PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA

# DISENVEIEN 47

# Vedlegg

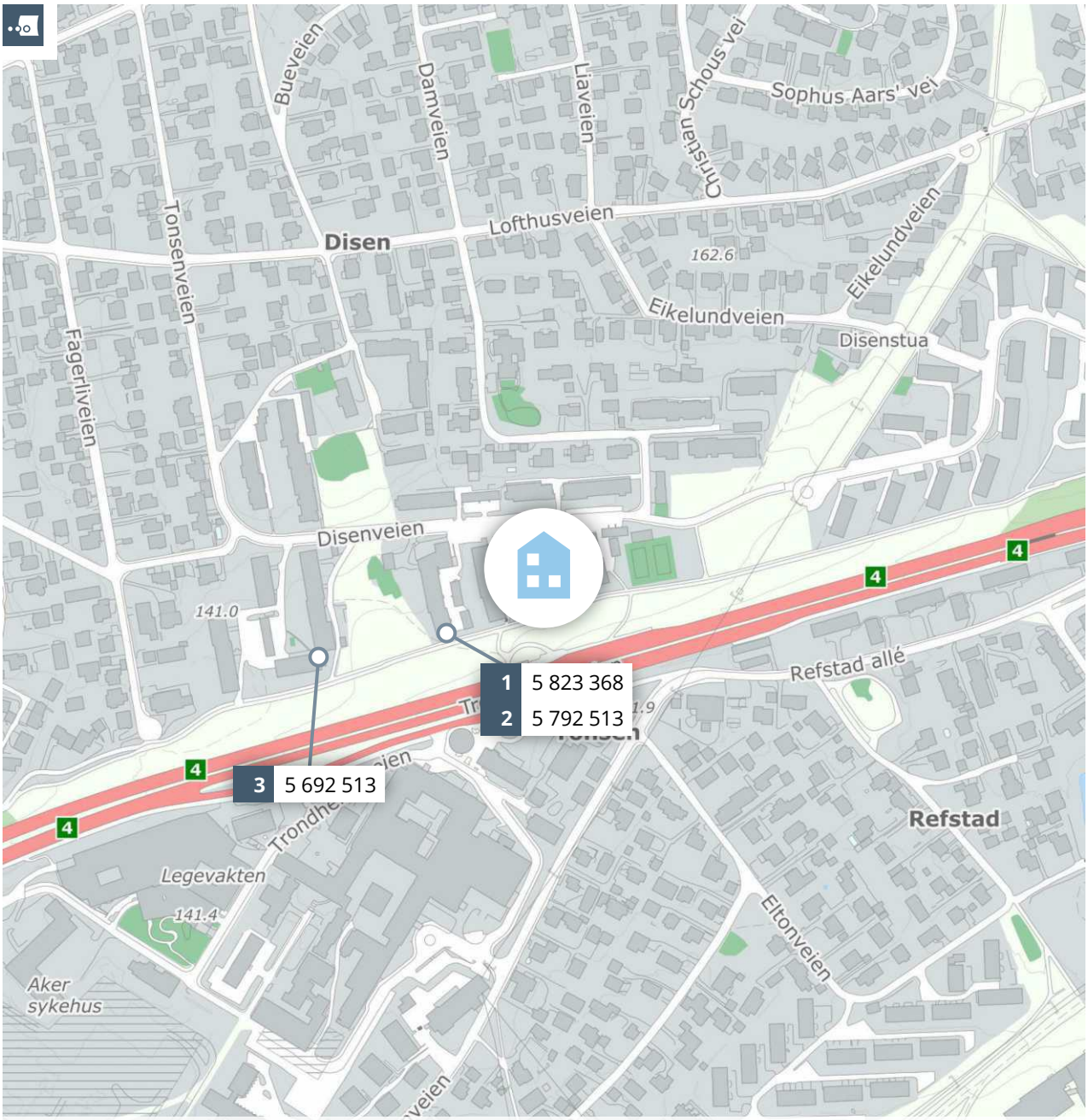
Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning




# Meglers verdivurdering

# DISENVEIEN 47

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 09.10.2026

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: Henrik Sjuve.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Disenveien 47, 0587 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1960

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

Verdivurdert til

**5 790 000**

| 141 647 | 5 931 647 | 85 966 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 69 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1960 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 5 215 |
| Formue | 63 860 |
| Soverom | 2 |
| Etasje | 3 |
| Balkong | |

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Disenveien 37<br>69 m² 1961 3. etg 2 sov | 09.02.2026 | 5 680 000 | **5 680 000** | 143 368 | 5 823 368 | **84 397** |
| 2 Disenveien 37<br>73 m² 1961 3. etg 2 sov | 03.06.2026 | 5 750 000 | **5 650 000** | 142 513 | 5 792 513 | **79 349** |
| 3 Disenveien 19<br>69 m² 1959 3. etg 2 sov | 29.05.2026 | 5 590 000 | **5 550 000** | 142 513 | 5 692 513 | **82 500** |

Privatmegleren og Henrik Sjuve ønsker velkommen til Disenveien 47!

Leiligheten har en super beliggenhet på Disen og ligger fint til med gode sol- og utsynsforhold. Like ved boligen er det et stort, grønt fellesområde og gang- og sykkelfelt som gir rask tilgang til både marka og Grefsenkollen. Det er også kort vei til et yrende byliv!

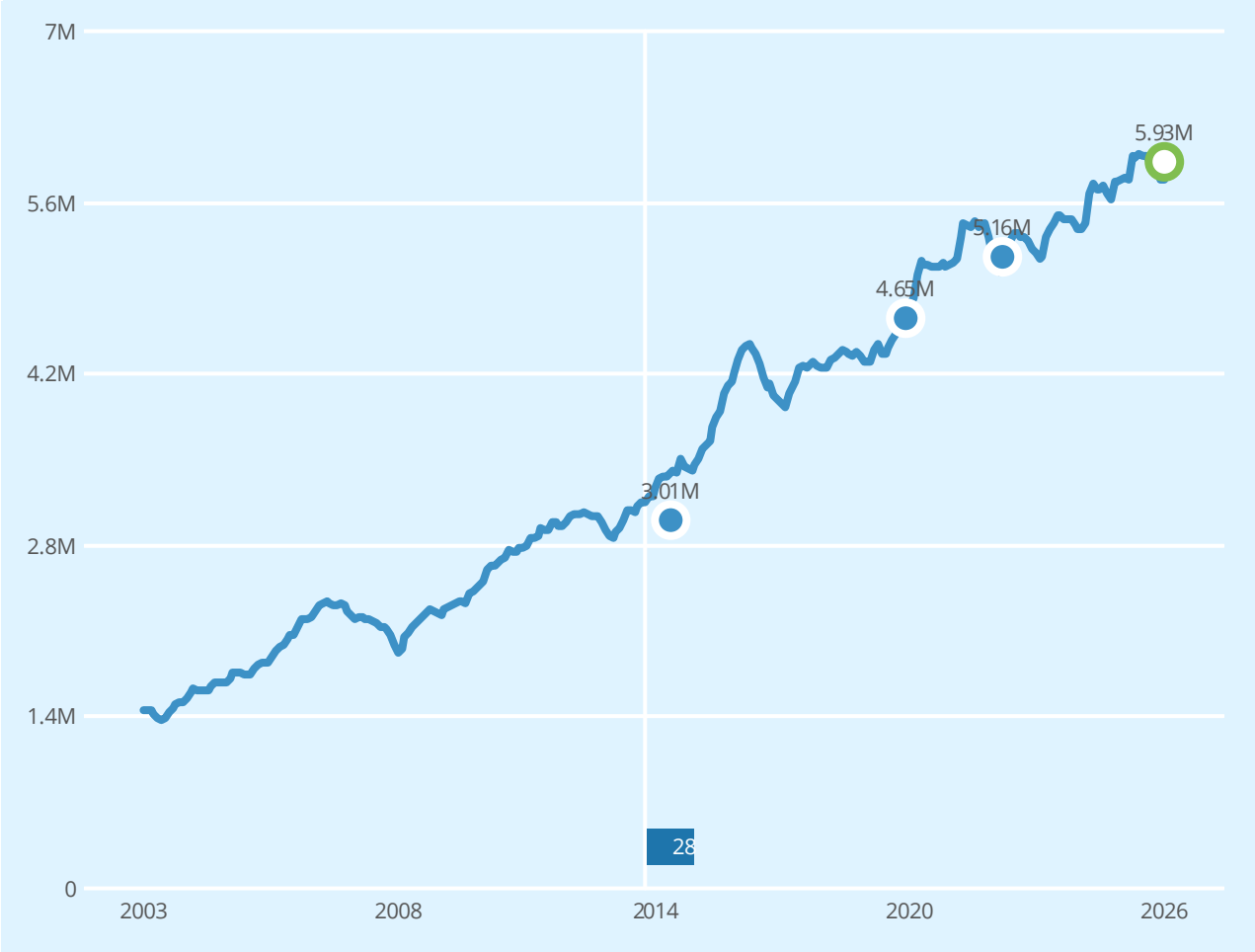
Merk deg:
- Påkostet 3-roms med solrik sydvest-vendt balkong
- Gjennomgående planløsning med store vindusflater
- Lekkert fiskebeinsgulv i alle rom lagt i 2023
- Overflater malt i moderne farger i 2023-2026
- Vinduer og balkongdør fra 2022/2023
- Veldrevet borettslag
- Fyring og v.vann inkl. i felleskostnader
- Godt med lagringsplass i leiligheten, samt i disponibel kjellerbod
- Mulighet for parkering og garasjeleie etter venteliste
- Hyggelig nabolagskafé, lekeplasser og nærhet til marka

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

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+21 endringer

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 08.01.2023 | 26.01.2023 | 03.04.2023 | 5 200 000 | 5 000 000 | 155 929 | 5 155 929 |
| 11.09.2020 | 07.10.2020 | 11.12.2020 | 4 600 000 | 4 600 000 | 48 399 | 4 648 399 |
| 14.02.2015 | 01.04.2015 | 05.05.2015 | 3 100 000 | 3 000 000 | 11 684 | 3 011 684 |

## Leiligheter til salgs i DISEN grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

4.1M
4.0M
**3 879 000** Prisantydning i snitt
3.8M
3.7M
3.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
152
dager

## Leiligheter solgt i DISEN grunnkrets siste 6 mnd

24
leiligheter solgt

**4 444 000** Prisantydning i snitt
**4 427 000** Salgspris i snitt
4.4M

Solgt i snitt i løpet av
27
dager

for 0.2% under prisantydning

# Analyse m²-priser

**106 793** Nordre Aker bydel i snitt siste 6 mnd
**100 573** DISEN grunnkrets i snitt siste 6 mnd
**85 966** Disenveien 47 Totalpris 5 931 647

# Tilstandsrapport

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Andelsleilighet

Disenveien 47, 0587 OSLO

OSLO kommune

gnr. 86, bnr. 1

Andelsnummer 233

**Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 69 m²**



**Befaringsdato:** 28.09.2026 **Rapportdato:** 29.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22372-1837 **Referansenummer:** EU9246

**Foretak:** Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Marcus Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn®

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

# Takstkonsulent1 AS

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

TAKSTSAMVIRKE AS

**Rapportansvarlig**

Marcus Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
mp@takstkonsulent1.no
954 19 877

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

# 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.

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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




### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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




### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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




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

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




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

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




### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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




Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1960 Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2023.

## Andelsleilighet - Byggeår: 1960

UTVENDIG Gå til side

Sydvestvendt overbygget balkong i stålkonstruksjoner på ca. 8 m². Terrassebord er lagt på tilfarere av tre. Rekkverk av aluminiumskonstruksjon og lakkerte stålplater. Rekkverkshøyden ble målt til 105 cm.

Boligblokk bygget i 1960. Bygningen er trolig fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong/murverk. Utvendig forblendet med teglstein. Saltak med takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong og malte plater. Gulv med laminat lagt i fiskebeinmønster og vinylbelegg i entré. Takhøyden ble målt til 2,48 m i både entré og stue.

- Det registreres stedvis knirk i gulvoverflater. Dette anses som et mindre avvik på befaringsdagen og har ingen vesentlig betydning for funksjon eller sikkerhet.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malt betong. Vegger med fliser. Gulv med fliser og elektrisk gulvvarme. Rommet er innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speilskap med lys og dusjhjørne med forheng. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

- Det opplyses i prospekt hentet fra Eiendomsverdi at badet er fra 2014.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med underlimt vask. Plate og belysning over deler av benkeplaten. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass. Waterguard og komfyrvakt er montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet felles fjernvarmeanlegg. Det er elektrisk gulvvarme på badet.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

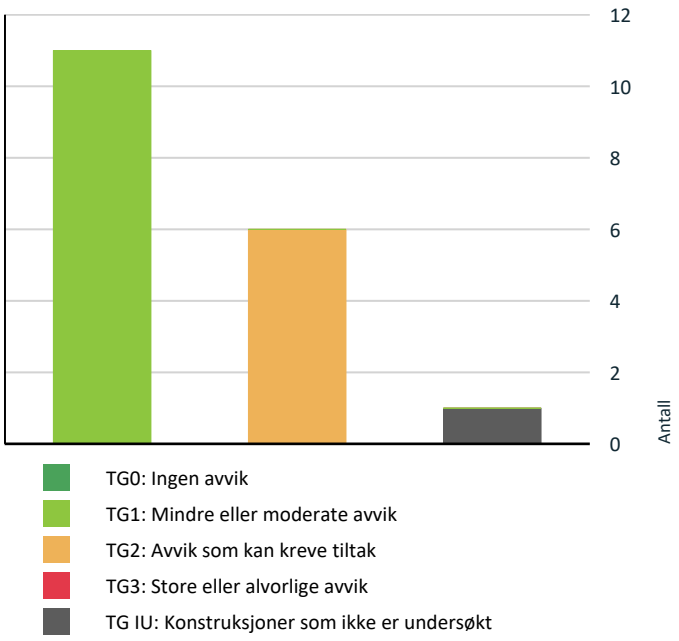
**Andelsleilighet**

• Det foreligger ikke tegninger

Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

**Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Avtrekk** Gå til side

## Oppsummering av avvik

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

### Andelsleilighet

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

**Våtrom > 3. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger - kobber** Gå til side

**Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side

**Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater gulv** Gå til side

**Våtrom > 3. etasje > bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

**Våtrom > 3. etasje > bad > Ventilasjon** Gå til side

# Tilstandsrapport

## ANDELSLEILIGHET



**Byggeår**
1960

**Kommentar**
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Vinduer med 3-lags pressglass, produsert i 2022.

- Vinduer og balkongdører er skiftet i regi av borettslag i 2022-2023. Arbeider er utført av Palmgren AS.

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

### TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**

Lyd- og brannklassifisert entrédør med kikkhull. Balkongdør med 3-lags pressglass, produsert i 2022.

### TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**

Sydvestvendt overbygget balkong i stålkonstruksjoner på ca. 8 m². Terrassebord er lagt på tilfarere av tre. Rekkverk av aluminiumskonstruksjon og lakkerte stålplater. Rekkverkshøyden ble målt til 105 cm.

### Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**

Boligblokk bygget i 1960. Bygningen er trolig fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong/murverk. Utvendig forblendet med teglstein. Saltak med takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong og malte plater. Gulv med laminat lagt i fiskebeinmønster og vinylbelegg i entré. Takhøyden ble målt til 2,48 m i både entré og stue.

# Tilstandsrapport

- Det registreres stedvis knirk i gulvoverflater. Dette anses som et mindre avvik på befaringsdagen og har ingen vesentlig betydning for funksjon eller sikkerhet.

### TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Etasjeskillere av betong.

### Radon

**Beskrivelse**

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendig har boligen formpressede innerdører med speil.

### Skadedyr og fuktkrevende insekter

**Beskrivelse**

Eier opplyser at det ble registrert sølvkre i boligen i 2024. Anticimex gjennomførte tiltak via borettslagets forsikringsordning, herunder utlegging av åte. Ifølge eier er det ikke registrert nye tilfeller etter gjennomførte tilta

### Andre innvendige forhold

**Beskrivelse**

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet felles fjernvarmeanlegg. Det er elektrisk gulvvarme på badet.

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Himling med malt betong. Vegger med fliser. Gulv med fliser og elektrisk gulvvarme. Rommet er innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speilskap med lys og dusjhjørne med forheng. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

- Det opplyses i prospekt hentet fra Eiendomsverdi at badet er fra 2014.

### 3. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Himling med malt betong. Vegger med fliser.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

• Overflatene fremstår visuelt i god stand. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i konstruksjonens alder, som medfører økt usikkerhet knyttet til skjulte forhold og forventet restlevetid.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for at tettesjiktet har redusert funksjon, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

## 3. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Gulv med fliser og elektrisk gulvvarme. Det er fall mot sluk på 14 mm på en lengde på 1 meter.

**Vurdering av avvik:**
• Overflatene fremstår visuelt i god stand. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i konstruksjonens alder, som medfører økt usikkerhet knyttet til skjulte forhold og forventet restlevetid.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for at tettesjiktet har redusert funksjon, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

## 3. ETASJE > BAD

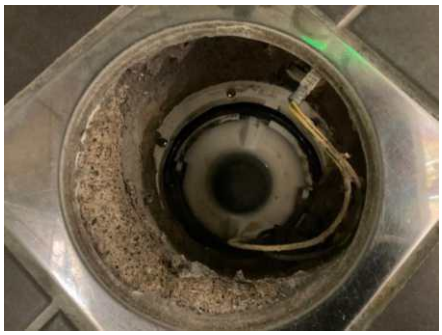
### TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Våtrommet har skjult vanntett sjikt av påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og foliemembran på bad, samt plastsluk.

**Vurdering av avvik:**
• Vurderingen er basert på alder. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

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



## 3. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speilskap med lys og dusjhjørne med forheng. Opplegg for vaskemaskin.

- Eier opplyser at det er utført utskiftning av servant og installering av dusjdører.

# Tilstandsrapport

## 3. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Naturlig ventilering via lufteluke.

**Vurdering av avvik:**
• NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt til felles kanaler for bygget

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

## 3. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

# KJØKKEN

## 3. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med underlimt vask. Plate og belysning over deler av benkeplaten. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass. Waterguard og komfyrvakt er montert.

## 3. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenventilator med kullfilter.

**Vurdering av avvik:**
• NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

# TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Plastrør (rør-i-rør). Stoppekraner er plassert i sjakt på badet. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

### TG 2 Innvendige vannledninger - kobber

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

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

**Vurdering av avvik:**

• I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røroppleggene har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2.

**Konsekvens/tiltak**

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

## Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er kun visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. For å kartlegge den faktiske tilstanden på avløpsledningene, anbefales det å utføre en TV-inspeksjon.

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.

## TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

**Beskrivelse**

Vannbåren varme fra fellesanlegg tilknyttet radiatorer. Vannbåren varme er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på rør skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

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

Arbeider:
- Omgjøring av ujordet til jordet elektrisk anlegg, samt opplegg for nye kurser slik at det imøtekommer dagens standard. Utskiftning av taklamper (kjøkken, stue og gang) er også gjennomført av elektriker, samt installasjon av lyslist på kjøkkenet. Arbeider er utført av Boligelektrikeren.

## Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Røykvarsler/brannvarsling, slokkeutstyr og rømningsmulighet er visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert synlige avvik på befaringsdagen.

# Tilstandsrapport

# 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

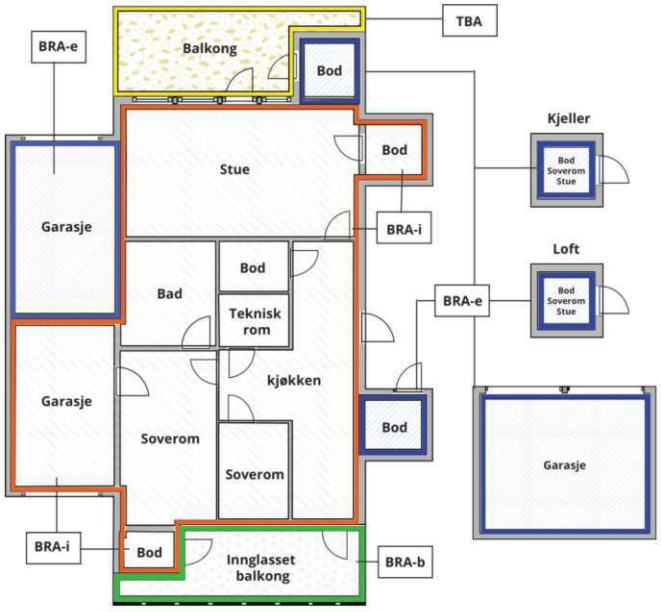
## Hva er måleverdig areal?

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

## Andelsleilighet

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 3. etasje | 69 | | | 69 | 8 |
| Kjeller | | 4 | | 4 | |
| **SUM** | **69** | **4** | | | **8** |
| **SUM BRA** | **73** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 3. etasje | Entré, bad, kjøkken, 2 soverom, og stue | | |
| Kjeller | | Kjellerbod | |

**Kommentar**

Fellesarealer:

- En kjellerbod på ca. 3,9 m².
- En skap i kjeller på ca. 0,4 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Se sammendrag for mer info.

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 28.9.2026 | Marcus Pettersen | Takstingeniør |
| | Joakim Lie Skardal | Kunde |

## Matrikkeldata

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

**Adresse**
Disenveien 47, 0587 OSLO

**Hjemmelshaver**
Al Disen Borettslag, Org.nr: 921 407 890

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| H0103/AL DISEN BORETTSLAG | 921407890 | H0103 | BOLIGBYGGELAGET USBL Organisasjonsnummer: 950 285 680 | Maren Lie Skardal og Joakim Lie Skardal |

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**
233

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|

**Kommentar**
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 29.09.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Forutsetninger**

**Struktur og referansenivå**

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

**Undersøkelsesnivå og befaring**

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

**Tilleggsundersøkelser**

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

**Areal**

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil

# Forutsetninger

omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som 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. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 18.09.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Soria Moria | Oppdragsnr. | 154260165 |
| Addresse | Disenveien 47 | | |
| Postnr. | 0587 | Sted | OSLO |
| Selgers navn | Maren Lie Skardal | | |
| Selgers navn | Joakim Lie Skardal | | |

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

2023

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

3,5 år

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

Gjensidige

**Polise/avtalenr.:**

91195677

### Våtrom

Initialer selger:
M S
J S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

☑ Nei ☐ Ja

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Utskiftning av servant og installering av dusjdører

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg ved kopi:**

Samsvarserklæring fra Comfort Storo

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

☑ Nei ☐ Ja

**4. Ble sluk skiftet?**

☑ Nei ☐ Ja

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Vann/Avløp/Rør

**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

☑ Nei ☐ Ja

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

☑ Nei ☐ Ja

**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Det er montert stoppekran, samt utført tilkobling av vann og avløp til ny kjøkkeninnredning. Det er også montert lekkasjesikring.

