av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens. Følgende skal minst være oppfylt:
   a. Rommet skal ha sluk; minimum 75mm avløpsrør, med fri flyt til sluk.

b. Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.

c. Lekkasjevann, inkludert lekkasjevann fra wc-sisterne og fordelingsskap, skal synliggjøres og ledes til sluk.

d. Bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt, skal være beskyttet av et egnet vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten av litexplater, mansjetter, smøremembran på vegger og banemembran på gulv.

3. For refusjon ved bytte av sluk skal det sendes egen søknad til styret, og følgende dokumentasjon skal vedlegges:

a. dokumentasjon rørlegger

b. dokumentasjon branntetting

c. dokumentasjon elektriker

d. membran; bevis, samt bilder

e. ferdigattest fra Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune

f. kopi av kvittering for betalt faktura

g. andelseiers kontonummer for overføring av refusjon

Søknad om refusjon for bytte av sluk sendes til styret@disenbl.no innen 6 måneder etter mottatt ferdigattest.

4. Ved rehabilitering/modernisering av kjøkken plikter andelseier å gjøre følgende tiltak:

a. montere vannstopper, også kalt lekkasjestopper

b. montere komfyrvakt

c. skifte avløpsrør til vegg og montere stoppekran

d. gulv og vegger som kan bli utsatt for vannsøl, lekkasjevann eller kondens, skal utføres med fuktbestandige materialer

5. Erstatning og alternative kostnader i fremtiden:

a. I borettslaget er det felles varmtvann som leveres fra berederrom. Stigerør for kaldtvann og varmtvann er plassert i sjakt. Borettslaget har vedlikeholdsansvaret for stigerør fram til hovedstoppekran, samt for avløpsrør/soilrør, i hver leilighet.

b. Vannrørene etter hovedstoppekran i leilighetene er det derfor den enkelte andelseier som har vedlikeholdsansvaret for.

c. Ved fornying av rørene vil det kreve tilgang til sjakt. Andelseiere som har gjort rehabilitering av våtrom er ansvarlig for tilgang til sjakt, eller eventuelt kostnader til utbedring etter inngrep.

d. Alle tiltak som gjennomføres i boligen i regi av andelseier/beboer, utføres for egen risiko og ansvar.

e. Andelseier kan ikke kreve «erstatning» for inngrep eller endringer i leiligheten som gjennomføres som følge av vedlikeholdstiltak vedtatt av senere styre/generalforsamling.

Forskrift (borettslaget krever banemembran, selv om mange ønsker å bruke smøre/toppmembran):https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15/
Byggesøknad: *https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/ma-du-sende-byggesoknad/*
Borettslaget anbefaler bruk av https://boligmappa.no for oppbevaring av dokumentasjon.

**§ 19. Forebyggende tiltak mot lekkasjer og vannskader**

1. I klosettet må det bare brukes toalettpapir.
2. Enhver lekkasje, liten eller stor, skal repareres umiddelbart. Likeledes skal enhver skade meldes til vaktmester så snart den oppdages.
3. Vaskemaskin, oppvaskmaskin eller tørketrommel skal kun benyttes når beboer er hjemme og er våken.
4. Vedlikehold vaskemaskin og oppvaskmaskin regelmessig. Vannslanger til maskinene skal byttes omtrent hvert tiende år. Koplinger og skjøter skal jevnlig kontrolleres for lekkasjer. Beboerne plikter også å forsikre seg om at det ikke renner kondensvann fra kjøleskap eller fryser, samt å rense sluk og vannlåser minst tre ganger årlig.
5. La alle i boligen vite hvor hovedstoppekranene i leiligheten er, og hvordan de brukes. Beboere skal stenge hovedstoppekranene dersom man er bortreist over mange dager.

**§ 20. Lufting i leilighetene**

Når det er kuldegrader, må all lufting skje med forsiktighet og bare for kort tid av gangen for å hindre at vannledningsrør og avløpsrør ikke fryser. Lufting gjennom entrédør er forbudt.

**§ 21. Utstyr på fasader**

1. Det er bare tillatt å sette opp godkjente skjermer og glass på balkonger.
2. Ved fornyelse av markiser, må det kun brukes den type som laget bestemmer. *(Fargekode 7351)*
3. Private uteantenner (parabol og andre typer antenner) skal ikke monteres.

**§ 22. Røyking på balkongene**

Det oppfordres på det sterkeste til å vise hensyn ved røyking på balkongene. Ved røyking på innglasset balkong skal man åpne alle luker med håndtak for lufting, og holde disse åpne i minst 30 minutter etterpå. Mellom kl 22 og 08 skal det ikke røykes på balkongene.

**§ 23. Grilling på balkongene**
Ved grilling på innglasset balkong skal man åpne alle luker med håndtak for lufting, og holde disse åpne i minst 30 minutter etterpå. Det er kun tillatt å bruke gass- og elektriske griller.

**§ 24. Hund og katt**
Det er ikke tillatt å holde hund eller katt uten etter søknad til styret. Beboere søker i Bonabo-appen.
Beboere som ikke får til å benytte nettløsningen, fyller ut søknadsskjemaet under og sender søknaden til styret: styret@disenborettslag.no
Beboere ved A/L Disen borettslag forplikter seg til å overholde gjeldende nasjonalt lovverk for dyrehold og følge reglene ved borettslaget:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med gjeldende lover og regelverk for dyrehold.
2. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
3. Hunder skal føres til et egnet sted hvor fri lufting kan foregå og må ikke foregå på borettslagets lekeplasser, sandkasser, balkonger, plener eller parkanlegg.
4. Katter skal føres til et egnet sted hvor fri lufting kan foregå. Katter må ikke slippes løs innendørs i fellesarealer (trappeoppganger, kjeller eller loft).
5. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter og grøntanlegg.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i husordensreglene som generalforsamlingen fatter og finner nødvendig å foreta.
7. Jeg forplikter meg straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.