Initialer selger:
M S
J S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Faktura og utstyrsliste

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

☑ Nei ☐ Ja

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Piper og ildsteder

**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

**14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

**15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja

**16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Utskiftning av vinduer og balkongdører i regi av borettslag i 2022-2023

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Palmgren AS

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☑ Nei ☐ Ja

**18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Loft

**Har boligen loft?**

☑ Nei ☐ Ja

## Elektrisk Anlegg

**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja

**22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Omgjøring av ujordet til jordet elektrisk anlegg, samt opplegg for nye kurser slik at det imøtekommer dagens standard. Utskiftning av taklamper (kjøkken, stue og gang) er også gjennomført av elektriker, samt installasjon av lyslist på kjøkkenet.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Samsvarseklæringer

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?**

☐ Nei ☑ Ja

**Av hvem?:**

Boligelektrikeren

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?:**

En kombinasjon av jordet og ujordet anlegg. Gjennomført utbedring av hele anlegget, og økte i den sammenheng også antall el-kurser.

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

Initialer selger:
M S
J S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

☑ Nei ☐ Ja

**25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

**27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?**

☑ Nei ☐ Ja

**29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

**30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?**

☑ Nei ☐ Ja

**31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?**

☑ Nei ☐ Ja

**32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☑ Nei ☐ Ja

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

**38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?**

☑ Nei ☐ Ja

**39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?**

☑ Nei ☐ Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

**40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

☑ Nei ☐ Ja

**41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

**43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja

**44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

**45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?**

☑ Nei ☐ Ja

**46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Det er gitt beskjed om at man må utbedre taktekking og oppgradering av rør. Dette er forventes å gjøre innen en tidsramme på 5-10 år. Borettslaget har generelt god økonomi, og det jobbes med en fornuftig løsning på dette.

**47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Oppdaget sølvkre i 2024. Anticimex (via borettslagets forsikring) la ut åte og det har ikke vært tilfeller av dette etter det.

**49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☑ Nei ☐ Ja

**50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?**

☑ Nei ☐ Ja

## Tilleggskommentar

**Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?**

☐ Nei ☑ Ja

**Øvrige kommentarer:**

Gjelder til 31. desember 2026.

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 18.09.2026

Signert av *Maren Lie Skardal*

Signert av *Joakim Lie Skardal*

Initialer selger:
M S
J S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

# Boligopplysninger:



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| AL Disen Borettslag | **Vår ref.:** | 1279/233 | **Fødselsdato eier:** | 27.04.1995 |
| Disenveien 47 | **Type:** | Borettslag frittstående | **Fødselsdato medeier:** | 12.05.1995 |
| 0587 OSLO | **Eiere:** | Maren Lie Skardal, Joakim Lie Skardal | | |
| **Organisasjonsnr:** 921 407 890 | **Andelsnr:** | 233 | | |

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** **5 215**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Felleskostnader drift | 4 069 |
| | Renter lån 9492.70.45847 | 445 |
| | Avdrag lån 9492.70.45847 | 155 |
| | Avdrag lån 9492.70.29620 | 126 |
| | Renter lån 9492.70.29620 | 171 |
| Tilleggsytelser: | Internett-tillegg | 249 |

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Faktura inneholder KID-referanse knyttet til selger, og kan derfor ikke overtas av ny eier. 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): | 141 647 | Gjeld siste årsoppg.: | 143 374 |
| Klient ajourf. lån: | 38 165 468 | Klient gj. s. årsoppg.: | 38 629 405 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94927029620, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 16.09.2026: 5.3% pa.
Antall terminer til innfrielse: 67
Saldo per 16.09.2026: 10 643 628
Andel av saldo: 39 503
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 16.09.2026: 5.3% pa.
Antall terminer til innfrielse: 105
Saldo per 16.09.2026: 27 521 840
Andel av saldo: 102 144
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 |

## 5: Restanse felleskostnader pr. 16.09.2026

**Utestående saldo:** **0**

Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

# Boligopplysninger:



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| AL Disen Borettslag | **Vår ref.:** | 1279/233 | **Fødselsdato eier:** | 27.04.1995 |
| Disenveien 47 | **Type:** | Borettslag frittstående | **Fødselsdato medeier:** | 12.05.1995 |
| 0587 OSLO | **Eiere:** | Maren Lie Skardal, Joakim Lie Skardal | | |

**Organisasjonsnr:** 921 407 890

## 6: Ligning - 2025

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gjeld: | 143 374 | Andre inntekter: | 1 412 |
| Annen formue: | 63 860 | Utgifter: | 7 930 | | |

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

## 7: Pålydende

| | | | |
|---|---|---|---|
| Pålydende: | 100 | Opprinnelig innskudd: | |
| Andelsnr: | 233 | 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: H0301

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

Fasiliteter:

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

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

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

Det er ikke forkjøpsrett i borettlaget.

Mailadresse til styret: styret@disenborettslag.no

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

# Boligopplysninger:

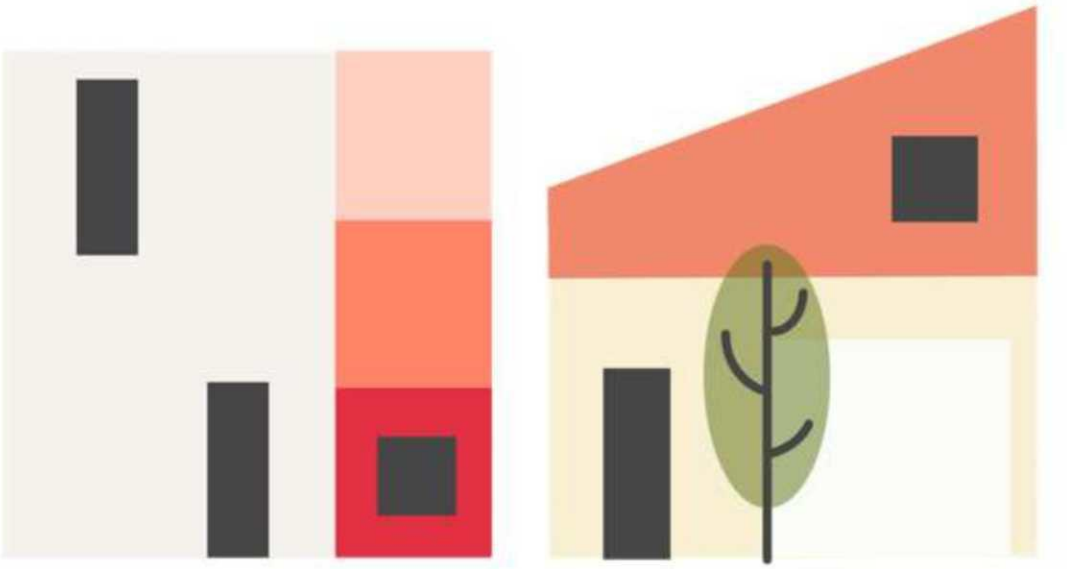


| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| AL Disen Borettslag | **Vår ref.:** | 1279/233 | **Fødselsdato eier:** | 27.04.1995 |
| Disenveien 47 | **Type:** | Borettslag frittstående | **Fødselsdato medeier:** | 12.05.1995 |
| 0587 OSLO | **Eiere:** | Maren Lie Skardal, Joakim Lie Skardal | | |

**Organisasjonsnr:** 921 407 890

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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



**INNKALLING 2026**

# AL Disen Borettslag

Tirsdag 21.04.2026 kl. 17:00

Glassgården, Haraldsheim, Haraldsheimveien 4

# Styrets oppgaver

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

### Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

# Usbls oppgaver

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

### Noen av Usbls oppgaver:

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

# Informasjon til beboerne

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

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

# Innkalling til ordinær generalforsamling i AL Disen Borettslag

**Møtet finner sted tirsdag 21.04.2026 kl. 17:00 -**

**Glassgården, Haraldsheim, Haraldsheimveien 4**

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

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

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

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

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

## Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Godtgjørelse til valgkomiteen

6 Andre saker

6.1 Vedtektsendring

6.2 Vedtektsendring

6.3 Billadere har en urimelig høy pris

6.4 Utleie ladeplasser til legekontoret

6.5 Ladestasjoner og lademuligheter

6.6 Endre vasketider i fellesvaskeri

7 Valg

7.1 Valg av medlemmer til styret

7.2 Valg av varamedlemmer til styret

7.3 Valg av valgkomite

# Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

## 1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

## 3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

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

## 4. Godtgjørelse til styret

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

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr. 528.000,- godkjennes.

## 5. Godtgjørelse til valgkomiteen

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

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

## 6. Andre saker

### 6.1 Vedtektsendring

Forslag fra styret:

AL Disen Borettslag har fått følgende melding fra Brønnøysundregistrene:

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

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

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

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

Saksopplysning: Varamedlemmer vil komme i tillegg

Flertallskrav: 2/3 flertall.

**Forslag til vedtak:** Forslaget godkjennes.

## 6.2 Vedtektsendring

Forslag fra Jan Piela, Disenveien 39:

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

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

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

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

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

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

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

Flertallskrav: 2/3 flertall.

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

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

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

Begrunnelse

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

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

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

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

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

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

## 6.3 Billadere har en urimelig høy pris

Forslag fra Sasa Radovanovic, Disenveien 9:

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

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

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

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

Det anbefales også å avvikle den obligatoriske månedlige abonnementsavgiften.

Alt dette er allerede organisert på denne måten i naboborettslaget.

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

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

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

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

## 6.4 Utleie ladeplasser til legekontoret

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

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

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

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

## 6.5 Ladestasjoner og lademuligheter

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

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

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

**Styrets innstilling:** Henger sammen med sak 6.3.

## 6.6 Endre vasketider i fellesvaskeri

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

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

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

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

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

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

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

# 7. Valg

Det sittende styre består av:

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

## 7.1 Valg av medlemmer til styret

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

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

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

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

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

## 7.2 Valg av varamedlemmer til styret

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

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

## 7.3 Valg av valgkomite

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

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

## Disponible midler

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

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

# Resultatregnskap 2025 AL Disen Borettslag

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

# Balanse 2025 AL Disen Borettslag

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

# Balanse 2025 AL Disen Borettslag

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

Sted:_____ Dato:_____

| | | |
|---|---|---|
| Trond Lindahl<br>Styreleder | Ingunn Pjaaka Rønning<br>Styremedlem | Håvard Tronsen<br>Styremedlem |
| Esra Boncuk<br>Styremedlem | Ole Kristian Heien Storsve<br>Styremedlem | |

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

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

## Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

## Note 2 - Andre driftsinntekter

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

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

## Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

## Note 4 - Varige driftsmidler

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

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

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

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

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

## Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

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

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

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

## Note 7 - Verktøy , inventar og driftsmateriell

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

## Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

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

## Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 6648 Vedlikehold dører og porter | 692 646 | 428 139 |
| 6663 Vedlikehold ventilasjon | 174 730 | 0 |
| **Sum** | **2 412 395** | **1 808 012** |

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

## Note 9 - Andre honorar

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

Konto 6730 gjelder bistand vedr brann

## Note 10 - Andre kostnader

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

## Note 11 - Egenkapital

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

## Note 12 - Langsiktig gjeld

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

## Langsiktig gjeld

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

## Note 13 - Borettsinnskudd

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

## Garasjeregnskap

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

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

## Note 14 - Pantstillelser

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

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

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

Resultat og balanse med noter for AL Disen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For AL Disen Borettslag**

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

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i AL Disen Borettslag

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

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

Etter vår mening

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

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Øvrig informasjon

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

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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



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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
*Statsautorisert revisor*
(elektronisk signert)

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

PENNEO

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

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

**Kai Holhjem**
**Statsautorisert revisor**
*På vegne av: KPMG AS*
*Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123*
*IP: 80.232.xxx.xxx*
*2026-04-09 13:29:35 UTC*

QES

bankID

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

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

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

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

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

# Årsmelding 2025 - AL Disen Borettslag

## Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

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

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

## Virksomhetens art

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

AL Disen Borettslag består av 304 boliger og ingen næringslokaler.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

## Forsikring

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

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

## HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.
AL Disen Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet. Det er Vaktmester John Ivar Iversen, sammen med HMS ansvarlig Ole Kristian Storsve, som står for det meste av arbeidet.

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

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

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

## Styrets arbeid

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

**Tilstandsvurderinger og strategisk arbeid**

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

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

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

**Drift og vedlikehold**

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

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

**Brannsikkerhet**

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

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

**Kjøretøy og teknisk utstyr**

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

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

## Tvistesaker

### Brannen i Disenveien 37

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

### Annen tvistesak

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

08.04.2026

Årsmeldingen er godkjent av styret.

**REGISTRERING OG FULLMAKT**

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

**Eier:**

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

**Mottaker av fullmakt (fullmektig):**

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 21.04.2026.

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

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

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AL Disen Borettslag

Tid og sted:
Tirsdag 21.04.2026 kl. 17:00 - Glassgården, Haraldsheim, Haraldsheimveien 4.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

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

### 1.2 Valg av sekretær

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

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

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

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

Antall fremmøtte med stemmerett: 51
Antall fremlagte fullmakter: 1
Totalt: 52

**Vedtak:**
Tatt til orientering.

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**
Innkallingen ble godkjent.

### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**
Sakslisten ble godkjent.

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 fulgte innkallingen.

**Vedtak:**
Årsregnskapet for 2025 ble godkjent.

## 3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og fulgte innkallingen.

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

## 4. Godtgjørelse til styret

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

**Vedtak:**
Styrehonorar på kr. 528.000,- ble godkjent.

## 5. Godtgjørelse til valgkomiteen

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

**Vedtak:**
Honoraret til valgkomiteen godkjennes med samlet kr. 15.000,-.

## 6. Andre saker

### 6.1 Vedtektsendring

Forslag fra styret:
Styret foreslår at første setning i vedtektenes punkt 7.8. Styremedlemmer, endres

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

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

Saksopplysning: Varamedlemmer vil komme i tillegg

Flertallskrav: 2/3 flertall.

**Vedtak:**
Styrets forslag ble godkjent.

## 6.2 Vedtektsendring

Forslag fra Jan Piela, Disenveien 39:
Generalforsamlingen vedtar at det i innkallingen til alle fremtidige ordinære og ekstraordinære generalforsamlinger skal inntas et eget punkt med overskriften «Eventuelt». Punktet skal utelukkende benyttes til uformelle innspill, spørsmål og orienteringer fra andelseiere. Det skal uttrykkelig fremgå at generalforsamlingen ikke kan treffe vedtak under dette punktet, jf. borettslagsloven § 7-8 første ledd og eierseksjonsloven § 35 første ledd.
Styret pålegges å innarbeide dette som en fast del av borettslagets innkallingsmal.

Flertallskrav: 2/3 flertall.

**Vedtak:**

Jan Pielas forslag ble ikke godkjent.

## 6.3 Billadere har en urimelig høy pris

Forslag fra Sasa Radovanovic, Disenveien 9:
Prisen per kWh ved våre elbilladere er nå over 4 kroner per kWh, tilsvarende nivået man ser på kommersielle ladestasjoner. Til sammenligning betaler naboborettslaget fortsatt 2,2 kroner per kWh. Naboborettslaget har heller ingen obligatorisk månedlig abonnementsavgift.
På denne bakgrunn (som står i beskrivelsen) foreslås det at styret vurderer muligheten for å benytte samme strømleverandør og prismodell, med sikte på å redusere kostnadene for andelseierne.
Videre foreslås det at tilgangen til ladeanlegget begrenses til beboere og andelseiere i borettslaget, slik laderne ikke brukes av eksterne brukere (alle som har EasyPark appen).
Det foreslås også at det innføres en enhetlig prisstruktur for samtlige medlemmer, ettersom ladeanlegget er et felles eie.
Det anbefales også å avvikle den obligatoriske månedlige abonnementsavgiften.
Alt dette er allerede organisert på denne måten i naboborettslaget.

**Vedtak:**

Sasa Radovanovics forslag ble ikke godkjent.

Styrets innstilling tas til orientering:
Styret anbefaler ikke å endre dagens modell eller kjøpe ut ladeanlegget nå.
Begrunnelse / vurdering
Vi leier i dag det elektriske anlegget, noe som utgjør det 299 kr som er fastpriselementet man betaler på faktura.
Utkjøp av anlegget er estimert til ca. 800 000 kr.
Kostnaden ved utkjøp vil i praksis måtte bæres av fellesskapet, mens nytten i hovedsak tilfaller en begrenset gruppe (elbil-eiere). Dagens modell gjør at brukerne av anlegget er de som tar kostnaden, noe som vurderes som mer rettferdig fordeling enn at fellesskapet tar dette.
Sammenligning med naboborettslag er ikke direkte overførbar grunnet ulike avtaler, investeringsstruktur og tidspunkt for etablering.
At ladeplassene ved legesenteret er tilgjengelige for alle med Easypark skal styret se videre på. Står ingenting i vår kontrakt med ANEO om at dette er plasser som skal kunne benyttes av easypark brukere.

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

### 6.4 Utleie ladeplasser til legekontoret

Forslag fra Monica C. W. Eide, Disenveien 37:
Vi har få lademuligheter i borettslaget, og legekontoret opptar parkeringsplasser. De ansatte ved legekontoret parkerer ofte mellom legekontoret og cafeen, og de benytter seg aldri av ladestasjonene. Vi som bor her trenger de ladeplassene som er, og legekontoret burde på lik linje som alle andre parkere i gata.

**Vedtak:**

Forslaget fra Monica C. W. Eide ble ikke godkjent.

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

### 6.5 Ladestasjoner og lademuligheter

Forslag fra Monica C. W. Eide, Disenveien 37:
Svært kostbar løsning med Aneo, og avtalen som først ble inngått er brutt mtp at det ikke er roll-over som man først hadde tilgang på.
Si opp eksisterende avtale for deretter legge anbud til andre leverandører.

**Vedtak:**

Det vises til sak 6.3 og behandling av denne saken.

### 6.6 Endre vasketider i fellesvaskeri

Forslag fra Monica C. W. Eide, Disenveien 37:
Endring av klokkeslett på vasketider.
Ønsker også at vaskeriet har fulle åpningstider også på søndager med flere turner (evt varighet frem til kl 20), da mange ønsker å vaske klær i helg.
Vil presisere at vi fortsette ordningen med at man kan benytte seg av andres vasketid om den ikke er benyttet innen 1.t.

**Vedtak:**

Styrets innstilling tas til orientering:
Styret har vurdert forslaget om endring av vasketider i fellesvaskeriet, og ser at særlig søndager kan være utfordrende for mange beboere. Samtidig vurderer styret at det er hensiktsmessig å gjøre begrensede justeringer nå, for å unngå utilsiktede konsekvenser for beboere som er tilfredse med dagens ordning.
Styret foreslår derfor at dagens turnordning i hovedsak videreføres, men at det innføres én ekstra vasketid på søndager på kveldstid.
Ordningen med at reservert vasketid som ikke tas i bruk innen én time kan overtas av andre, videreføres også.
Styret vil følge erfaringene med denne justeringen og vurdere behov for ytterligere endringer i vasketidene på et senere tidspunkt dersom det viser seg hensiktsmessig.

## 7. Valg

### 7.1 Valg av medlemmer til styret

**Vedtak:**

Valgt ble: Ida Camilla Aluwini Skaar for 2 år.
Valgt ble: Marthe Østbye Skjæret for 2 år.
Valgt ble: Birgitte Janecke Lund for 2 år.
Valgt ble: Arif Arif Shafique for 2 år.

## 7.2 Valg av varamedlemmer til styret

**Vedtak:**
Valgt ble: Are Fagermoen for 2 år.

## 7.3 Valg av valgkomite

**Vedtak:**
Valgt ble:
Ingunn Pjaaka Rønning, Disenveien 23 og Rolf Akeren, Disenveien 27

**Etter generalforsamlingen fikk styret følgende sammensetning:**

Leder: Trond Lindahl, Disenveien 25 (Til 2027)
Styremedlem: Ole-Kristian Heien Storsve, Disenveien 9 (Til 2027)
Styremedlem: Ida Camilla Aluwini Skaar, Disenveien 53 (Til 2028)
Styremedlem: Marthe Østbye Skjæret, Disenveien 27 (Til 2028)
Styremedlem: Birgitte Janecke Lund, Disenveien 17 (Til 2028)
Styremedlem: Arif Shafique, Disenveien 27 (Til 2028)
Varamedlem: Are Fagermoen, Disenveien (Til 2028)

# Protokoll for AL Disen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Anne Flågen Bergendahl (sign.) | 21.04.2026 |
| Protokollvitne | Birgitte Janecke Lund (sign.) | 21.04.2026 |

# VEDTEKTER FOR A/L DISEN BORETTSLAG

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

## 1. Innledende bestemmelser.

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

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

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

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

## 2. Andeler, andelseiere og eierskifte.

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

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

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

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

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

## 3. Bruk av andelen.

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

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

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

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

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

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

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

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

## 4. Bruksrett og vedlikehold.

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

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

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

4.2. Andelseierens vedlikeholdsplikt.

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

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

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

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt.

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

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

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

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

4.4. Bygningsmessige arbeider.

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

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og 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 høyst seks medlemmer, inklusive styreleder.
Styremedlemmene skal være andelseiere og må være myndige.
Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen. Styrets leder velges særskilt. Det skal i tillegg velges to varamedlemmer.

7.9. Styrets oppgaver og myndighet.

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

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

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

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

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

7.10. Forretningsfører.

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

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

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

## 8. Diverse.

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

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

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

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

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

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

Oslo, den 21.04.2026

# HUSORDENSREGLER OG DRIFTSREGLEMENT

A/L Disen Borettslag
(2026)

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

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

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

## DEL I – HUSORDENSREGLER

### 1. Formål og hjemmel

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

### 2. Nabohensyn og ro

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

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

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

### 3. Bruk av leiligheten

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

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

### 4. Fellesarealer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tekniske krav og detaljer fremgår av Del II – Driftsreglement.

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

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

Offentlige tillatelser skal innhentes der dette er påkrevd.

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

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

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

Styret skal søke dialog før formelle tiltak iverksettes.

# DEL II – DRIFTSREGLEMENT

(Styrefastsatt drifts- og detaljregler)

**1. Juridisk forankring**

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

**2. Parkering og kjøretøy**

**2.1 Parkering**

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

**2.2 Tildeling**

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

**2.3 Forbud**

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

**2.4 Lading av el-sykkel/el-sparkesykkel**

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

**2.5 MC-parkering**

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

**3. Vaskeri**

**3.1 Tidsordning**

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

Tidene gjelder fra mandag til og med lørdag.

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

**3.2 Bruk**
Ubenyttet tid kan overtas etter én time.

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

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

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

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

Ved overfylte brønner skal avfall tas tilbake til leiligheten.

Container/iSekk skal:

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

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

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

Andelseier er ansvarlig for at arbeidet utføres fagmessig.

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

- Riving eller oppføring av bærevegger
- Inngrep i bærende konstruksjon
- Arbeid på rør, sluk, avløp eller stigerør **– OBS! For oppussing av baderom og annet rørarbeid, har styret utarbeidet en våtromsinstruks i påvente av en felles total oppgradering av vann- og avløpsrør i borettslaget. Se vedlegg «Våtromsinstruks».**
- Endring av ventilasjon
- Inngrep i sjakt eller felles installasjoner

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

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

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

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

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

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

- Mandag–fredag 08.00–16.00

Mindre arbeider (ikke støyende):

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

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

Styret kan pålegge begrensninger dersom arbeid medfører urimelig ulempe.

**6. Ansvarsdeling vann og rør**
Borettslagets ansvar omfatter:

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

Andelseiers ansvar omfatter:

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

Dette følger av vedtektene 4.2 og 4.3.

**7. Kjøkken**
Ved rehabilitering skal følgende installeres:

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

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

Andelseier skal dekke:

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

Borettslagets legalpanterett kan benyttes der vilkårene er oppfylt.

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

Andelseier har ansvar for å holde kontaktinformasjon oppdatert i Bonabo.

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

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

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

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

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

Overvåkning kan kun benyttes for å forebygge og dokumentere:

- tyveri
- hærverk
- skadeverk
- alvorlige ordensforstyrrelser

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

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

**12. Prosess ved brudd på reglement**

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

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

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

Prosessen skal sikre forutsigbarhet og likebehandling.

# VEDLEGG – Våtromsinstruks

## Instruks sanitært røranlegg og våtrom

Hensikten med denne instruksen er å sikre at arbeidet utføres forskriftsmessig, at fellesskapets røranlegg ikke skades, samt at brann- og tetthetskrav opprettholdes.

I et boligselskap fra 1959 med mange leiligheter vil det være bad av eldre dato som kan være behov for å fornye, samt at mange ønsker å sette sitt personlige preg ved å rehabilitere sine bad. AL Disen Borettslag har derfor fått utarbeidet en instruks på rehabilitering av bad i borettslaget, for de som må utbedre før felles våtromsrehabilitering. Alle som tenker på å rehabilitere sitt bad, må i første omgang sende en søknad til styret om at de ønsker å gjennomføre en rehabilitering.

Det er flere grunner til at en skal ha inn søknad, da flere deler av arbeidene ved en slik rehabilitering pågår på fellesskapets røranlegg:

- Avløpsrør som går vertikalt gjennom leiligheten, inkludert sluk.
- Avløpsrør som går horisontalt i etasjeskille og som kan påvirke underliggende seksjon
- Kaldt- og varmtvannsrør som går vertikalt og horisontalt igjennom leiligheten, inkludert stoppekraner til leiligheten.
- Arbeider som påvirker brannskiller.

Styret vil i sitt tilsvar sette krav til utskifting av felles rør som går gjennom enheten, dette bekostes av borettslaget. Borettslaget har rammeavtaler for dette arbeidet, som skal benyttes på fellesinstallasjoner.

Arbeidet er søknadspliktig opp mot Plan og Bygningsetaten. Andelseier som pusser opp våtrom vil være ansvarlig for denne søknaden, arbeidene på fellesanlegg inkluderes i denne søknaden.
Andelseier vil også ha koordineringsansvar dersom det velges annen entreprenør på sin del av arbeidene, med nødvendige ansvarsretter for alle foretak.

**Kontaktinfo til rørleggere med rammeavtale:**

Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS

Kontaktperson: Mari-Ann Amundsen
Epost: ma@sostreneamundsen.no
Tlf: 22 22 58 40

Korsvoll Rørservice AS

Kontaktperson: Terje Bjørk
Epost: terjebork58@gmail.com
Tlf: 90 92 83 00

## Krav til det nye våtrommet:

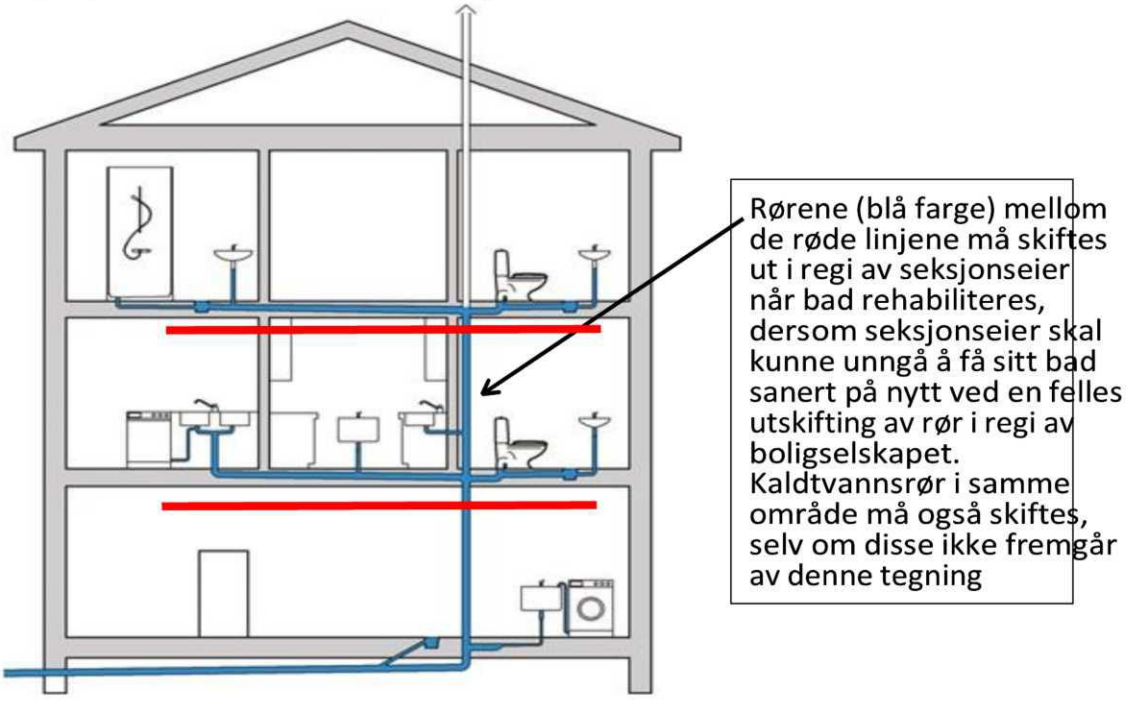
### Rør for kaldt- og varmtvann:

Alle vannrør internt i våtrommet skiftes ut i sin helhet. Nye vannrør kan enten legges åpent på vegg, eller med godkjent rør-i-rør system dersom rørene kan føres skjult i tak, vegg eller gulv.
Rør-i-rør system skal installeres slik at det er utskiftbart ved en evt. lekkasje, samt at det skal føres til et tett rørskap som har lekkasjesikring. Eventuelt lekkasjevann skal ledes til rom med sluk eller ved at det monteres lekkasjevarsler med automatisk avstenging. (rør i rør-systemet skal leveres iht. leverandørens anvisning).
Rett etter avgreningspunktet på felles vannrør, skal det monteres stengeventiler på både kaldt- og varmtvannsrør.

**Sammenkoblingen mellom eiers interne røranlegg og eksisterende vertikale vann- og avløpsrør må gjøres slik at omkobling enkelt kan foretas dersom nye vertikale vann- og avløpsrør skal byttes i regi av boligselskapet.**

Dette må utføres uavhengig av etasje.

*Tegningen er kun ment som et eksempel.*

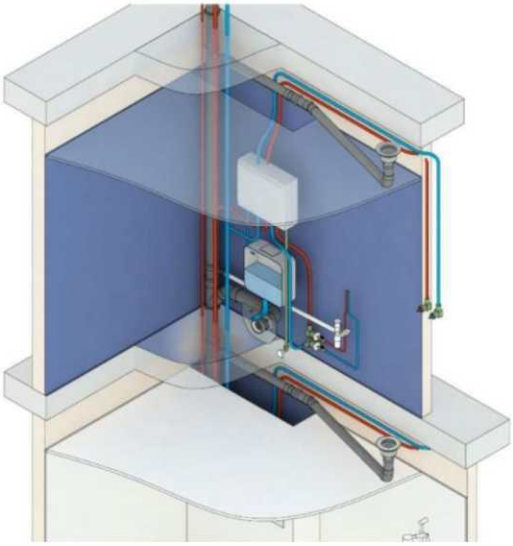


## Rør for avløpsvann:

Sluket skal skiftes til nytt sluk med godkjent klemring for den typen gulvmembran som velges.

Ved en løsning med vegghengt klosett med skjult sisterne, må det etableres lekkasjevarsler/hull for evt. lekkasjevann i kasse. Alternativt skal det være godkjente lekkasjesikrede sisterneløsninger montert i samråd med produsentens anvisning.
Dersom det monteres skjult sisternekasse med hull for synliggjøring av lekkasje, så skal denne fuktsikres.

Avløpet fra toalett bør tilkobles i samme etasje som toalett. Da begrenser man støy i avløpet samt færre hull i dekket. Se figur.



Avløp fra servant, badekar, vaskemaskin etc. føres til sluk over membran på bad, der det benyttes underliggende banemembran. I de tilfeller hvor det benyttes toppmembran, så vil avløpsrør bli liggende under membran. For avløpsrør, så anses ikke dette som er kritisk lekkasjepunkt og løsningen kan derfor benyttes.

Alle rørgjennomføringer gjennom membran, både for vann og avløp, skal tettes med mansjetter godkjente for våtrom.

Avløpsrør bør være av støydempende type MA Støpejern for å minimere sjenerende lyd i både egen og tilstøtende leiligheter.

## Inngrep i konstruksjon:

Alle åpninger tettes på en godkjent måte i henhold til brann- og lydkrav som er gjeldende.
Dette gjelder også ift. gjennomføringer til etasjen over.
Andelseier er forpliktet til å sette tak og vegger som berøres i underliggende etasje tilbake til slik stand disse var før inngrep. Dersom feil oppdages i ettertid vil andelseier i etasjen over være ansvarlig, med mindre det er gjort inngrep som kommer i konflikt oppover.

Midlertidig branntetting av slike gjennomføringer må gjøres, og opprettholdes helt til en permanent branntetting er på plass.

## Branntetting av etasjeskille (branncelle):

For å opprettholde brannforskrifter imellom etasjene er det viktig at dette vurderes i ditt bad.

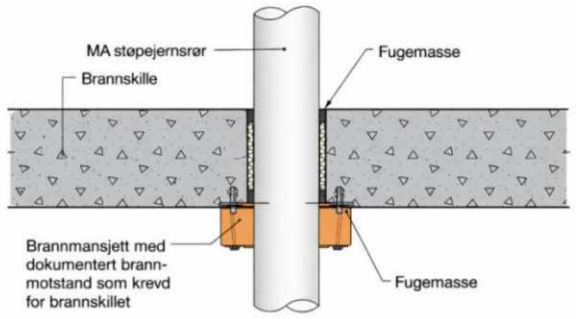



Fig. 73
Eksempel på montering av brannmansjett

Er man usikker på hvilke regler som til enhver tid er gjeldende når det gjelder branntetting, så bør en brannkonsulent kontaktes for uttalelse og fremgangsmåte.

## Oppbygging av nye overflater:

Membran på gulv i bad festes til sluk med klemring og med god overlapp til alle veggflater.
Vegger på bad skal ha membran sammenføyd med gulvmembran ved elastiske remser. (Membransystemet skal følge leverandørens anvisning). Arbeider skal utføres av kyndig håndverker.

## Varme og elanlegg på bad:

Varmekabler vil være et naturlig valg. El.anlegget leveres av autorisert elektriker og det skal foreligge dokumentasjon av levert arbeid samt samsvarserklæring.

## Utstyr/innredning på bad:

Innredning og utstyr etter andelseiers eget valg, men valget må gjøres innenfor rammen av det som kan kobles til nytt røranlegg.

## Administrative og juridiske forhold:

Arbeidet som utføres skal følge Byggebransjens våtromsnorm (BVN) så langt det lar seg praktisk gjøre. Arbeidet skal videre gjøres etter gjeldende byggeforskrift. Styret i boligselskapet skal varsles skriftlig og gi sin aksept til tiltaket.

Seksjonseiere må ha skriftlig aksept fra eiere av leilighet under/over for det arbeidet som skal utføres der.

Det må velges en våtroms sertifisert entreprenør for å bygge bad. Denne må også kunne dekke alle roller i en byggesak overfor Plan- og bygningsmyndighet. Samtykke ifra berørt nabo skal vedlegges søknaden.

Det skal lages komplett dokumentasjon, en såkalt FDV (forvaltning, drift og vedlikehold), av det arbeidet som er levert, bl.a. med bilder av kritiske løsninger og eventuelle avvik (gjennomføringer, branntetting, membraner, varmekabler etc.). Komplett dokumentasjon skal lastes opp i Boligmappa.no, og kopi sendes over til styret.

Eventuelle skader som oppstår som følge av feil utførelse, kan beboer holdes økonomisk ansvarlig for.

## Hensyn til andre:

- Arbeidet utføres på dagtid, man-fre mellom kl. 0800 og 1700. Ikke-støyende arbeid kan gjøres til andre tider, i henhold til husordensregler.
- Materialer og verktøy skal ikke lagres i fellesarealer. Rømningsveier skal holdes åpne og det skal ryddes etter arbeidsdagens slutt.
- Blir det mye søl i oppgang og inngangsparti skal dette rengjøres fortløpende. Varsel gis til naboer om støyende arbeid før oppstart.
- Vaktmester skal varsles om behov for avstenging av vann/avløp, og holdes løpende orientert rundt dette. Han vil publisere oppslag på Bonabo etter behov.

### Etablering av nytt kjøkken:

Iht. dagens forskrifter, så kreves det at det monteres en automatisk vannavstenging i kjøkkenbenk ved nyinnstalasjoner. Denne vil forhindre større lekkasjer ved at den stenger tilførsel inn i leilighet/kjøkken. For de som har varmtvannsbereder i rom uten sluk (kjøkkenskap/bod), så er det i henhold til Byggebransjens våtromsnorm krav til automatisk vannavstengningsventil.

# Styrets innstilling

*Rehabilitering av Tak*

Styret behandlet rapporten i møte 10/3 2026.

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

*Foreløpig vurdering*

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

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

## Rehabilitering av rør

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

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

Samtidig er det viktig at:

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

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

Planlagt tidslinje

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

*Tidslinjen kan endres dersom styret ser et annet behov*

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

## Brannteknisk rapport

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

*Sameiet Disenveien 31*

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

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

*Al Disen Borettslag*

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

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

Styret AL Disen BRL

10/3 2026

# Rapport
# Teknisk befaring

Dok.nr. 5-350

| | | |
|---|---|---|
| **Boligselskap** | AL Disen borettslag | |
| **Befaring av** | Tak | |
| **Dato og sted** | 11.06.2025 | |
| **Utført av** | Usbl prosjekt v/Halvor Mohagen og Erik Udnæs | |

**Deltagere og rapportmottagere:**

| Firma / funksjon | Navn | Til stede | Rapport sendes | Fax / E-postadresse |
|---|---|---|---|---|
| Styreleder | Trond Lindahl | X | X | leder@disenborettslag.no |
| Driftsleder | John Ivar Iversen | X | | |
| Usbl Prosjekt | Halvor Mohagen | X | | |
| Usbl Prosjekt | Erik Udnæs | X | | |
| USBL Forv. | Anne Flågen Bergendahl | | X | afb@usbl.no |

| Prosjektnr. | Utarbeidet av | Kontrollert av | Godkjent av | Dato |
|---|---|---|---|---|
| 1041007 | Erik Udnæs | Halvor Mohagen | Lasse Handegård | 22.10.25 |
| | | | | |

**Bakgrunn og målsetning med rapporten**
AL Disen borettslag har rekvirert Usbl Prosjekt for befaring av tak. Takene er i ferd med å nå sin antatte levetid, men ifølge styret er det kun registrert enkeltvise små lekkasjer i/ved piper/takgjennomføringer og styret ønsker å få vurdert tilstanden på takene og eventuelt hva som bør prioriteres/gjøres.

Denne rapporten er en enkel rapport som kun skal belyse problemstillinger og som ikke går så mye i dybden.

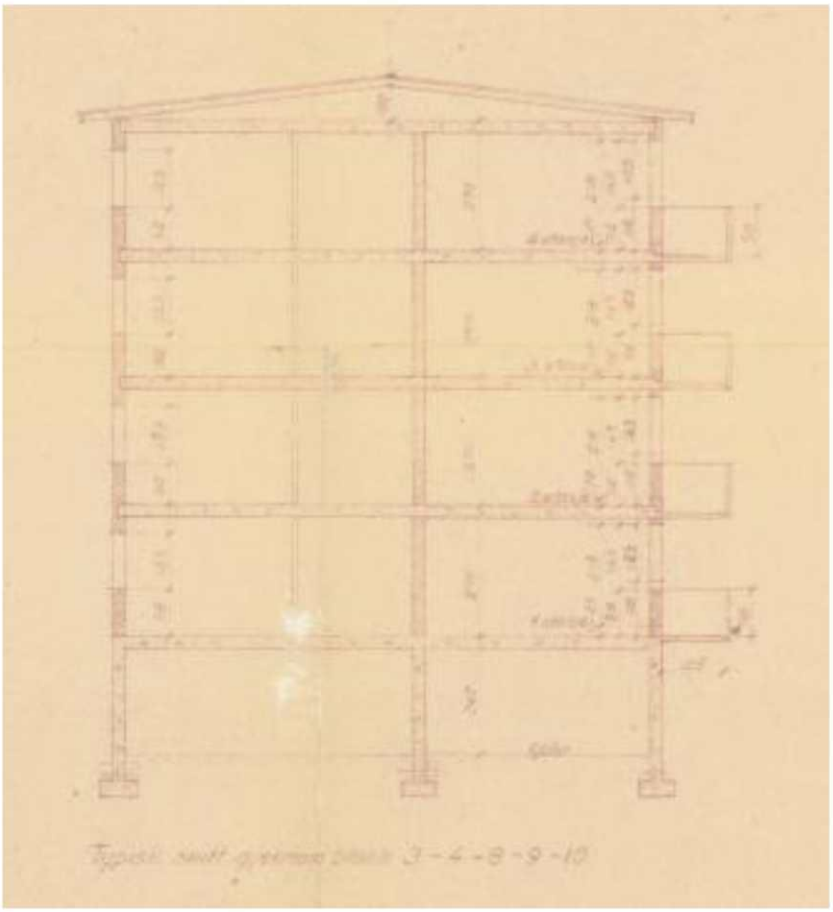
**Befaring**
Det ble foretatt befaring fredag 11.06.2025. Ved befaringen var Trond Lindahl og John Ivar Iversen fra AL Disen borettslag og Halvor Mohagen og Erik Udnæs fra USBL Prosjekt til stede. Ved befaring ble yttertak befart på både høyblokk og lavblokker.

**Boligselskapet**
AL Disen borettslag har adresser Disenveien 7-53, 0587 i Oslo kommune med gnr.86 /bnr. 1 med flere. Borettslaget består av 1 høyblokk med 10 etasjer og 8 lamellblokker på 4 etasjer, samt kjeller. I tillegg er det en lavblokk på 3 etasjer som inkluderer hybelleiligheter og næringsseksjoner.
Totalt er det 304 leiligheter og 1 næringsseksjon i borettslaget.
Bygningene er oppført i tidsrommet 1957-1960.