Beboerne må sette seg inn i følgende

- Lov om dyrevelferd
- Forskrift om politivedtekt, Oslo kommune, Oslo (§ 6-1 og 6-2)
- Mattilsynet, dyrevelferd

**Sist endret 08.04.2024**

# Disenveien 27

Nabolaget Disen - vurdert av 154 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | | |
|---|---|---|
| Refstad skole (1-7 kl.)<br>606 elever, 46 klasser | 12 min<br>1 km |
| Disen skole (1-7 kl.)<br>498 elever, 27 klasser | 13 min<br>1.1 km |
| Sinsen skole (1-7 kl.)<br>603 elever, 30 klasser | 13 min<br>1.2 km |
| Morellbakken skole (8-10 kl.)<br>392 elever, 30 klasser | 17 min<br>1.4 km |
| Frydenberg skole (8-10 kl.)<br>498 elever, 30 klasser | 23 min<br>1.9 km |
| Kuben videregående skole | 4 min |
| Foss videregående skole<br>600 elever, 20 klasser | 6 min<br>2.9 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| Aker sykehus<br>Totalt 8 ulike linjer | 3 min<br>0.3 km |
| Sinsenkrysset<br>Linje 12, 17 | 7 min<br>0.6 km |
| Grefsen stasjon<br>Linje RE30, R31 | 12 min<br>1.1 km |
| Sinsen<br>Linje 4, 5 | 13 min<br>1.2 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 10 min<br>4.4 km |

## BARNEHAGER

| | | |
|---|---|---|
| Disengrenda barnehage (1-5 år)<br>88 barn | 7 min<br>0.6 km |
| Best barnehage (1-5 år)<br>39 barn | 9 min<br>0.7 km |
| Nordre Åsen Kanvas-barnehage (1-6 ...<br>40 barn | 9 min<br>0.8 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Rema 1000 Skeidbanen | 9 min |
| Kiwi Grefsenveien | 11 min |

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Årvoll senter | 14 min |
| Vitusapotek Sinsen | 12 min |
| Storo Vinmonopol | 21 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Museluden | 7 min |
| Grefsen Tennishall | 8 min |
| Puls Bjerke | 12 min |
| Fitness24Seven Bjerke | 15 min |

«Bynært, markanært og barnevennlig.»

— Sitat fra en lokalkjent

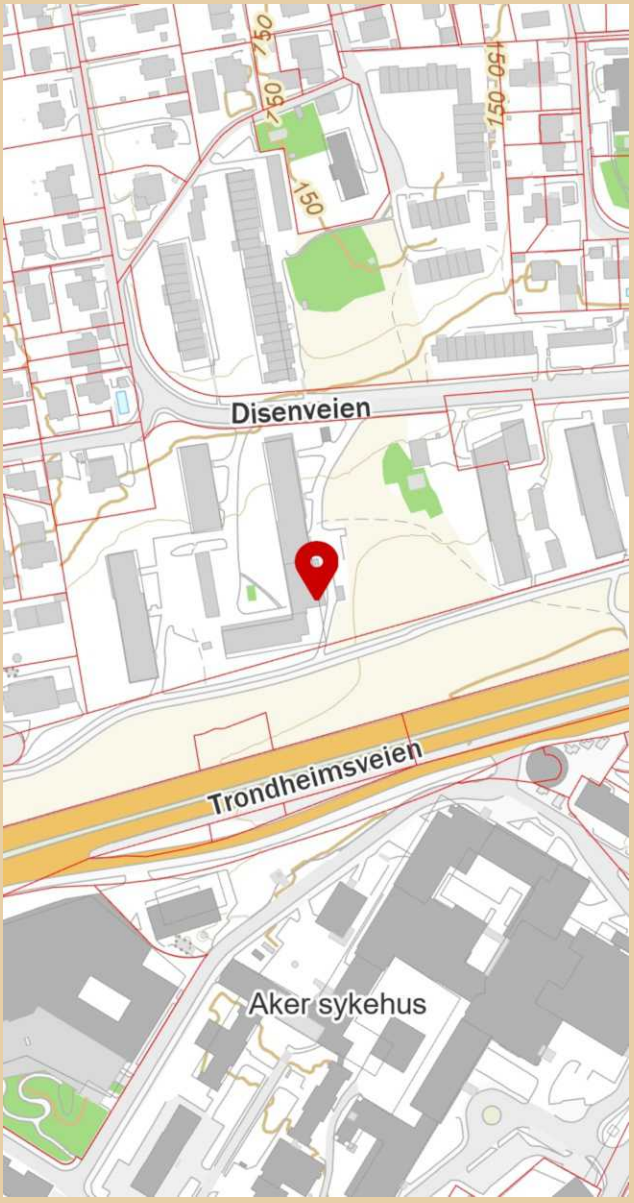
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 90/100

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 88/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 87/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

# 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

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Disenveien 27, 0587 Oslo
Gnr. 86, Bnr. 1, andelsnr. 88 i DISEN BORETTSLAG A/L, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
183260086


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Premiere

**Saksbehandler:** Selma Nygaard Thorkildsen

**Telefon / Mobil:** 22 27 32 00 / 979 77 514

**E-post:** selma.nygaard.thorkildsen@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.

---