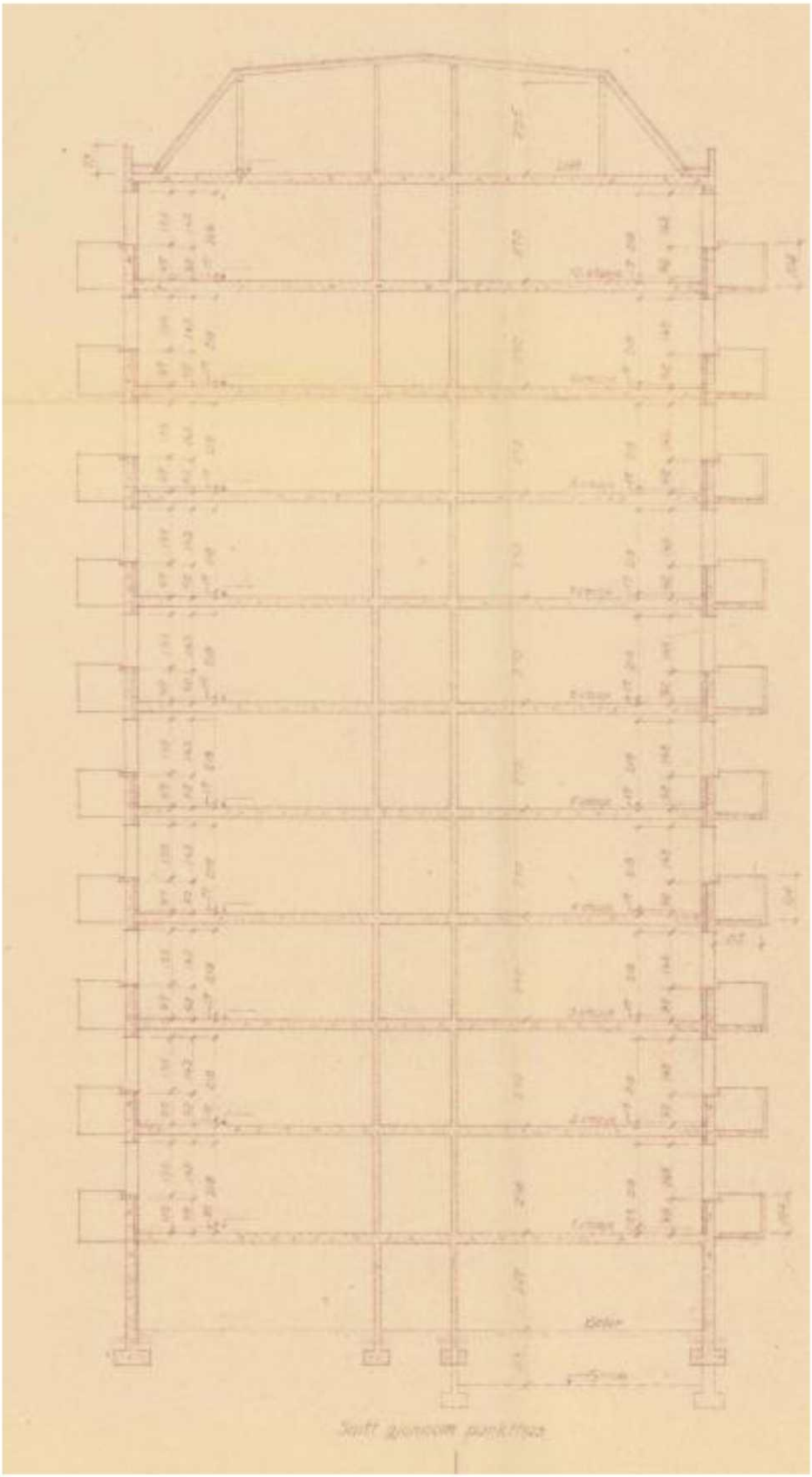
Høyblokk:
Høyblokken består av kjeller, 10 boligetasjer, samt loftsetasje. Blokken er originalt oppgitt å være fundamentert på fjell.
Alle etasjeskillere er i armert betong. Alle grunnmurer/kjellervegger er oppført i betong innvendig isolert med 5 cm. treullplater. Innvendige bærevegger er i 1-stens tegl. Trapperomsvegger er i 1-stens tegl eller 25 cm. siporex. Innvendige vegger er enten oppført med ½-stens tegl eller lettvegger i tre med gipsplater på begge sider. Det er støpt dekke over øverste boligetasje. Takkonstruksjonen er oppført med takstoler i tre og bordtak med dobbelt papptekking.
Det er mekanisk ventilasjon i bygningen.

Lavblokker:
Byggene er originalt oppgitt å være fundamentert til fjell. Lavblokkene er opprinnelig oppført med bærende konstruksjoner i betong og tegl. Materialbruk varierer fra blokk til blokk. Alle etasjeskillere er i armert betong. Alle grunnmurer/kjellervegger er oppført i betong innvendig isolert med 5 cm. treullplater. Innvendige bærevegger er i enten betong eller 1-stens tegl. Trapperomsvegger er i 1-stens tegl eller 25 cm. siporex.
Innvendige vegger er enten oppført med ½-stens tegl eller lettvegger i tre med gipsplater på begge sider.
Takkonstruksjon er oppført med takstoler i tre og bordtak med dobbelt papptekking.
Ventilasjon er basert på termisk/naturlig oppdrift.

Borettslaget har foretatt balkongutvidelse og rehabilitering av fasader med teglsteinsbekledning på begynnelsen av 1990-tallet. Ferdigattest på arbeidene ble utstedt 23.01.1993.



*Originalt snitt lavblokk*



*Originalt snitt høyblokk*

**Yttertak**
Takene på alle blokkene er i hovedsak tekket med takpapp. Det er ukjent hvilket produkt som er benyttet, men takpappen er bitumenbasert og bestrødd med sannsynligvis knust skifer. Skiferstrøet har en viktig oppgave med å reflektere sollys, beskytte mot UV-stråling og dermed nedbrytning av bitumenbelegget. Samtidig vil skiferstrøet medføre en ekstra motstandsdyktighet mot slitasje og gi takflaten et matt og jevnt utseende.
Forventet levetid på asfaltpapp er ca. 25-30 år.

Høyblokk:
Taket på høyblokken er formet som en type mansardtak hvor øvre del og nedre del ved gangbane langs parapet er tekket med asfaltpapp. Øvre del av skrådel er tekket med shingel med underliggende takpapp. Shingel er utstansede plater av takbelegg. Disse festes mekanisk til bordtak/taktro, samt at hver plate har et felt med klebeasfalt som kleber hver plate til hverandre. Shingelplatene er også bestrødd med knust skiferstrø. Det er usikkert når taket sist ble tekket om. Det er gjort flere utbedringer og reparasjoner, men det antas at hovedvekten av tekkingen er 30-35 år gammel.



Detalj fra høyblokk i Disenveien 27 med tekking med tradisjonell takpapp og shingel. Shingel kan synes å være lagt på i ettertid, for øvrig er det usikkert når takene sist ble tekket om.

Lavblokk:
Takene er tekket med asfaltpapp. Tekkingen er lagt i baner fra takfot retning mønet og skjøting er ofte gjort i øvre del av tak. Avslutning av tekkingen er mot vindski med isbord. Isbord er beslått med beslag. Det er usikkert når takene sist ble tekket om, med det antas at takene er 30-35 år gamle. Det er ikke påvist om gammel eller original tekking ligger under nåværende sjikt.

Gjennomføringer:
Det er en rekke gjennomføringer i takene, herunder piper til ventilasjon av leilighetene, lufting av soilrør/avløpsstammer, takluker og gjennomføringer ifm. tekniske installasjoner.
Gjennomføringer til takluker og pipehatter har oppbrettet takpapp tilknyttet et beslag i/ved pipe. Takpappen er ved svært mange av disse oppbrettene oppsprukket.
Rundt soilluftinger og kabelgjennomføringer det det etablert blybeslag. De fleste blybeslagene er i ferd med å gå i oppløsning og bitumentettingen mot takpappen er sprø og forvitrer.

Tilstand:
Tekkingen fremstår fremdeles som relativt hel og solid, men takpappen begynner å bli sprø. Stedvis er det punktvis betydelige tap av skiferstrø, men hovedvekten av takene har mye skiferstrø intakt.
Det ble ved befaring heller ikke påvist mye mose eller begroing på takene med unntak av tak som ligger i skyggen av høyblokken i Disenveien 27.

Tiltak:
Tekkingen på alle blokker virker i hovedsak å være forholdsvis hel i forhold til alder, men er blitt sprø. Særlig gjelder dette bitumenforsegling av de enkelte skiftene. Likeledes er de fleste takgjennomføringene sprø og åpne og kan fort medføre lekkasjer. De fleste bly og sinkbeslag er i svært dårlig forfatning og må byttes.
Ved en omtekking av takene anbefales det at dimensjon på takrenner og nedløp økes noe.

Generelt oppfattes taktekkingen som om den har oppnådd forventet levetid. Ved jevnlig inspeksjon av takene og utbedring av takgjennomføringer kan man likevel forlenge levetiden noe. Det bør dermed planlegges omtekking av tak innenfor den kommende 5-års perioden

**Undertak og loft**
Høyblokk
Takkonstruksjonen er oppført som en form for mansardtak på støpt dekke. Takkonstruksjon i tre, med bordtak og originalt tekket med to lag takpapp. Loftsetasje er innredet med boder og heismaskinrom.

Lavblokk:
Lavblokkene har støpt dekke over øverste etasje. Oppå dekket er det etablert takkonstruksjon med takstoler i tre med bordtak og originalt tekket med 2 lag papp. Etasjeskillet var originalt isolert med sydde mineralullmatter, men det er i ettertid foretatt etterisolering med innblåsing av løsfyllsisolasjon.

Tilstand:
Takstoler og bordtak synes i all hovedsak å være i tilfredsstillende stand, men det er påvist enkelte skader på undertaket i/ved takgjennomføringer og takluker. De påviste skadene synes å være fra tidligere skader. Likeledes er bord kledning i undertaket stedvis dårlig.



*Eksempel på slitt bordtak ved gesimskasse ved takfot i Disenveien 23*

Tiltak:
Det foreslås ingen tiltak med undertaket som eget prosjekt, men ved en omtekking av takene bør man påse at skadede bord skiftes ut.

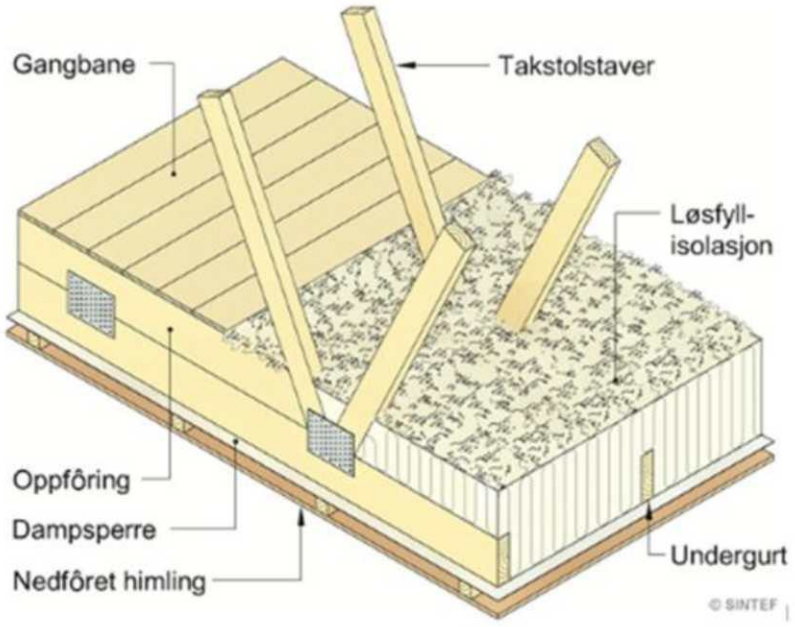
**Loft**

Tilstand

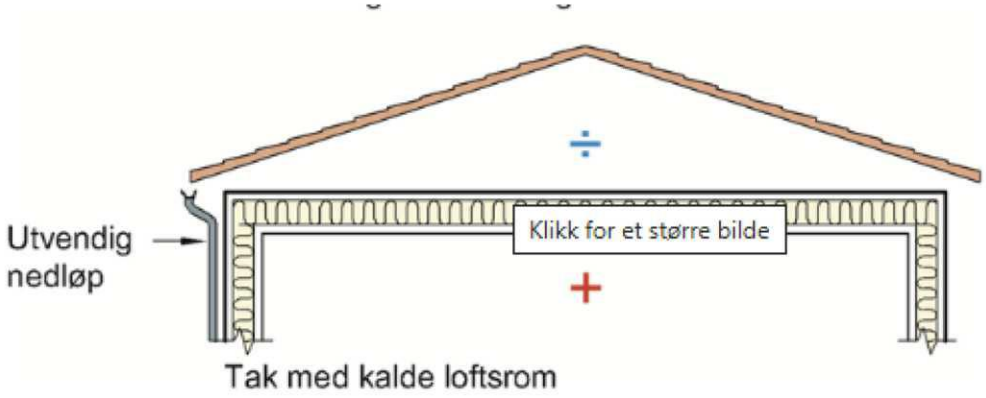
Lavblokker er originalt bygget med luftet kaldt loftsrom over støpt dekke. Lufting av loftene skjer via åpne spalter i raftet/takfoten. Originalt er dekket isolert med 7 cm. sydde matter. Det er foretatt etterisolering av etasjeskillet hvor det er blåst inn mineralull i form av løsfyllisolasjon. Det ble målt tykkelser på 15-20 cm løsfyllisolasjon. Løsfyllisolasjon gir generelt god tetting rundt takstolstaver og øvrige gjennomføringer.



*Detalj som viser opprinnelige sydde matter som har revnet ved takluke. Over ligger innblåst løsfyllsisolasjon.*




*Etterisolering med løsfyllisolasjon gir en god tetting rundt takstolens staver.*
*Sintef Byggforsk*




*Prinsipp for oppbygning av skråtak med kaldt loft.*

Tiltak:
Generelt bør man opprettholde isolasjonstykkelsen, men det er viktig å påse at luftespaltene i raftet ikke minimeres eller blokkeres slik at generell luftsirkulasjon i loftsrommet opprettholdes.

**Asbest**
Asbest og asbestholdige produkter ble benyttet allerede fra 1920-tallet, men det var spesielt i etterkrigstiden at omfanget av produkter tiltok betydelig. Kunnskapen om asbest og asbestfibre tiltok og i 1985 kom det forbud i Norge mot bruk av asbest. Forekomster av asbest i eldre bygningsmasse er relativt vanlig.
Asbest er et mineral som har blitt mye benyttet grunnet sine svært gode egenskaper i form av støydempende effekt, varmeisolering og ikke minst brannresistente egenskaper.

I forbindelse med takarbeider er det over tid blitt benyttet mange produkter som inneholder asbest. Det kan omfatte bl.a. takplater, asbestsement, takbelegg, limprodukter og fugemasse. I tillegg finnes asbest ofte i taktilknyttede elementer som ventiler, ventilasjonskanaler/piper, flenser og pakninger rundt takgjennomføringer.

Asbest kan til tider være vanskelig å påvise, men i forbindelse med bl.a. rivearbeider oppdages det ofte gamle asbestholdige produkter. Ved påvist asbest må denne saneres med rutiner godkjent av Arbeidstilsynet. Likeledes må asbestholdige produkter emballeres, transporteres og leveres til godkjent mottak.
Ved befaring er det observert opprinnelige forkantbord med beslag og originale rennekroker. Dette kan indikere at opprinnelig tekking ikke er blitt fjernet, men fremdeles ligger intakt under dagens tekking. Funn av asbest i rehabiliteringsprosjekter kan ha en betydelig økonomisk konsekvens. Kostnader til sanering av asbestholdige materialer er ikke medtatt i anleggsbudsjettet.

**Brannsikkerhet:**
De første omfattende byggeforskriftene kom i 1949. Før dette gjaldt egne forskrifter for byer og tettsteder, men det var ikke spesielle regler for oppdeling av kaldt loft eller oppfôrede tak. I forskriftene av 1949 ble det stilt et generelt krav om at bygninger skulle deles opp for hver 40. meter med vegg av 1-steins mur eller "jevngodt brannfast materiale" opp til taktekningen.

Fra og med byggeforskriftene av 1969 og fram til teknisk forskrift av 1997 har tillatt areal for kaldt loft og oppfôret tak uten oppdeling vært begrenset til 400 m2. Byggeforskriftene fra 1969 til 1985 hadde krav om branncellebegrensende konstruksjon (B 30) opp til taktekning mellom rekkehusboliger.

Teknisk forskrift krever at byggverk skal utformes, utføres og utstyres slik at de ikke utgjør fare for personer, og slik at de ved sammenbrudd eller ulykke ikke fører til uakseptabelt store materielle eller samfunnsmessige skader. Veiledningen til TEK angir at store hulrom og oppfôrede yttertak må deles opp med branncellebegrensende konstruksjoner i områder på høyst 400 m2, dvs. i samsvar med tidligere regler.

Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn pålegger eiere av eldre bygninger å bringe bygningene opp på dagens sikkerhetsnivå, dvs. i henhold til Byggeforskrift av 1985 eller senere, så langt dette kan gjennomføres innen en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme. Hva som er praktisk og økonomisk mulig må vurderes i hvert enkelt tilfelle, men i utgangspunktet innebærer forskriften at store uoppdelte kalde loft eller oppfôrede tretak må deles opp i arealer på maksimalt 400 m². Dette gjelder deler av bygningsmassen, hvor to oppganger har felles loft. Eventuelt kan det gjennomføres andre, kompenserende tiltak for å oppnå det nødvendige sikkerhetsnivået.
Lov om brannvern gir for øvrig kommunen hjemmel og mulighet til å kreve at brannsikringstiltak blir utført dersom de finner dette nødvendig.

Branner oppstår med jevne mellomrom og svært ofte med store konsekvenser hvor flere leiligheter blir skadet eller berørt. En brann som slår ut av et vindu eller på fasade kan spre seg relativt raskt til loftsrommet via takfoten/gesims. Uten branncelleinndeling vil brannen spre seg relativt rask til hele loftsrommet.

Branncellebegrensende vegger må trekkes helt opp til yttertaket, og helst gjerne over taket.
Takfoten er utsatt for brannsmitte via f.eks. vinduer og bør beskyttes for å hindre horisontal brannspredning mellom loftsarealene. Taktro av brennbart materiale bør brytes ved branncellebegrensende vegger for å hindre horisontal brannspredning.

Tiltak:
Branncellebegrensning av loftsarealer er utfordrende å utføre grunnet begrenset adkomst. Denne type tiltak bør derfor absolutt vurderes når tak skal tekkes om og undertak helt eller delvis skiftes.

**Forsikringsdekning:**
Forsikringen dekker normalt følgeskader som følge av inntrengning av vann/fukt gjennom yttertak yngre enn 40 år. Reparasjon av selve skaden/utettheten dekkes normalt ikke. Likeledes reduseres dekningen av følgeskader etter ca. 30 år og opphører helt etter at takets alder har passert 40 år.

**Økonomiske konsekvenser:**
Vi har med bakgrunn i befaringene og undersøkelsene estimert kostnaden for omtekking av takene som er beskrevet i rapporten. Brannbegrensende tiltak er ikke kostnadsberegnet.

Det er laget et kostnadsoverslag for høyblokk og ett kostnadsoverslag for lavblokker samlet. Det er gjort uttrekk av tiltak på Disenveien 37, som nylig er utbedret etter brann i 2023.

Budsjettprisene er basert på priser fra Norsk Prisbok og erfaringstall fra Usbl Prosjekt sine prosjekter. Det gjøres oppmerksom på at alle prisene kun er estimater og at prisene kan variere avhengig av tilbud og etterspørsel i markedet, prisstigning på materialer, samt uforutsette forhold i prosjektet og i markedet generelt.

| **Prosjekt:** | **AL Disen borettslag** | | |
|---|---|---|---|
| **POST** | **KOSTNADSOVERSLAG** | **HØYBLOKK** | **LAVBLOKKER** |
| 1.1 | **Rivearbeider** | 40 000 | 520 000 |
| 1.2 | **Tømrerarbeid** | | 850 000 |
| 1.3 | **Taktekking** | 240 000 | 2 860 000 |
| 1.4 | **BLIKKENSLAGERARBEID** | 86 240 | 968 000 |
| 1.5 | **TAKELEMENTER OG DETALJER** | 90 000 | 970 000 |
| **1** | **BYGNINGSMESSIGE KOSTNADER:** | 460 000 | 6 170 000 |
| 2.1 | Rigg og drift av byggeplass | 460 000 | 4 940 000 |
| **2** | **ENTREPRISEKOSTNADER eks. mva.:** | 920 000 | 11 110 000 |
| | 25 % merverdiavgift | 230 000 | 2 780 000 |
| **3** | **ENTREPRISEKOSTNADER Inkl. 25%mva.:** | 1 150 000 | 13 890 000 |
| (*) 4.1 | Prosjektadministrasjon og prosjektering inkl. mva | 380 000 | 880 000 |
| 4.2 | Byggemeldingsgebyr | 20 000 | 20 000 |
| (**) 4.3 | Øvrige byggherrekostnader | 100 000 | 100 000 |
| (***) 4.4 | Prisstigning % pr.år: 3 | 50 000 | 630 000 |
| 4.5 | Finansieringskostnader | | |
| 4.6 | ENØK - tilskudd | | |
| **4** | **FORVENTET PROSJEKTKOSTNAD** | 1 700 000 | 15 520 000 |
| 5.1 | UFORUTSETTE KOSTNADER | 230 000 | 2 080 000 |
| **5** | **TOTALE KOSTNADER Inkl. 25%mva.:** | 1 930 000 | 17 600 000 |
| 304 | leiligheter gir følgende kostnad pr. leilighet: | 4 000 | 46 000 |
| 304 | leiligheter gir følgende kostnad pr. leilighet: | 6 000 | 58 000 |

| | |
|---|---|
| (*) | Posten inkluderer prosjekt- og byggeledelse, samt bistand fra byggeteknisk/vvsteknisk konsulent |
| (**) | Posten inkluderer kostnader til byggherregaranti, utvidet forvaltningsavtale, kopiering, forsikring m.m. |
| (***) | Basert på at prosjektet er ferdigstilt om ca. 20 måneder: |

Orientering om kostnadsoverslaget
Kostnadsoverslaget følger et standardisert oppsett for de ulike aktiviteter og i det etterfølgende er det gitt forklaring på hva de ulike konti inneholder:

1. Bygningsmessige kostnader
Denne posten inneholder alle bygningsmessige arbeider inkludert material- og monteringskostnader, samt nødvendige forarbeider.

2. Entreprisekostnader
Entreprisekostnader inneholder bygningsmessige kostnader, og rigg og drift av byggeplass. Rigg og drift omfatter entreprenørens kostnader til å rigge seg til med brakker, lager, sikring, produksjonsanlegg etc., samt kostnader til driften av disse gjennom hele byggeperioden.

3. Entreprisekostnader inkl. mva.
Som i punkt 2, bare inkludert mva.

4. Forventet prosjektkostnad
Denne posten inneholder entreprisekostnader med tillegg av byggherrens generelle kostnader. Disse kostnadene er i hovedsak:

Prosjektadministrasjon og prosjektering som omfatter nødvendig bistand fra tekniske konsulenter og prosjekt-/ byggeleder for gjennomføring av arbeidene. Kostnader inkluderer beskrivelse, tilbudsutlysning, kontrahering av entreprenør og oppfølging i byggeperioden. Det er i budsjettet lagt til grunn en utførelsesfase på 7 måneder.
Øvrige byggherrekostnader er en samlepost av ulike aktiviteter som byggherrens deltakelse i prosjektet

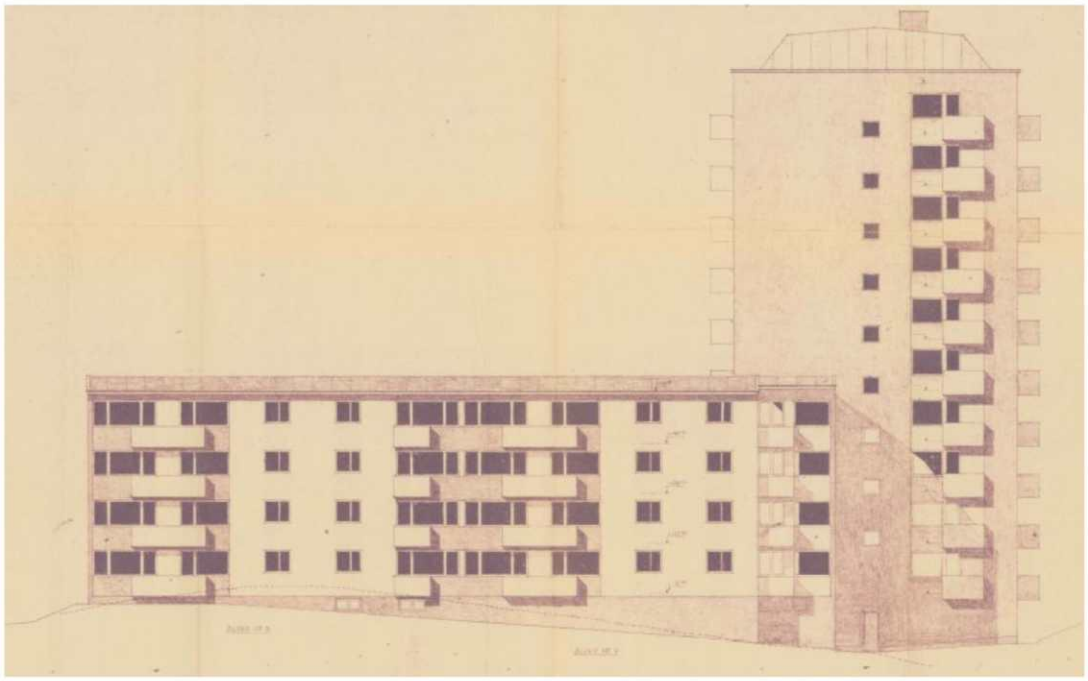
6. Totale kostnader
Totale kostnader er summen av alle kostnader i prosjektet. Her er inkludert en post for uforutsette kostnader. Under denne posten er det lagt inn sikkerhet for de priser som er oppgitt. Markedet og prisene påvirkes på en måte som ikke lar seg forutsi med stor nøyaktighet. Denne posten vil fange opp dette sammen med ev. usikkerhet i kostnadsoverslaget.

Oslo 22.10.25
Usbl prosjekt

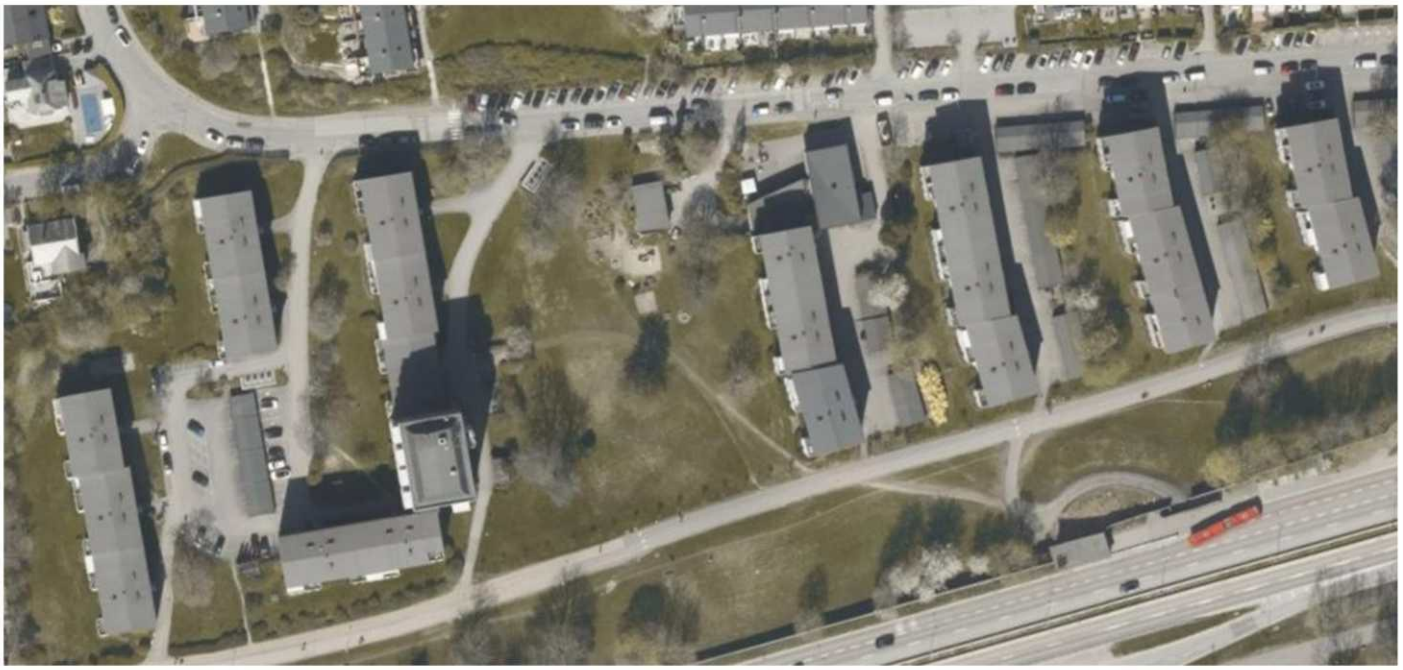
Erik Udnæs
Prosjekt og byggeleder

Vedlegg 1: Bildedokumentasjon

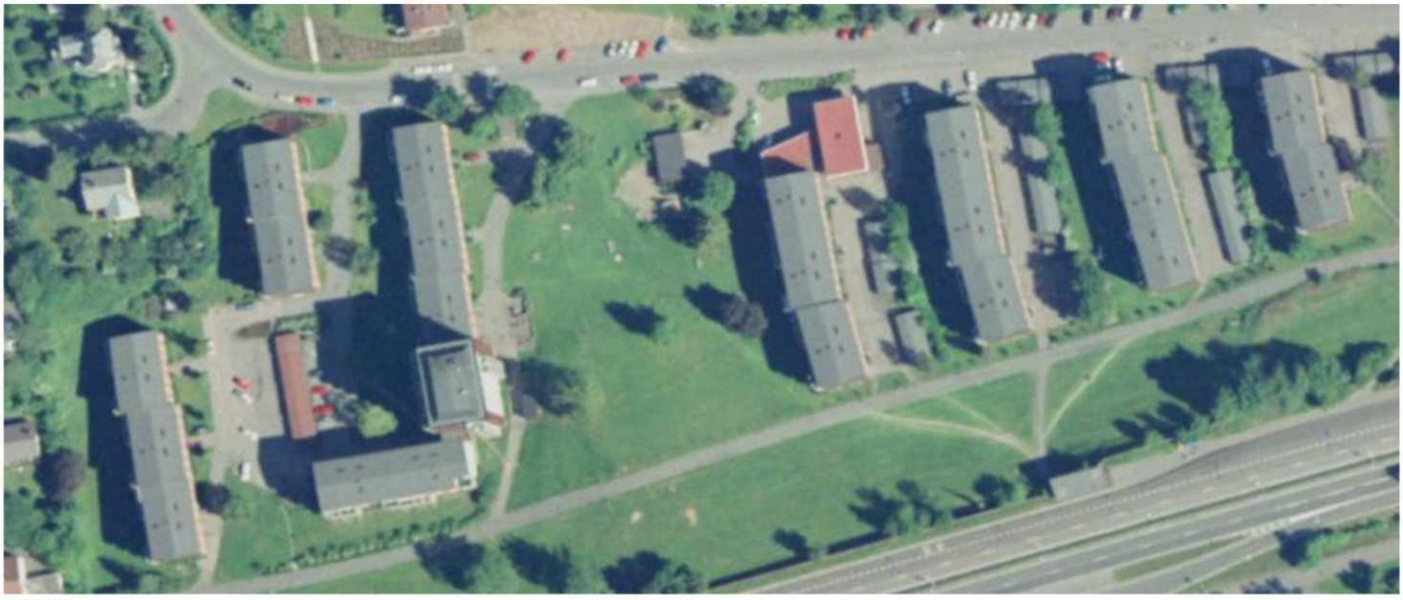
Vedlegg 1: Bildedokumentasjon



Original fasadetegning



1997



1977



Sluk på tak i Disenveien 27. Det er gjort flere reparasjoner i slukområdet



Bildet viser et av svært mange eksempler på utettheter ved takgjennomføringer, her i Disenveien 7.



Bildet viser takrenne med avflasset og rustskadet forkantbeslag. Nederst sees original rennekrok.



Utetthet ved originalt takvindu/loftsluke.



Det er gjort mange punktvise utbedringer for å tette lokale utettheter. Her i Disenveien 23.



Bildet viser slitte pipebeslag

# Disen borettslag




## Forprosjekt rør og våtrom 2025

usbl
For deg og ditt hjem

## Sammendrag

I rapporten konkluderer vi med at det er grunn til å anbefale et totalprosjekt for utskifting av alle vann- og avløpsrør og tilhørende rehabilitering av bad/våtrom. Dette fordi vi mener at kritisk nivå for levetid på røranlegget er nært forestående
Et verdibevarende godt vedlikeholdsprogram tilsier uansett at vedlikeholdet gjøres i god tid før kritisk nivå inntreffer.

### Vannrør bad og kjøkken:
Tilstandsvurderingen viser at slitasjen og aldringen av vannrør har kommet langt og at disse bør byttes ut samtidig med utskifting av avløp.

### Avløpsrør bad:
Der er vanskelig å anslå rørenes alder med sikkerhet, men trolig er alle vann og avløpsstammer fra byggeår.
Det er vårt inntrykk at enkelte bad fortsatt har sluk fra byggeår, selv om majoriteten som ble kontrollert på vår befaring var byttet. Rørstammer og deler av 4 tommers støpejern (110mm) for baderommene i boligselskapet samlet sett er på overtid og har passert teknisk levetid. Vi anbefaler at tiltak for utskifting av disse igangsettes raskt.

### Avløpsrør kjøkken:
Kjøkkenavløpene er av 2 1\2 tommers støpejern (dagens ø75mm) antas å være fra byggeår, altså nærmere 70 år gamle, uten at vi kan fastslå rørenes alder med sikkerhet.
Erfaringsmessig slites avløpsrør fra kjøkken raskere enn fra bad grunnet mindre dimensjon og bruk av ulike vaskemidler etc. som tærer på rørene over tid. Rørene har passert teknisk levetid for lengst og det anbefales at tiltak for utskifting av disse igangsettes raskt.

Det ble avdekket manglende branntetting rundt plastavløpsrør i kjeller/fellesareal under vår befaring. Det er grunn til å anta at det også er mangelfull branntetting andre steder der installasjonene er skjult.

### Bunnledning, avløpsrør i grunnen:
Hovedstrekket på bunnledningen er utbedret i nyere tid (2016) med en fiberarmert strømpe. Vi anbefaler at det utføres en stikkprøvekontroll med kamera av 2-3 av disse uttrekkene.

### Ventilasjon:
Ventilasjonssystemet er bygget opp etter prinsippet for termisk oppdrift. Tilførsel av uteluft skjer over luker i yttervegg, samt en del vinduer med egen luftespalte. Brukt luft trekkes ut via rister/luker på kjøkken og bad, til kanaler ført til sjakt og pipe på tak. Ventilasjonskanaler renses.

Basert på erfaring og gjennomgang av tilgjengelige tegninger er det grunn til å tro at mesteparten av rørene ble etablert i bygget rundt 1957-1960. Vi har i denne rapporten presentert et fullstendig prosjekt for utskifting av vann- og avløpsrør og totalrehabilitering av våtrom til en standard som er normal for 2025. Videre er det presentert noen muligheter for ytterligere heving av kvalitet/standard. Utover den standard som fellesskapet velger, kan den enkelte beboer gis mulighet til å heve standarden ved å bestille tilleggsleveranser for egen regning.

Rørutskifting og rehabilitering av våtrom:
Fullstendig utskifting av rør i leiligheter og modernisering av bad med nye overflater bygget så langt mulig etter våtromsnormen. På kjøkken gjøres mindre inngrep for utskifting av vann og avløpsrør.

Totale kostnader er stipulert til ca. kr 121.470.000 - inkl. 25% mva.

**1 INNLEDNING 4**

1.1 FORMÅL/BAKGRUNN 4
1.2 PROSJEKTORGANISASJON 5

**2 BEFARINGER 6**

**3 TEKNISK BESKRIVELSE - ORIGINALE LØSNINGER 7**

3.1 GRUNNDATA FOR BOLIGSELSKAPET 7
3.2 GENERELL BYGNINGSDATA 7
DATA TEKNISKE INSTALLASJONER - VVS 8
*3.2.1 Innvendige vann og avløpsrør 8*
*3.2.2 Oppvarming 8*
*3.2.3 Varmtvann 8*
*3.2.4 Ventilasjon 8*
*3.2.5 Elektrisk anlegg 9*
*3.2.6 Bunnledninger/utrekksledninger 9*
3.3 BYGNINGSTEKNISKE LØSNINGER PÅ BAD OG KJØKKEN 9

**4 GENERELT OM SANITÆRT RØRANLEGG OG VÅTROM 10**

4.1 VÅTROMSSKADER OG VANNLEKKASJER 10
4.2 ALDRING AV AVLØPSRØR 11
4.3 ALDRING AV VANNRØR 13
4.4 GJELDENDE LOVER, REGLER OG BRANSJENORMER 16
4.5 REHABILITERING AV BADEROM – NOEN JURIDISKE SPØRSMÅL. 19

**5 MODERNISERING AV SANITÆRT RØRANLEGG OG VÅTROM 25**

5.1 GENERELT OM MODERNISERING/REHABILITERING AV VÅTROM OG SKIFTE AV RØR 25
5.2 ALTERNATIV LØSNING UTEN SKIFTE AV RØRLEDNINGER 28

**6 FORSIKRINGSUTBETALINGER OG SKADEERFARINGER 35**

6.1 NØKKELTALL FORSIKRING 35

**7 TILSTANDSREGISTRERINGER OG VURDERINGER 37**

*7.1.1 Vann- og avløpsrør 37*
*7.1.2 Oppvarming 38*
*7.1.3 Varmtvann 38*
*7.1.4 Ventilasjon 38*
*7.1.5 Elektrisk anlegg 39*

**8 UTBEDRINGSBEHOV OG NYE TEKNISKE LØSNINGER 41**

8.1 UTBEDRINGSBEHOV 41
8.2 TEKNISKE ALTERNATIVER FOR UTBEDRING 48

**ØKONOMISKE KONSEKVENSER - FREMDRIFT 50**

8.3 KOSTNADSOVERSLAG 50
8.4 LIKVIDITETSANALYSE 54
8.5 KONSEKVENS FOR MÅNEDLIGE FELLESKOSTNADER 54
8.6 MULIGE STØTTEORDNINGER 54
8.7 FREMDRIFTSPLAN 56

**9 VEDLEGG 57**

9.1 FOTOBILAG 57

# 1 Innledning

## 1.1 Formål/bakgrunn

Boligselskapet har bedt Usbl Prosjekt om å foreta en undersøkelse av tilstanden på røranlegg og våtrom i boligselskapets bygningsmasse. Med bakgrunn i tilstandsvurderingen skal det gis anbefalinger om nødvendige/tidsriktige vedlikeholdstiltak som understøttes teknisk, økonomisk og juridisk.
Med bakgrunn i utforming/løsning, alder og tilstand på det originale sanitæranlegget, vil denne rapporten anbefale tiltak / fremsette løsninger for rehabilitering og modernisering av sanitæranlegget inkl. våtrom i boligselskapet.

Et forprosjekt av denne type skal være et nødvendig beslutningsgrunnlag for at boligselskapet som fellesskap skal kunne fatte helhetlig vedtak om utskifting/rehabilitering av sanitært røranlegg og rehabilitering/ modernisering av våtrom i bygningsmassen.

## 1.2 Prosjektorganisasjon

Følgende aktører har medvirket ved gjennomføring av dette forprosjektet:

**Boligselskap**

| | |
|---|---|
| Selskap | AL Disen borettslag |
| Adresse | Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 Oslo |
| Styreleder | Trond Lindahl |
| Telefon | 476 24 047 |
| E-post | leder@disenborettslag.no |

**Forretningsfører**

| | |
|---|---|
| Navn | Usbl Forvaltning ved Anne Flågen Bergendahl |
| Adresse | Postboks 8944, Youngstorget 0128 Oslo |
| Telefon | 45 07 08 82 |
| E-post | afb@Usbl.no |

**Utførende av rapport**

| | |
|---|---|
| Firma | Usbl Prosjekt |
| Konsulent | Ståle Skriung og Ola Mohn |
| Adresse | Postboks 8944, Youngstorget 0128 Oslo |
| Besøksadr. | Arbeidersamfunnets plass 1, Oslo |
| Telefon | 48 30 69 50 |
| E-post | sks@Usbl.no<br>olmo@usbl.no |

# 2 Befaringer

Befaring 11.06.2025 ble gjennomført av Ola Mohn og Ståle Skriung fra Usbl, sammen med styreleder Trond Lindahl og driftsleder John Ivar Iversen. Styret i borettslaget foretok utvelgelsen av leilighetene og fellesarealer som ble befart. Det er foretatt befaring i totalt 3 leiligheter og av aktuelle kjellerarealer der sanitære rørføringer finnes.

Borettslaget er bygget i 1957-1960. Befaringene omfattet en visuell tilstandsvurdering av våtrom med tilhørende vann- og avløpsrør, samt tekniske rom og fellesarealer. Det er ikke utført fysiske inngrep i bygningsmassen. Inspisering av røranlegg er følgelig kun utført der anlegget er visuelt tilgjengelig. Fuktmålinger ble ikke foretatt.

Rørene i kjellere består i hovedsak av vannrør i kobber og avløpsrør i støpejern (SA). Mange av rørene i gården antas å være installert rundt byggeår, men det er foretatt en del reparasjoner og lokal utskifting av avløpsrør samt noen vannrør. Stoppekraner i kjellere er byttet i 2020.

Badene varierte i tilstand fra bad som antatt er fra byggeår, til bad som er pusset opp for få år siden. Alle de befarte badene var ulike i størrelse og utforming og det må antas at det er stor variasjon i alder og utforming i resten av badene i boligselskapet.

Vi mener at befaringen i de utvalgte leilighetene og kjellerområdene har gitt et akseptabelt bilde av den gjennomgående tilstanden for rør og våtrom i boligselskapet. Tilsvarende mener vi befaringen av rør i leiligheter og fellesarealer gir et akseptabelt bilde av den generelle tilstanden av boligselskapets røranlegg.

Våre vurderinger baserer seg på vår kunnskap om konstruksjonen og registrering fra befaring.

# 3 Teknisk beskrivelse - originale løsninger

## 3.1 Grunndata for boligselskapet

AL Disen borettslag består av 1 høyblokk med 10 etasjer, 8 lavblokker på 4 etasjer. Totalt 304 leiligheter.

Det er mange ulike planløsninger og størrelser på leilighetene.

Boligselskapets adresse er:
Disenveien 7-53, 0587 Oslo.

Bygningene ble oppført 1957-60.

## 3.2 Generell bygningsdata

Bygningene er tidstypiske gårder fra slutten av 50-tallet.

Byggene antas bygget på fjell/løse masser. Det er plass-støpte grunnmurer.
Ytterveggene er tegl. Bærende skillevegger i tegl/betong. Ikke-bærende innervegger er utført i halvstein eller med stenderverk og plater. Dekket til etasjeskillere er oppført i betong. Takkonstruksjon er skråtak tekket med papp og vannavledning ut mot fasadeliv.

## Data tekniske installasjoner - VVS

### 3.2.1 Innvendige vann og avløpsrør

Røranlegget i byggene er av ulik alder og kvalitet.

Opprinnelig er innvendige stigeledninger for kaldt og varmtvann av typen harde/sterke kobberrør. I forbindelse med reparasjoner av rør inne i leilighetene er det benyttet kapillar kobberrør sammenføyd med loddede deler. Nye vannrør i plast forlagt som rør-i-rør er også brukt i noen leiligheter.

Vanninnleggene er av kobber som er ført til overkant av kjellergulvene. Her er det egen stoppekran og reduksjonsventil. Ved tak i kjellere er det ført horisontale kjellerstrekk, varmt og kaldtvann, samt vvc (sirkulasjon varmtvann) ledning. Det er oppleggskraner på hver oppleggsstamme.
Det er gjort noe vedlikehold og modernisering med utskifting av stoppekraner i kjeller og andre reparasjoner opp igjennom årene.

Avløpsrør over grunnen består for det meste av type SA støpejernsrør med muffer tettet med tjæredrev og bly. Synlige reparasjoner i kjeller er av MA-støpejernsrør med jet-kuplinger. I tillegg er det blitt brukt noe ABS, PVC og PP-plastrør sammenføyd med muffer med gummipakninger lokalt i forbindelse med oppussing og flytting av kjøkken i førsteetasje leiligheter.

I hver oppgang er det flere vertikalførte avløpsstammer og tilknytningspunktene til stammene varierer med variasjonen i leilighetstypene. Stammene er utført med ø135 mm og 110mm dimensjon i forbindelse med badene og ø75mm i forbindelse med kjøkken.

Det foreligger ikke VVS-tegninger med som viser oppleggsstammer (vertikale rør oppover i bygget) i gården, men det antas ut fra bunnledningstegninger fra byggeår, at det er 66 avløpstammer totalt.

Bunnledninger (under bygget) antatt av støpejernsrør (SA) og betongrør. Ifølge styret er disse rehabilitert innvendig med epoxystrømpe i 2016.

### 3.2.2 Oppvarming

Oppvarming av leilighetene skjer med radiatorer. På bad er det varianter av oppvarming, fra ulike typer radiatorer til ettermonterte varmekabler i badegulv.

### 3.2.3 Varmtvann

Leilighetene blir forsynt med varmtvann fra fjernvarmeveksler i kjeller. Det er totalt 7 vekslere.

### 3.2.4 Ventilasjon

Ventilasjonssystemet er bygget opp etter prinsippet for termisk oppdrift i lavblokkene. Tilførsel av uteluft skjer over luker i yttervegg, samt en del vinduer med egen

luftespalte. Brukt luft trekkes ut via rister/luker på kjøkken og bad til kanaler ført til sjakt og pipe på tak.
Det er ingen vifter i systemet opprinnelig. Det er naturlig trekk drevet av utetemperatur og trykk som utgjør ventilasjonen. Tilførsel av luft til rom som ikke har luftinntak i yttervegg (bad/entre) skjer via spalte under dør/ ved terskel til aktuelt rom.

Det er viktig at ventiler og åpninger, spesielt på bad, holdes åpne hele året. Hvis ikke fuktigheten blir luftet ut, vil det fort bli fuktskader og danne seg mugg og sopp. En del bad har ettermontert egen vifte på bad. Dette er en uheldig løsning, da det skaper ubalanse i anlegget, samt at ventilasjonen da kun virker når viften er på.

Ventilasjonssystemet for høyblokka i boligselskapet er utført som mekanisk avtrekk. Tilførsel av frisk luft skjer fra spalter i vinduer/yttervegg. Avtrekk skjer over kontrollventiler på bad og kjøkken via kanaler, ført til viftekammer på tak.

### 3.2.5 Elektrisk anlegg

Ansvar for sikringsskap og ledningsnett i leiligheter er overlatt til den enkelte andelseier. I følge styret er kontroll av det elektriske anlegget bestilt i september og vil bli utført ila desember 2025 av EDA.

### 3.2.6 Bunnledninger/utrekksledninger

Bunnledninger er rørene som går under bygningen/kjellergulvet. Uttrekksledningene er avløpsrørene fra bygningen (forlengelsen av bunnledningen) fram til fellesnettet (offentlig/kommunal hovedledning). Vanninnlegget er tilsvarende rør i bakken fra offentlig nett i gate frem til innvendig hovedstoppekran ved kjellergulv.

## 3.3 Bygningstekniske løsninger på bad og kjøkken

Badene som ble gjennomgått under befaringen var alle i originalstørrelse. Usikkert om noen har utvidet baderom. Badene er for det meste utstyrt med klosett, servant, dusj/badekar og enkelte har opplegg for vaskemaskin. Alle befarte bad (3stk) har byttet sluk bortsett fra 1, som hadde sluk fra byggeår.

Beboerinitiert oppussing av bad har ført til endringer i utforming på noen av badene. Rørstammens plassering er normalt avgjørende for sanitærutstyrets plassering, spesielt for plassering av klosett. Disse badene har gulv med påstøp med fall til sluk og hulkilløsning. Pr. i dag varierer toppsjiktet både i type og tilstand i de befarte leilighetene. Overflatene kan variere mellom vinylbelegg, mosaikkfliser og vanlige keramiske fliser.

Hva gjelder kjøkken så er det stor grad av variasjon i alder, type og løsning, alt fra litt eldre årstall til helt nye kjøkkeninnredninger med integrerte hvitevarer.

# 4 Generelt om sanitært røranlegg og våtrom

## 4.1 Våtromsskader og vannlekkasjer

Vannlekkasjer fra våtrom er normalt et kjent problem i eldre boligselskap. Slike skader gir opphav til konflikt mellom eiere/beboerne, og ikke minst mellom kjøper og selger ved omsetting av leilighetene. Boligselskapenes styrende organer og driftspersonell har også fått erfare dette.

Årsaken til lekkasjene kan være mange, men de vanligste er disse:
- manglende membran
- dårlig/manglende vedlikehold
- normal aldring av sluk og avløpsrør i form av rustangrep
- materialer og overflatebehandlinger som ikke er tilpasset bruken av våtrommene
- feil bruk av baderom

Behovet for utbedring av denne typen mangler og skader kommer gjerne brått på eiere/ beboere når for eksempel fuktgjennomtrengning til underliggende leilighet blir påklaget. Kostnadene ved en fullverdig utbedring er så store at mange fristes til å velge løsninger som ikke løser alle problemene med våtrommet og som kanskje sågar påfører nye problemer.

I mange tilfeller velges det også enkle løsninger i mangel av kunnskap om riktig oppbygning av et våtrom. Det typiske eksemplet er eieren/beboeren som i god tro lagt ned store kostnader i å utbedre gulvet med membran, gulvvarme, påstøp og fliser i den tro at han/hun hindrer lekkasjer og samtidig hever komforten og standarden på badet. Dette vil imidlertid være tilnærmet bortkastet hvis man har et gammelt sluk hvor det ikke er mulig å etablere en tett anslutning med klemring for membranen (dette gjelder uansett om tilstanden til sluket isolert sett er bra).

I tillegg har man også risikoen ved lekkasjer rundt gamle avløpsrør fra servant og badekar der disse rørene går gjennom den nye membranen, og lekkasjer fra de samme rørene der de ligger innstøpt i dekket under den nye membranen. Det samme problemet har man også med avløpsrøret fra sluket og til avløpsstammen. Her syndes det også mye med bruk av feil dimensjon på rør og sammenkobling av ulike materialer/dimensjoner som ikke passer sammen.

Selv om en beboer isolert sett velger en fullverdig utbedring av eget baderom, kan man få problemer når naboen over og under skal skifte avløpsrør i sine leiligheter. Vi opplever sjelden at beboere inkluderer utskifting av rørføringer gjennom dekker over og under eget bad, når de iverksetter modernisering av dette.

For borettslag er det naturlig å finne frem til helhetlige, kvalitetssikrede, fellesløsninger for forhold som griper alvorlig inn i bygningskonstruksjonen, og derved inn i boligselskapets felles forvaltede verdier.
Den beste måten å ta tak i problemet på, er å skaffe seg en oversikt over tilstanden til rørføringer og våtrom, samt omfanget av eventuelle skader og lekkasjer. Deretter velges en helhetlig løsning i stedet for individuelle variable løsninger.

## 4.2 Aldring av avløpsrør

Som alle andre deler i bygningskroppen vil også sanitæranlegg med tilhørende rørinstallasjoner eldes. Ingen rør i sanitæranlegget er forutsatt å vare i mer enn ca. 50 år.

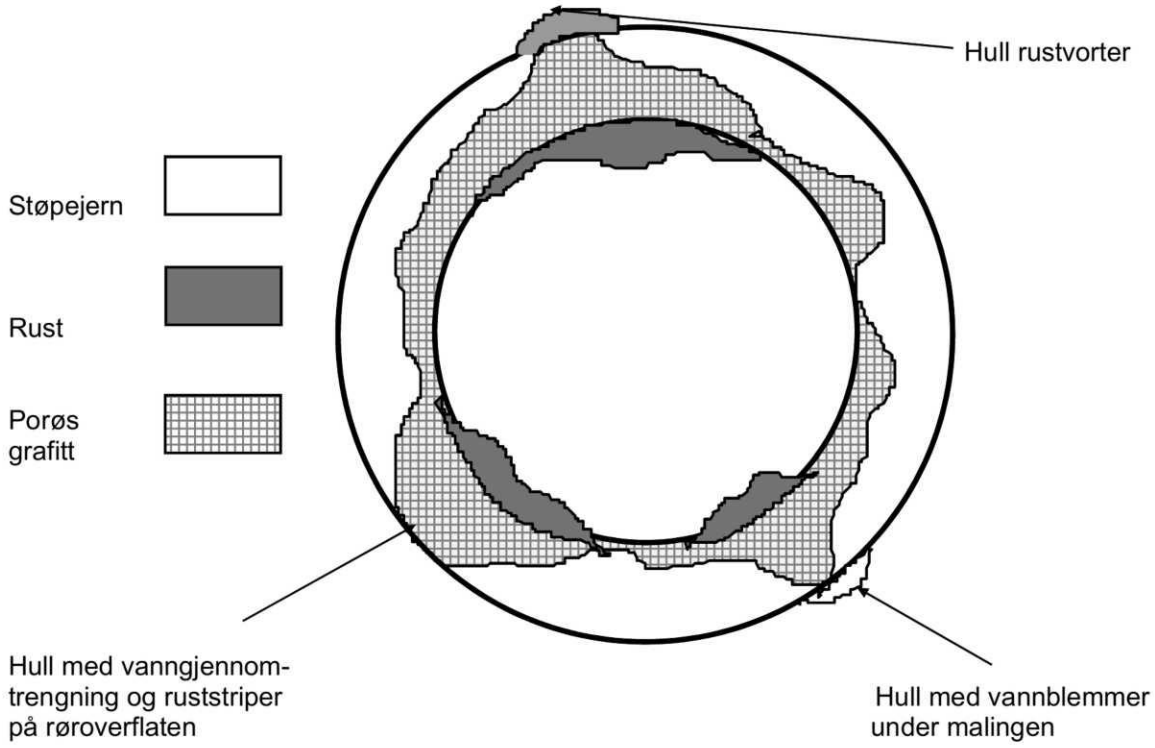
Avløpsrør i støpejern (SA)

Støpejernet vil over tid forandre struktur. Selv om støpejernet tilsynelatende ser helt ut, skjer det store forandringer innvendig. Jernet i støpejernsrøret ruster opp innenfra, mens kullstoffet blir igjen. Dette kalles grafittisering. Grafitt er porøst, slipper vann gjennom, og tåler ingen belastning.

Grafitt har samme kvalitet som kullstoffet i blyanter. Denne forandringen av rørene blir først synlig når det kommer rustvorter på utsiden, hull med vanngjennomtrenging på deler av røret eller ruststriper på røroverflaten.

Tilsvarende kan man ved kontroll av sluket se rustdannelser og porer hvor vannet kan sive inn i betongen/gulvkonstruksjonen. Ved rensing av sluk eller staking av rør som har kommet langt i denne grafittiseringsprosessen, vil det være fare for at man lager hull på røret/sluket.

Figuren nedenfor illustrerer hvordan aldring av avløpsrør laget av støpejern skjer.



Avløpsrør i ABS-plast

I AL Disen borettslag ble det observert noen ABS-plastrør, men det er lite trolig at dette er brukt i større omfang uten at dette kan fastslås med sikkerhet. Slike rør kom på markedet rundt 1970. Rørene er levert i litt ulike varianter og i farger fra lys grå, via mørk grå til svart.

ABS er en hard plasttype som kan limes men ikke sveises. I kuldegrader kan ABS bli som glass. Slipper man et rør som har ligget ute i mange kuldegrader i bakken, kan det knuse på samme måte som en glassflaske kan. ABS har stor utvidelseskoeffisient. Dvs. at det utvider seg og trekker seg sammen med stor endring i materialvolum avhengig av temperaturen det utsettes for. Slik utvidelse og sammentrekning skjer typisk når man tapper ut en vaskemaskin med vann av 60°C, for så å tappe vann fra en kaldtvannskran som holder 5-10°C.

I fra start av var det vanlig skjøte rørene ved bruk av lim muffer. Dvs. det var rørdeler (bend, grenrør, reduksjoner, muffer) som ble tredd utenpå rørets ende med lim mellom rør og muffe. Slik liming pågikk til ca. 1980. Da ble det klart at det aktuelle limet hadde betydelige negative helseeffekter på de som benyttet det og det var heller ikke bra for miljøet. Fra 1980 ble skjøtemuffene utstyrt med gummipakninger, (løse ringer lagt i utfresinger i muffene).
Det ble imidlertid klart at denne plasttypen ikke var særlig egnet til bruk i avløpsrør. Det ble rapportert om sprekkdannelser i rør som da var under 15 år gamle. Fra midt på 80-tallet ble det slutt på ABS-rør og man gikk over til rør i PP, PH, PEH. Disse rørene er sveisbare men kan ikke limes, de har stor elastisitet og sprekker ikke.

ABS-rørenes høye utvidelseskoeffisient passet dårlig sammen med innstøping og bruk av limte skjøter. Når røret ble utsatt for vekslende temperatur hadde det ingen annen mulighet for utvidelse enn å bøye seg innover. Røret klemmer seg derved sammen og effekten blir som å bøye en bit metall frem og tilbake et utall ganger. Det ender med brudd.

Rørbruddene er tynne som hårstrå og de er så fine at de klarer å holde vannet inne i røret ved lave temperaturer. Varmt vann får imidlertid sprekkene til å utvide seg og kloakkvann presses ut i det dekket røret er innstøpt i. Et tilårskomment ABS-rør kan ha flere 10-talls brudd på 1 meter rør. Røret kan bryte sammen innen i dekket og bli skylt ut med avløpsvannet, slik at det i dekket bli liggende «takrenner», dvs. halve rør tilbake. Rørene blir sprø og forsøk på å bytte ut skadede deler fører gjerne til nye skader rett ved siden av utskiftet del.

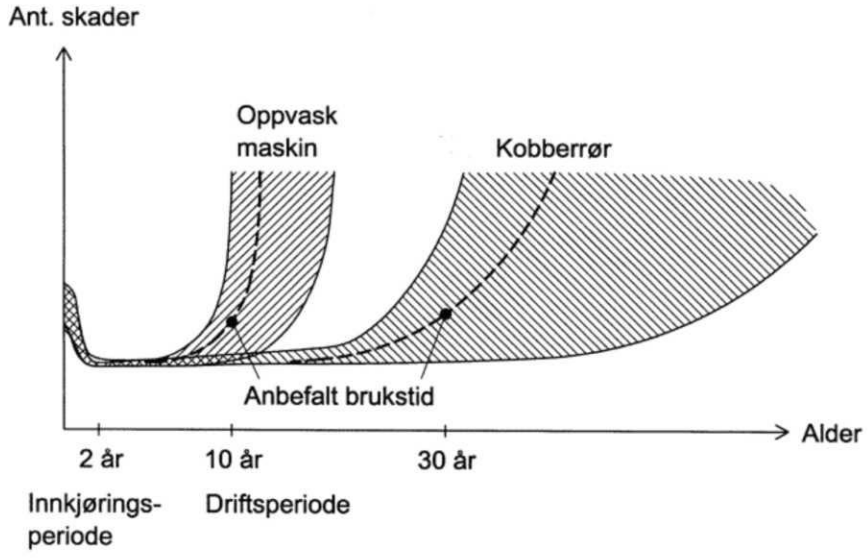
Ovennevnte forhold er dokumentert en rekke ganger både i felt og ved analyser i laboratorier. En større rapport om dette ble laget av Wavin i Nederland på 90-tallet og det er enighet i byggebransjen om at en normert levetid på ABS-rør er ca. 25 år.



**Foto 1 Eksempel på ABS-avløpsrør som er tatt ut av et støpt dekke. Et knivblad er stukket inn i sprekken i røret for å få frem sprekken. Brunfargen er avleiringer av kloakkvann som har sivet ut av røret mens det lå i dekket. Rørdelen er ikke fra Disen brl.**

## 4.3 Aldring av vannrør

Kobberrør og messingdeler som er benyttet i boligselskapet har begrenset teknisk levetid og en anbefalt brukstid som følge av innvendig korrosjon i rørene. Figuren under illustrerer hvordan antall lekkasjeskader normalt utvikler seg over tid. (Oppvaskmaskiner er en ekstra stor synder til vannskader.)




Korrosjon kommer fra det latinske navnet *corrodere,* som betyr å gnage i stykker eller tære på. Det er i hovedsak to typer korrosjon som opptrer innvendig i vannrørene, og det er lokal korrosjon og jevn korrosjon. Den jevne korrosjonen skjer normalt så langsomt at det ikke oppstår lekkasjer som følge av den. Lokal korrosjon kan derimot utvikle seg svært raskt på et lite område av røret. Hullet som oppstår er ofte ikke større enn et knappenålshode. Lokale korrosjonstyper kan blant annet være groptæring,

erosjonstæring og korrosjons utmatning. Foto 1 og 2 under viser eksempler på groptæring og erosjonskorrosjon på kobberrør.

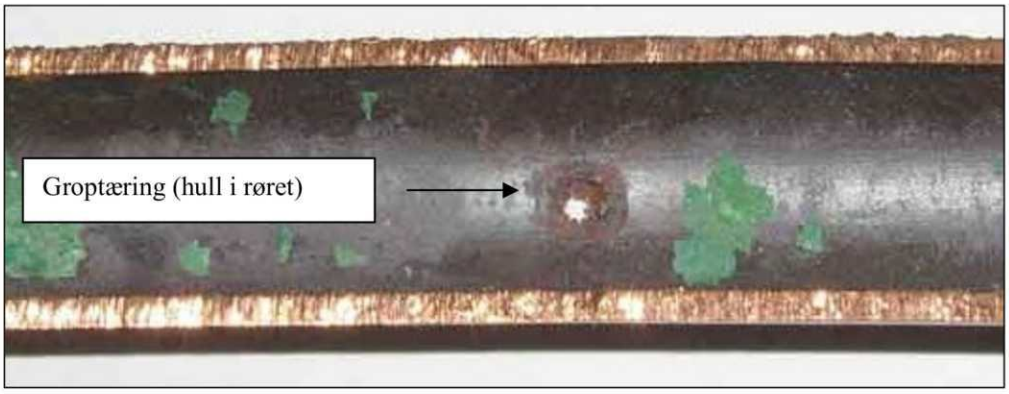



**Foto 1 Eksempel på groptæring i kobberrør**

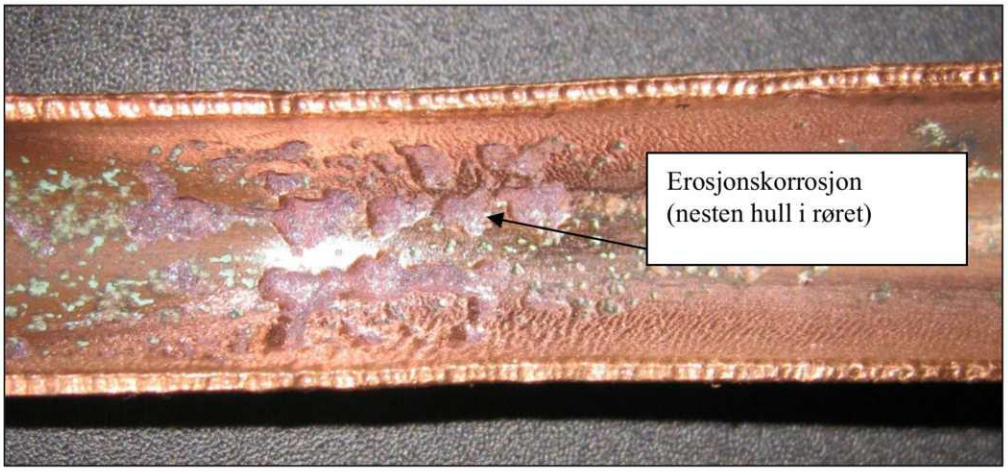
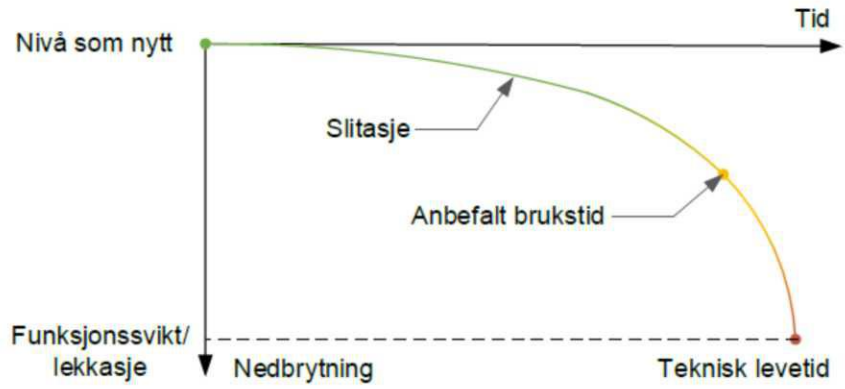



**Foto 2 Eksempel på erosjonskorrosjon i kobberrør**

Messingdeler (dvs. kobber og sinkblanding), som koplinger og ventiler kan utsettes for korrosjon som kalles spenningskorrosjon, erosjonskorrosjon og avsinkning. Spenningskorrosjon kan opptre på gamle og også nyere messingdeler, mens erosjonskorrosjon opptrer på gamle rørdeler. Avsinkning betyr at sinken i messingen løses opp og forsvinner fra godset. Aktuell komponent får da en sprø og porøs kobbermasse som har redusert styrke. Messingdeler produsert etter 1992 skal være avsinkningsbestandig.

Som følge av innvendig korrosjon i rørene har rørene en begrenset teknisk levetid. Teknisk levetid defineres normalt som tiden frem til røret/rørdelen ikke lenger oppfyller tiltenkt funksjon, dvs. frem til funksjonssvikt. Funksjonssvikt kan da være små drypplekkasjer, store lekkasjer, ventiler som ikke fungerer, misfarging av vannet (utfelling av kobber), tilbakeslag på varmtvann etc. Ved vedlikeholdsplanlegging i et boligselskap bør man planlegge for å skifte ut deler eller hele sanitæranlegget før funksjonssvikt opptrer. Det anbefales derfor at det gjennomføres tiltak før/ved utløpet av ''anbefalt brukstid'' for installasjonen. Anbefalt brukstid defineres som det området i kurven under hvor det er en markert økning i skadefrekvens, se figur under.




Sintef Byggforsk har oppgitt anbefalte brukstider og forventede tekniske levetider for forskjellige sanitærinstallasjoner i boliger.

Tabell 13. Oversikt over levetider for avløpsrør til innendørs bruk. Sammenlikning av resultater fra felt-studier med teknisk levetid og anbefalt brukstid i Byggforskserien [17]

| Type avløpsrør | Teknisk levetid [år] | Anbefalt brukstid [år] | | Estimert levetid, $L_{total}$ [år] | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Bad | Kjøkken | Bad | Kjøkken |
| Støpejern, sandstøpte mufferør (før 1950) | 25–100 | 50 | 40 | Min. = 43<br>Median =128 | Min. = 46<br>Median = 61 |
| Støpejern, sentrifugalstøpte (etter 1950) | 25–100 | 50 | 40 | Min. = 38<br>Median = 61 | Min. = 34<br>Median = 37 |

## 4.4 Gjeldende lover, regler og bransjenormer

Badene ble sannsynligvis bygget i tråd med plan- og bygningslov og byggeforskrifter som var gyldig på den tiden da disse ble bygget. Det finnes ingen lover/forskrifter som pålegger borettslaget eller den enkelte andelseier å foreta seg noe med badet i forhold til slik det så ut ved bygging om de ikke ble bygget ulovlig i utgangspunktet.
I borettslagsloven og boligselskapets vedtekter står det en del om vedlikehold og bruk av leiligheten, men dette innebærer ingen krav til konstruksjonsendringer. Plan- og bygningslov og byggeforskrifter er revidert flere ganger siden AL Disen borettslag ble bygget, men disse har ikke tilbakevirkende kraft. Går man derimot i gang med et totalprosjekt for utskifting av rør og modernisering av våtrom, må arbeidet omsøkes til offentlig myndighet og man må i større grad forholde seg til dagens lover og forskrifter.

**Plan og bygningsloven**

I henhold til gjeldende Plan- og Bygningslov, iverksatt 01.07.2017, er utskifting av sluk og rørstammer søknadspliktige arbeider. Det vil si at det er søknadsplikt for alle arbeider som medfører brudd på branncelle. Arbeider i gulv eller vegg mellom to eller flere leiligheter medfører brudd på branncelle. For å få igangsettingstillatelse for søknadspliktige arbeider må prosjektet bl.a. ha en ansvarlig søker, en ansvarlig prosjekterende, en ansvarlig utførende og en ansvarlig kontrollerende. For denne type prosjekt er det naturlig og korrekt at utførende entreprenør tillegges rollene som søker, prosjekterende og utførende, mens rollen som kontrollerende må legges på en aktør som er helt uavhengig av den/de som har de andre rollene i prosjektet. Usbl kan inneha denne rollen i prosjektet.

**Byggeforskrifter**

Tidligere tiders byggeforskrifter var ikke presise på forhold rundt bad og vannlekkasjer. En økende bevissthet rundt dette fikk daværende Oslo vann- og avløpsverk (OVA) (nå Vann- og avløpsetaten – VAV) som den gang var forvalter av byggesaker knyttet til sanitæranlegg, til å fremsette følgende krav:

- ”Det vil ikke lenger bli godkjent løsninger der "ikke utskiftbare" vann- og avløpsledninger blir støpt inn i bærende ("tunge") konstruksjoner som støpte dekker og vegger. Med "tunge" vegger menes også vegg mellom to våtrom som er kledd med gips, membran og fliser på begge sider. Det vil heller ikke bli godkjent skjøter på vannledninger som ligger skjult i lettvegger. Deler av avløpsledninger kan bygges inn i ikke demonterbare konstruksjoner hvis det tas forholdsregler slik at lekkasjer oppdages raskt. Gulvsluk med tilhørende ledninger kan imidlertid støpes inn i bærende konstruksjoner.”

Ved innføring av ny byggeforskrift av 01.07.1997 ble ovenstående tatt inn og bedre presisert. Det viste seg allikevel at det fortsatt var rom for fortolkninger også etter dette. Den 01.07.2017 kom den byggeforskriften som p.t. er gjeldende og her har myndighetene strammet grepet rundt krav til kompetanse for å få arbeide med våtrom. Det er videre blitt enda strengere krav til lekkasjesikring og krav til søknadsplikt.
Det er da viktig ikke å forsøke seg med minimumsløsninger, men heller søke løsninger man har tro på at vil gi lang levetid på det som produseres.

For våtrom innebærer dette bl.a. at rørføringer legges åpent/synlig eller i trekkerør slik at utskifting blir mulig uten store inngrep i konstruksjon. Avløp kan i liten grad legges i

trekkerør og må således ligge åpent eller på annen måte forlegges slik at lekkasje ikke gir skade.
Gulv og (det meste av) vegger på bad skal utføres med materialer som tåler vann og som ikke slipper vann inn i bakenforliggende bygningskonstruksjon. Dvs. at membraner er påkrevet.

**Byggeforskriftens krav til avfallshåndtering**

Det foreligger egne krav til behandling/styring av produksjonsavfall fra byggeplasser i gjeldende byggeforskrift. Forskriften innebærer at det sammen med byggesøknaden må lages en plan for kartlegging av miljøfarlig avfall og håndtering/kildesortering av alt avfall. Det er en forutsetning at man kildesorterer avfall på stedet og at miljøfarlig avfall kartlegges på forhånd og behandles som spesialavfall. Når prosjektet er fullført skal det presenteres et avfallsregnskap. Om regnskapet ikke stemmer med planen vil prosjektet kunne bli nektet ferdigattest og det kan bli utskrevet tvangsmulkt. Disse krav kan medføre mye arbeid både for konsulenter og for entreprenøren og må derfor inkluderes i prosjektets budsjettarbeid.

**Byggebransjens våtromsnorm**

Byggebransjens våtromsnorm, som er utarbeidet etter initiativ fra Bygghåndverksfagenes Landsforening (BHLF), utgis og administreres av Sintef-Byggforsk.
Våtromsnormen skal være et styringsverktøy med det formål å heve kvaliteten på våtrom med hensyn til tetthet og varighet. Normen skal bidra til at de materialer som brukes, og det arbeidet som utføres, har en så høy standard at man unngår skader innenfor materialenes normale levetid.
For å få til dette er det angitt tekniske retningslinjer for hvordan materialer skal godkjennes, på hvilken måte arbeidet skal utføres, samt rekkefølge og kontrollprosedyrer. I tillegg er det utarbeidet kurs for å sertifisere håndverkere og håndverksbedrifter som henholdsvis "våtromsarbeidere" og "våtromsentreprenører".
Det er også etablert kontrollordninger som skal se til at sertifiserte håndverkere og håndverksbedrifter benytter godkjente materialer og etterlever de krav som er satt i "Byggebransjens våtromsnorm".
Det er viktig å merke seg at normen ikke er en forskrift, men snarere en håndbok i hvordan man skal bygge bad på en korrekt måte i forhold til vannskadesikkerhet og levetid.
Det lar seg ikke gjøre å følge normen fullt ut i et rehabiliteringsprosjekt, da stedlige forhold ofte er til hinder for dette. De løsninger som normen beskriver for vannskadesikkerhet og levetid på konstruksjoner er imidlertid selvsagte også i rehabiliteringsprosjekter.

**Generell kvalitet**

Forutsetningen for en varig reparasjon eller rehabilitering av våtrom, er at man ivaretar helheten og samhørigheten mellom de enkelte konstruksjonselementer inne i rommet, mellom tilstøtende rom i samme leilighet og mot tilstøtende leilighet/lokale. Videre må det stilles krav til materialer og tekniske utførelse.

En fullstendig rehabilitering av våtrom forutsetter samarbeid mellom naboer, med tillitsvalgte, med håndverkere, og ikke minst mellom håndverkere fra forskjellige fagområder. Det finnes ingen snarvei eller "billige" løsninger hvis man ønsker kvalitet og lang levetid. De følgende punktene gir *retningslinjer* for å bestemme om vann- og avløpsledninger skal skiftes eller om de kan benyttes *ved en ombygging* av rommet.

- **Kaldtvannsledninger eldre enn 50** år bør vurderes skiftet, dersom de ligger slik at lekkasjer vil føre til vannskade.
- **Varmtvannsledninger eldre enn 40 år** bør vurderes skiftet, dersom de ligger slik at lekkasjer vil føre til vannskade.
- **Er det skader på vannledninger** der det tidligere har vært korrosjonsskader på installasjonen, skal ledningene skiftes.
- **Avløpsledninger og sluk eldre enn 40 år** bør normalt alltid skiftes. Sluk som ikke har standard klemring, og som ikke kan påsettes godkjent forhøyningsring eller annen godkjent forbindelse til membranen, skal skiftes.
- **Skader på avløpsanlegg.** Ledninger og sluk, som har hatt korrosjonsskader som skyldes alder, bruk eller montering, skal alltid skiftes ved full ombygging.

## 4.5 Rehabilitering av baderom – noen juridiske spørsmål.

### Rehabilitering av baderom

### 1. Innledning

Boliger trenger regelmessig vedlikehold for å forebygge skader, fjerne bruksslitasje og således sikre verdiene som ligger i boligene. Kort og upresist kan det sies at i borettslag har andelseier vedlikeholdsansvar for den innvendige delen av sin bolig, mens borettslaget har vedlikeholdsansvar for bygningskroppen, fellesinstallasjoner og annet fellesareal. Våtromsrehabiliteringer innebærer som regel en oppgradering av baderom (med gulv og vegger) som er andelseiers ansvar, men også rørføringer (fellesrør) som er borettslagets ansvar. Siden våtromsrehabiliteringer berører borettslagets og andelseiernes vedlikeholdsområder, er det en del problemstillinger i forbindelse med våtromsrehabiliteringer som er gjengangere. En del av disse problemstillingene skal belyses i dette notatet.

Hoveddelen av «nye» borettslagsloven trådte i kraft i 2005. Borettslagsloven har utfyllende regler om vedlikeholdsplikt. Det legges til grunn i dette notatet at borettslagslovens regler om vedlikeholdsplikt kommer til anvendelse for det aktuelle borettslag. For borettslaget, opprettet før loven trådte i kraft i 2005, var vedlikeholdsansvaret regulert av husleiekontrakter. Det er bare i de tilfeller at vedlikeholdsplikten ikke er fastsatt i borettslagets vedtekter at de gamle husleiekontraktene gjelder, jf. borettslagsloven (brl) § 14-8 fjerde ledd. Borettslag kan også avtale en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret enn det som følger av borettslagsloven, jf. brl §§ 5-12 femte ledd og 5-17 fjerde ledd. Det kan også inngås individuelle avtaler med andelseiere.

### 2. Andelseiers vedlikeholdsplikt

Andelseiers vedlikeholdsansvar følger av brl § 5-12 som lyder:

> **§ 5-12. Vedlikehald o.a. frå andelseigaren**
>
> (1) Andelseigaren skal halde bustaden i forsvarleg stand.
>
> (2) Andelseigaren skal halde ved like slikt som vindauge, røyr, leidningar, inventar, utstyr, apparat og innvendige flater i bustaden.
>
> (3) Vedlikehaldet femner òg om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som røyr, leidningar, inventar, utstyr, apparat, tapet, golvbelegg, vegg-, golv- og himlingsplater, skiljevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmar, men ikkje utskifting av vindauge og ytterdører til bustaden, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, berande veggkonstruksjonar og røyr eller leidningar som er bygde inn i berande konstruksjonar.
>
> (4) Vedlikehaldsplikta gjeld òg utbetring av tilfeldig skade.
>
> (5) I vedtektene kan vedlikehaldsplikta fastleggjast annleis enn det som går fram av paragrafen her. Ein andelseigar kan òg gjere avtale med laget om anna fastlegging av plikta.

Andelseier har i utgangspunktet ansvar for alt innvendig vedlikehold av boligen, herunder baderommet. Andelseier bestemmer selv ønsket standard for sin bolig, men vedlikeholdet må være forsvarlig, jf. første ledd. Dette innebærer først og fremst at boligen må holdes i en slik stand at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre. Andelseier må for eksempel sørge for at gulvet på badet er tett og at ventiler holdes åpne.

Andelseier har ansvar for innvendig rør og ledninger, ansvaret gjelder også om rørene og ledningene er knyttet til felles anlegg. Ansvaret vil da gjelde fra forgreiningspunktet inn i leiligheten. Andelseier har imidlertid ikke ansvar for rør og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner. Det vil si at andelseier har ansvar for varmekabler og rør til vannbåren varme som er lagt oppå den bærende konstruksjonen. Rør som er støpt inn i bærende konstruksjon er borettslaget ansvar, eksempelvis avløpsrør og sluk.

Andelseier er erstatningsansvarlig etter et såkalt kontrollansvar for skader som oppstår som følge av manglende vedlikehold, jf. brl § 5-13. Det innebærer at andelseier er ansvarlig uansett skyld med mindre andelseier kan bevise at skadene skyldes en hindring som ligger utenfor hans kontroll, og som han ikke med rimelighet kunne forutse eller unngå eller overvinne følgene av.

## 3. Borettslagets vedlikeholdsplikt, herunder grenser for å gjennomføre fellestiltak

### 3.1 Borettslagets ansvar

Borettslagets vedlikeholdsansvar følger av brl § 5-17 som lyder:

> **§ 5-17. Vedlikehald o.a. frå laget**
>
> (1) Laget skal halde bygningar og eigedommen elles i forsvarleg stand så langt plikta ikkje ligg på andelseigarane. Skade på bustad eller inventar som tilhøyrer laget, skal laget utbetre dersom skaden kjem av mishald frå ein annan andelseigar.
>
> (2) Felles røyr, leidningar, kanalar og andre felles installasjonar som går gjennom bustaden, skal laget halde ved like. Laget har rett til å føre nye slike installasjonar gjennom bustaden dersom det ikkje er til vesentleg ulempe for andelseigaren.
>
> (3) Andelseigaren skal gi tilgjenge til bustaden for utføring av arbeid som nemnt i første og andre leddet, og for ettersyn i høve til slikt vedlikehald, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomførast slik at det ikkje er til unødig ulempe for andelseigaren eller annan brukar av bustaden.
>
> (4) I vedtektene kan vedlikehaldsplikta fastleggjast annleis enn det som går fram av paragrafen her.

Borettslaget har plikt til å vedlikeholde alt det som ikke er andelseiers ansvar å vedlikeholde. Borettslaget har dermed ansvar for å vedlikeholde og skifte felles

ledninger og rør, kanaler og andre fellesinstallasjoner som borettslaget måtte ha. Når det gjelder baderom har dermed borettslaget ansvar for å bytte felles vann- og avløpsledninger samt sluk.

Borettslaget har også rett til å føre nye felles installasjoner gjennom boligen så sant dette ikke er til vesentlig ulempe for andelseier. Andelseier har plikt til å gi borettslaget tilgang for ettersyn samt for å gjennomføre vedlikeholdsarbeidet. Dersom andelseier ikke gir borettslaget nødvendig tilgang, må borettslaget sikre seg tilgang til boligen ved å benytte seg av namsmyndighetene. Borettslaget kan ikke ta seg inn i boligen på egenhånd.

Borettslaget plikter å gjennomføre ettersyn og felles vedlikeholdsarbeid på en måte som ikke er unødig til ulempe for en andelseier.

### 3.2 Grense for fellestiltak som borettslaget kan gjennomføre

Borettslag har rett, og i en viss utstrekning, plikt til å gjennomføre vedlikeholdstiltak. Når det gjelder vedlikeholdstiltak som berører den innvendige delen av den enkelte andelseiers bolig, er det en grense for hvilke felles vedlikeholdstiltak som kan gjennomføres. Dette har sammenheng med at slikt vedlikehold berører deler av boligen som borettslaget i utgangspunktet ikke har ansvar for.

Dette berøres i forarbeidene til borettslagsloven i merknadene til § 5-17 i Ot. Prop. nr. 30 (2002-2003): «I prinsippet kan styret med samtykke frå generalforsamlinga med to tredels fleirtal gjere vedtak som inneber ombygging o.a. som omfattar arbeid inne i seksjonane, men her set mindretalsvernet grenser. Utgangspunktet må vere at laget ikkje skal gjennomføre tiltak i bustadene ut over det som gjeld fellesinstallasjonar, reparasjon av berande konstruksjonar m.m. Skal laget kunne gjennomføre felles renovering av baderom e.l., må det påvisast at felles gjennomføring er nødvendig av tekniske grunnar eller fører med seg så store fordelar at det kan forsvare inngrep i bustadene. Kor langt dette kan tillatast, kan vere tvilsamt og må vurderast konkret. Same tvilsspørsmåla har ein for eigarseksjonar.»

## 4. Ulike problemsstillinger vedr. andelseiers bolig

Det er en del problemstillinger som er gjengangere når det gjelder arbeid som er eller blir utført i andelseiers bolig. Det finnes ikke rettspraksis for temaene, men konklusjonen har støtte i det juridiske fagmiljø.

Kan en andelseier kreve refusjon for egne tidligere utførte arbeider?

> En andelseier har allerede pusset opp sitt bad og lurer på om han kan få fradrag for utgifter i den forbindelse. Utgangspunktet er at andelseiere ikke kan få fradrag eller refusjon for egne pådratte kostnader. Det er heller ikke slik at disse arbeidene nødvendigvis fører til en besparelse i forbindelse med våtromsrehabiliteringen. Andelseiere har også hatt glede av tiltaket i mellomtiden og har utført arbeidene av egen fri vilje.

Kan det kreves at andelseier som har forsømt sitt vedlikehold må betale mer?

> Hvis andelseiers forsømte vedlikehold ikke påfører våtromsprosjektet ekstra kostnader, så er det ikke grunnlag for at andelseier skal betale mer. Det kan

derimot være grunn til å vurdere situasjonen annerledes om det mangelfulle vedlikeholdet påfører prosjektet merkostnader.

Montering av nytt utstyr

Dersom det ikke er mulig å remontere utstyr som før rehabiliteringen er forsvarlig, så antas det at fellesskapet må ta ansvar for å erstatte dette med nytt utstyr. I ekstraordinære tilfeller kan det være aktuelt å kreve at andelseier dekker ekstrakostnadene.

Tilpasse løsninger

Felleskapet bør innenfor rimelige rammer tilpasse arbeidet til løsningene som allerede er valgt for våtrommet. Er det snakk om vesentlige tillegg som f.eks. at det er brukt sjeldne eller luksuspregede løsninger er dette andelseiers risiko. Det er antydet i det juridiske fagmiljøet at det synes rimelig å legge til grunn at tilleggskostnader ut over merkostnader på 15-20 % av kostnadene for istandsetting av våtrommet må bæres av andelseier.

## 5. Ansvar for fremtidige lekkasjer etter felles våtromsrehabiliteringer

Utgangspunktet er at andelseier har ansvaret som fremkommer under punkt 2, mens borettslaget har ansvaret som fremkommer under punkt 3. Spørsmålet er om ansvarsforholdene blir annerledes fordi våtromsrehabiliteringen skjer i borettslagets regi.

Vi kjenner ikke til at dette foreligger rettspraksis på dette området. Det er likevel klart at andelseier må bære ansvaret for feil og mangelfullt vedlikehold også etter at våtromsrehabiliteringen er gjennomført. Når det gjelder ansvaret for feil og mangler ved utførelsen som andelseier skulle hatt ansvar for, er det mer tvilsomt hvem som har ansvaret. Det kan argumenteres med at borettslaget har fått et utvidet ansvar siden borettslaget har hatt regien på rehabiliteringen. På den annen siden kan det sies at så lenge borettslagets vedtekter ikke er endret så er situasjonen uendret. For nyoppførte borettslag er det klart nok at borettslagets vedtekter skal følges selv om andelseier ikke hadde regien over våtromsrehabiliteringen. Den rettslige uklare situasjonen fører til at det er en fordel å få presisert ansvarsforholdene med vedtagelse våtromsrehabiliteringen, og helst slik at det presiseres i vedtektene.

I praksis løses til en viss grad dette problemet ved at borettslaget ber om en utvidet reklamasjonstid eller en garantitid på 5 år i anbudsbeskrivelsen. Eventuelle feil og mangler bør bli avdekket i løpet av denne perioden. Jo lengre tid som går etter at rehabiliteringen er avsluttet, jo større er også sannsynligheten for at dette skyldes feil eller mangelfullt vedlikehold.

## 6. Flertallskrav i borettslag

Styret i borettslag har anledning til å treffe alle beslutninger om *vedlikehold* av borettslagets bygningsmasse. Styret har faktisk en plikt til å sørge for nødvendig vedlikehold. Dette innebærer at styret har anledning til å beslutte utskifting av for

eksempel avløpsrør om dette skulle være nødvendig. Skifte av avløpsrør innebærer som regel et betydelig arbeid og arbeidet er kostnadskrevende. De fleste styrer i borettslag fremlegger derfor likevel saken for generalforsamlingen. Å fremlegge saken på generalforsamlingen er en fornuftig løsning fordi andelseierne dermed får ta del i beslutninger som får stor innvirkning på den enkeltes økonomi. Generalforsamlingen beslutninger om vedlikeholdsarbeider trenger bare vanlig flertall.

Det er imidlertid nødvendig med to tredjedels flertall for vedtak om ombygging, påbygging og andre endringer av bygg eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, jf. brl § 8-9. Om en våtromsrehabilitering er en ombygging eller vesentlig endringer av bygget må vurderes ut fra tiltaket som helhet. I den forbindelse må man blant annet se på hvordan våtrommet var før rehabiliteringen, hvilke konstruksjonsmessige endringer det er nødvendig å gjennomføre samt hvilke krav stilles iht. gjeldende lover og forskrifter.

Spørsmålet har vært behandlet av domstolene, i tingretten deretter i Borgarting lagmannsrett. Retten kom etter en konkret vurdering til at det ikke var nødvendig med to tredjedels flertall i den aktuelle saken. Retten la blant annet vekt på at det foreslå et reelt behov for utskifting av vann- og røropplegg og sluk i borettslaget og selv om etterfølgende tilbakeføring av baderommene innebar en viss standardheving for de fleste leilighetene innebar ikke den samlede løsningen at det krevdes to tredjedels flertall. I den saken uttalte retten at nye og moderne løsninger kan medføre standardheving, men at dette er ikke alltid nok til at det blir tale om en ombygging. Det ble også lagt vekt på at rehabiliteringen ikke innebar noen fysisk endring av bygningsmassen, og endret ikke badenes funksjon. Det foreligger per i dag ikke andre dommer vedrørende dette tema.

På bakgrunn av denne dommen anbefaler vi følgende:

- At borettslag som ønsker å vedta nye løsninger i forbindelse med en våtromsrehabilitering vedtar dette med 2/3 flertall.
- At borettslag som i forbindelse med en våtromsrehabilitering foretar en viss nøktern standardheving som er ordinær i dag vedtar dette med vanlig flertall.

Det er kostbart å gjennomføre våtromsrehabiliteringer. Borettslaget har derfor ofte behov for å lånefinansiere slike tiltak. I slike situasjoner er det viktig å undersøke om finansinstitusjonen stiller krav til 2/3 flertall i generalforsamlingen. Er det behov for at innskuddsobligasjonen viker prioritet, krever også dette 2/3 flertall i generalforsamlingen, jf. brl. § 8-9 nr. 4.

## 7. Kostnadsfordelingen

Den generelle hovedregel i borettslag er at kostnader fordeles etter fordelingsnøkkelen fastsatt ved stiftelsen av borettslaget, jf. brl. § 5-19 første ledd. Dette utgangspunktet gjelder ved fordeling av samtlige kostnader i borettslaget, også kostnader pådratt i forbindelse med våtromsrehabiliteringer. Det er andelseiere som opplever det som urettferdig at kostnadene fordeles etter fordelingsnøkkelen når

badene i utgangspunktet er like store og koster det samme. De ønsker derfor å dele kostnadene likt på samtlige leiligheter.

Etter borettslagsloven er det bare adgang til å avvike fordelingsnøkkelen dersom det foreligger særlige grunner. Det er ment som en snever unntaksregel. Når det gjelder våtromsrehabiliteringer har spørsmålet vært behandlet av domstolene i lagmannsretten. I den konkrete saken viste retten til at å følge fordelingsnøkkelen er et grunnleggende fordelingsprinsipp i borettslag. Retten mente at å følge nøkkelen fremstår som «en saklig avgjørelse og innebærer en fornuftig ordning som alt i alt er til gagn for borettslaget».
Et slikt syn er også i samsvar med flere andre dommer om samme tema. Når alle andelseiere fikk samme ytelse, dvs. fikk rehabilitert sine bad, kom retten til at det heller ikke foreslå noen særlige grunner til å avvike normalordningen og retten anså ikke at det forelå en krenkelse av mindretallsvernet eller likhetsprinsippet. På bakgrunn av prinsippene nedfelt i borettslagsloven og denne dommen anbefaler vi å følge fordelingsnøkkelen ved kostnadsfordelingen i våtromsrehabiliteringer.

Borettslaget kan ved tilslutning fra samtlige andelseiere beslutte en likefordeling, jf. brl. § 5-19 andre ledd. Det er dermed ikke tilstrekkelig at samtlige andelseiere som deltar på en generalforsamling samtykker i dette om ikke samtlige møter opp på generalforsamlingen.

ADVOKATKONTORET I USBL
Medlemmer av Advokatforeningen
15.02.2013

# 5 Modernisering av sanitært røranlegg og våtrom

## 5.1 Generelt om modernisering/rehabilitering av våtrom og skifte av rør

I løpet av de seneste år er det registrert mange store skader på våtrom i leiligheter, noe som primært skyldes vanngjennomgang på badegulv (manglende membran) og aldring (grafittisering) av soilrør og sluk. Dette innebærer, for alle typer boligselskaper, et stort behov for å foreta en utskifting av røranlegg og modernisering av våtrom. Slike arbeider er kostnadskrevende og krever at det legges ned en omfattende og grundig planlegging og tilrettelegging. Det er naturlig at dette er en tung beslutning som gjerne tar lang tid for et borettslag å fatte. I mellomtiden bedrives flikking og mer eller mindre gjennomtenkt reparasjon.

Flikking og utskifting på deler av rørstammer og provisoriske tettinger gjøres gjerne akutt og blir dyrt og lite hensiktsmessig i lengden. Når man har rørføringer som har oppnådd forventet levetid, kan det forventes brå og uforutsette vannlekkasjer som følge av rørbrudd.

Vår tids levesett med andre krav til hygiene, har resultert i hyppigere bruk av våtrommene ved at det dusjes/bades oftere enn før. Belastningen på overflatene, spesielt gulv og vegger, er større enn forutsatt da bygningen var ny. Dette forsterkes ytterligere ved at badekar ofte er fjernet og det dusjes rett på gulvet, uten at det er tatt nødvendige forholdsregler på grunn av den ekstra fuktbelastningen.

Det bør videre legges til grunn at forsikringsselskapet etter hvert ikke vil dekke kostnader ved utbedring/reparasjon av brudd på gamle rør. Dette begrunnes med at omfanget av lekkasjene etter hvert blir så mange og store, og alderen på anlegget er så høy, at skadene ikke lenger kan karakteriseres som "brå og uforutsette", men i stedet er en naturlig konsekvens av manglende vedlikehold og/eller feil bruk av våtrom. Forsikring mot skader som skyldes vanninntrengning som følge av bruk, og ikke et brudd/hull på rør, er det uansett ikke mulig å få tegnet.

Dersom det av en eller flere grunner ikke er ønskelig å gjennomføre en total rehabilitering av våtrom, må det forventes at vedlikeholdskostnadene vil øke i årene som kommer.
I tillegg kan det for den enkelte beboer påløpe kostnader ved følgeskader hos naboer.
Rehabilitering bør etter vårt skjønn, gjennomføres før alt for mange beboere pusser opp badene sine på egen hånd uten samtidig å skifte sluk og rør. Etter som tiden går vil flere og flere beboere ønske/bli tvunget til å gjøre dette. Senere rehabiliteringsarbeider vil bli mer kostnadskrevende ved at f.eks. flislagte gulv, vegger og innkassinger må hugges opp og gjenoppbygges.

En komplett utskifting av sluk og innvendige vann- og avløpsrør i leiligheter, innebærer en voldsom belastning i den praktiske gjennomføringen. Rør og sluk må borres ut, fjernes og nye monteres.
Membran med tett anslutning til sluk må legges på gulv. Vegg overflater må også sikres mot fuktighet. Fortrinnsvis gjøres dette med smøremembransystemer og en kledning av keramiske fliser, men kan også gjøres med vinyl.

Å skifte ut alle rør og modernisere et bad medfører relativt store kostnader. Det er i den sammenheng av avgjørende betydning at den "usynlige" delen (rørføringer, membraner, tetteløsninger, brannsikring etc.) tillegges minst like høy, om ikke høyere, kvalitet som den synlige delen (fliser, utstyr, innredning, design etc.)
Sluk og avløpsrør er normalt boligselskapets ansvar. Siden det normalt ikke lar seg gjøre å skifte ut slike rør uten å sanere hele, eller det meste av badet, er den eneste løsning vi kan anbefale at boligselskapet også besørger utskiftning av stikkledninger, påføring av membraner og istandsetting av badet i tråd med dagens krav. Først da kan boligselskapet sikre seg at det blir en kvalitetsmessig helhet og varighet på arbeidene som utføres og at installasjonene utformes mest mulig vannskadesikkert.

Ved en modernisering av våtrommene kan man velge mellom ulike alternative løsninger og standarder. Kostnaden for å få oppgradert standarden i våtrommene med f.eks. elektrisk gulvarme og fliser fordyrer prosjektet, men kostnadsøkningen utgjør som regel en meget liten kostnad i forhold til totalen. Dette fordi de aller nødvendigste rehabiliteringskostnadene er så store og omfattende i seg selv.

Det finnes flere rørtyper, materialer og systemer som kan benyttes i avløpsrør. Støpejernsrør eller forskjellige typer plastrør og stålrør. Støpejernsrør er best med hensyn til demping av lyd og brannsikkerhet. Det finnes imidlertid også rør laget av ulike typer tunge plastmaterialer som har en tilnærmet like god lyddemping som støpejern.
Uansett valg av rørmateriale så må rørene innkasses for å tilfredsstille krav til lydoverføring som kreves i henhold til gjeldende byggeforskrifter. Når det gjelder plastrør må en i tillegg gjøre spesielle tiltak for å ivareta brannisolering mellom dekkene.
Rør for fremføring av varmt og kaldt vann leveres også i flere ulike materialer i dag. Kobber er stadig i bruk, men plast og kombinasjoner av plast og metall blir stadig mer vanlig.
Moderne avløpsrør av i dag antas å ha lengre levetid enn støpejernsrørene som var enerådende før 1970 og i særdeleshet lengre enn de mange svake plasttyper som ble benyttet fra ca. 1970 til et godt stykke opp på 80-tallet.
For vannrør er det dessverre derimot slik at de svært så tykke kobberrørene som var den mest benyttede kvalitet frem til ca. 1970, har hatt lengre levetid enn det er grunn til å tro at dagens vannrør vil få. Dette går vel så mye på skjøtemetoder som på kvaliteten til selve rørmaterialet. 70-tallet hadde imidlertid generelt svak kvalitet på kobberrør og slik sett er dagens rørkvalitet antakelig bedret også for vannsiden i forhold til vannrør etablert i forbindelse med rehabilitering av bygg på 1980 tallet.

**Godkjenning fra offentlige myndigheter.**

I henhold til gjeldende Plan- og bygningslov er denne type arbeide som nevnt tidligere, søknadspliktig tiltak til Plan- og bygningsetaten (PBE). Det er en del arbeid å lage underlaget til en byggesak. Det kan ofte være ventetid på å få saken behandlet hos PBE, men når den først tas til behandling foreligger det normalt en tillatelse i løpet av 2-4 uker.

Rehabiliteringsarbeidet underlegges dagens byggeforskrifter, noe som betyr at badet etter rehabilitering må tilfredsstille dagens forskrifter så langt mulig og ikke de forskrifter som gjaldt den gang badene ble oppført/installert.

Søknadsplikt utløses ikke om man ikke skifter rør, dvs. hvis man velger en av de nedenfor skisserte løsninger med innvendig rehabilitering av eksisterende avløpsrør.

## 5.2 Alternativ løsning uten skifte av rørledninger

Det finnes i dag flere foretak som tilbyr ulike varianter av innvendig rehabilitering av eksisterende avløpsrør. Slik rehabilitering innebærer en oppbygging av et nytt rør inne i det gamle røret. Dette kan gjøres med en flytende plastmasse som herdes eller ved en armert strømpe mettet med tilsvarende plastmasse som føres inn i røret og blåses opp for der å herde til stivt rør.
Noen av de foretak som tilbyr innvendig rehabilitering av avløpsrør har gjennomført prøving av sine løsninger hos SINTEF Byggforsk og noen har oppnådd å få teknisk godkjenning. Etter vår oppfatning er det ikke stor forskjell på de produktene som benyttes av aktørene i denne bransjen og graden av suksess kan derfor i større grad henvises til kompetansen hos de som utfører arbeidet. Teknisk godkjenning betyr ikke nødvendigvis at produktet er bedre enn andre som ikke har godkjenning.
Det har vært en god utvikling på både produktsiden og utførersiden innenfor området de senere år, men samtidig er det flere som ser et marked i dette og derved er det muligheter for å få mindre seriøse aktører på arenaen også.

Etter vår oppfatning fremstår denne bransjen fremdeles som å være under utvikling når det gjelder bruk av systemet i små/trange dimensjoner med mange retningsforandringer og forgreninger på liten plass. Metodene er i utgangspunktet utviklet til bruk i bunnledninger og uttrekksledninger i grunnen og er senere justert til bruk også i innvendige avløpsrør i bygninger. Den store forskjellen mellom grunn-/bunnledninger og innvendige avløpsrør er dimensjonen på rørene. Rør i grunnen har normalt dimensjoner fra ø125mm og oppover. Det er få grenrør og moderate retningsforandringer. Innvendig i bygg dimensjonene normalt fra ø110mm og ned til ø25mm for avløpsrør. Det er mange små grenrør og retningsforandring kan ofte være nær 90°. Dette gjør oppgaven med innvendig rehabilitering meget krevende samtidig som det er vanskelig å inspisere hvorvidt resultatet har blitt godt. Når det gjelder rør i grunnen vil heller ikke feil ved utførelse eller benyttet materiale ha samme konsekvens da vannet kun trekker ut i grunnen, hvor det normalt ikke gjør skade.

Levetiden for metodene er vanskelig å estimere, slik det ofte er for nye produkter/løsninger. Det er gjort vurderinger hos Sveriges Provnings- og forskningsinstitutt, som indikerer at rørrenovering ved riktig utførelse bør kunne få en levetid som overstiger 15 år. I Norge har metodene vært benyttet i en del år nå men det foreligger ingen sikker indikasjon på levetid. Vi mener imidlertid at kvaliteten på utført arbeid vil ha vesentlig betydning for levetiden.

**Prosess for innvendig rehabilitering av avløpsrør og problemstillinger ved bruk:**

**Overflatebehandle med flytende plastmasse / epoksy**
Eksisterende avløpsnett høytrykksspyles, tørkes og "sprøytemales" med en plastmasse eller epoksy. Også sluket og gulv/vegger på badet kan eventuelt belegges med et epoksybelegg. Dette skal medføre "hel ved" fra rom til bunnledning. De prosjektene vi er kjent med i fra Norge har konsentrert seg om rør og sluk og stoppet ved slukkant. Gulv og vegger er ikke behandlet med plastmasse/epoksy så langt vi kjenner til.

Følgende kommentarer gis til denne metoden:

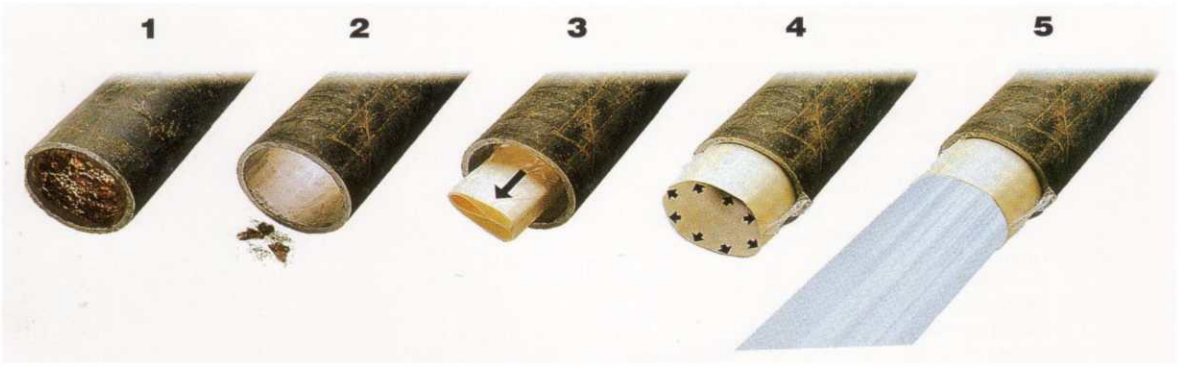
- Noen leverandører gir inntil 10 års garanti/reklamasjonsrett på utførelse og produkt.
- Overgangen fra belegg i rør og sluk til membran på gulv er uoversiktlig når det gjelder løsninger og samvirke mellom materialer fra ulike leverandører.
- Det er vanskelig å etterkontrollere kvaliteten på utførelsen. Kontrollen gjøres ved å kjøre kamera gjennom rørnettet og kontrollen gjøres ofte av leverandøren selv.
- Det er vanskelig å få påført massen jevnt og med riktig tykkelse. Det er utfordrende å kontrollere jevnhet/tykkelse under utførelsen og i etterkant.

Å skifte ut rørføringen medfører betydelige inngrep i bygningsmassen. Med epoksymetoden unngår man rørutskifting og rørplasseringen blir uendret. Hvorvidt det er god økonomi å velge epoksymetoden i stedet for en full rørutskifting, vil avhenge levetiden på epoksymetoden, men vil i større grad avhenge av behovet for å gjøre noe med vannrør og badet for øvrig. Ved epoksymetoden vil eksisterende sluk bli beholdt og overgangen til membran i gulv blir ofte ikke utført i tråd med krav i Byggebransjens våtromsnorm.

**Strømpetrekking**
Eksisterende avløpsnett høytrykksspyles og tørkes. Deretter blåses/trekkes en strømpe mettet med polyester inn i avløpsrør, så vel stammer som stikk, for så å herde. Ferdig resultat minner mer om et homogent rør inne i røret. De som utfører denne metoden har også løsning for sluket som går ut på å montere ny vannlås og belegge eksisterende sluk i samme materiale som er benyttet inne i avløpsrøret. Vanntettingen mellom innsatsen i sluket og selve sluket er basert på bruk av limstoff. Det er lite dokumentasjon på hvorvidt limstoffet vil gi varig vanntetting mellom selve sluket og vannlåsinnsatsen, og hvordan det motstår temperaturvekslinger over tid.

Usbl har også hatt oppfølgingen ved gjennomføring av noen prosjekter med strømpe, da hovedsakelig på bunnledninger i grunnen. Vi har også hatt prosjektadministrasjonen i enkelte boligselskap hvor man har renovert innvendig røranlegg helt eller delvis.

Løsningen med strømpe i selve avløpsrørene synes så langt å ha en bedre kvalitet enn den uten strømpe. Metoden er dyrere å gjennomføre en metode uten strømpe. En ulempe med denne metode er at innvendig rørdimensjon (tverrsnitt) blir redusert (omtalt nærmere i neste avsnitt). For mindre dimensjoner er dette uheldig og kanskje sågar i strid med sanitærreglement og forskrift.
Illustrasjonen under viser prinsippet ved rørrenovering med strømpe.




Illustrasjonen viser 5 trinn fra gammelt til "nytt" rør.
*Trinn 1: Opprinnelig rørføring med innvendig belegg.*
*Trinn 2: Rørføringen rengjøres/renses.*
*Trinn 3: Tube in-slangen trekkes inn i det gamle røret.*
*Trinn 4: Slangen kobles til i begge ender.*
*Trinn 5: Vanntrykk settes på*

*Kilde: AS Rehab. "Tube-In"*

**Problemstillinger relatert til metodene**

Selv om man rehabiliterer med et nytt rør inni det gamle, er det gamle røret fortsatt montert som utvendig bærende skall.

Pr. i dag er klosetter med P-lås i utstrakt bruk. Videre er det normalt mange som ønsker seg vegghengt klosett. P-lås betyr at avløpet fra toalettet tilknyttes avløpstamme i eget bad/etasje. Ved å gjøre dette forplanter støyen fra nedskylling seg i mindre grad til andre leiligheter. Ved bruk av innvendig rehabilitering er det naturligvis slik at all rørføring blir uendret i plassering og størrelse, noe som begrenser muligheten for nye innredninger og føringsvalg for rør.

En av utfordringene ved bruk av innvendige rørrenoveringsmetoder er svakhetene i systemene når det gjelder behandling av sluk. I badene går originale avløpsrør fra servant og badekar i selve etasjeskilleren og de er anboret på sluket over vann-nivået i sluket.
Eksempelbildet nedenfor viser et sluk hvor eksisterende vannlås er fjernet i forbindelse med at sluket er innvendig behandlet med plastmasse og erstattet med en stålplate festet med lim/fugemasse. Tetting av anboring kan bare gjøres om avløp fra servant, badekar etc. kan legges nytt over gulv.



*Kilde: Hentet fra internett med ukjent opphav*

Effekten på kapasiteten i rørene ved påføring av et tykt belegg i selve sluket og i rør av dimensjon mindre enn ø75 mm er ikke godt dokumentert. Det er krav i plan- og bygningsloven at tiltak på byggverk ikke må utføres, hvis det vil føre til at byggverket kommer i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av loven, eller fører til at byggverket kommer ytterligere i strid med de nevnte bestemmelser enn det allerede er. Det å innføre reduksjoner av tverrsnittet på avløpsrør med små dimensjoner vil nødvendigvis medføre redusert kapasitet på avløpet i forhold til når bygget var nytt. Det samme gjelder ved tverrsnitts reduksjoner ved vannlåsen i de originale slukene og i utløpsrørene fra kjøkkenbenkene.

Nye plastmasser fester godt til gamle plastrør i PVC. Det fester imidlertid dårlig til plastrør utført i PP, PE, PEH som er det dominerende plastmaterialet i dagens plastrør. I den grad det er gjort stedvis utskifting av plastrør ved reparasjoner i Disen 104 fra midt på 80-tallet og frem til d.d., så er det mest sannsynlig gjort med rør i dette materialet.

Utfordringer ved strømpeforing i avløpsanlegg med ulike materialer.
En annen utfordring knyttet til bruk av strømpeforing i eldre avløpsanlegg i støpejern der det har blitt foretatt endringer eller ombygginger med plastrør kan være at ulike materialer oppfører seg ulikt ved temperaturforandringer, noe som kan føre til at den innvendige rørforingen løsner eller sprekker opp.

Det er også utfordringer rundt utfresing av grenrør i plast. Fresen som benyttes ved strømpeforing er primært utviklet for å frese opp pågreninger i støpejernsrør. Når grenrørene i stedet er utført i plast, medfører dette en risiko for at fresen kan skade eller frese hull i rørene, ettersom plast er et langt mykere og mindre bestandig materiale enn støpejern. Som følge av dette er det ofte ikke mulig å benytte mekanisk fresing på slike plastrør. I mange tilfeller må man i stedet åpne vegger eller himlinger for å få tilgang til grenrørene for å utføre dette manuelt. Dette medfører økte bygningsmessige inngrep, samt behov for etterfølgende reparasjoner og overflatebehandlinger, noe som både øker kostnader og prosjektets varighet.

Utfordringer med anboringer i eldre bygg
En annen utfordring vi ofte møter i eldre bygninger, er at det i stedet for konvensjonelle grenrør er benyttet anboringer på avløpsstammen. Disse anboringene er gjerne utført i små dimensjoner og med mange retningsforandringer, noe som gjør det umulig å benytte mekanisk fres for åpning av tilkoblinger i den herdede strømpen. Dette medfører økte bygningsmessige inngrep.
*Eksempel bilder hentet fra tidligere prosjekter.*




*Renovering av bunn- og uttrekksledninger*
Det foreligger gode erfaringer med bruk av metodene med strømpe i bunnledninger og uttrekksledninger. Metodene er dessuten nettopp utviklet til bruk i bunn- og uttrekksledninger. Erfaringer i slike rør har vist at renovering med strømper i bunnledninger fungerer godt. Her er tverrsnitts dimensjonen høyere, det er få brå retningsforandringer og lengre strekk uten forgreninger.
Bunnledningene i boligselskapet skal være utført i støpejern og disse skal kunne egne seg godt for strømpetrekking om de ikke har skader i form av brudd eller svanker.

Oppsummering innvendig rørrenovering:

- Minst usikkerhet relatert til bruk på store dimensjoner der man kan slippe store bygningsmessige inngrep i innredning (bør eventuelt benytte metode med strømpe).
- Godt egnet til bruk på bunnledninger og utrekksledninger i grunnen (anbefaler med strømpe).
- Større usikkerhet knyttet til bruk på badestammer pga. små dimensjoner på grenrør og problemstillinger relatert til sluk.
- Usikkerhet ved levetid.
- Billigere enn tradisjonell utskiftning av rørene (når det lar seg benytte).
- Kortere byggetid og mindre støy (når det lar seg benytte)
- Utbedring av slitasje på vannrør er ikke mulig. Vannrør **må** skiftes ut.

Det er viktig å merke seg at dersom det ikke gjennomføres samordnet utskiftning av vann- og avløpsrør og modernisering av baderom, vil det oppstå flere vanskelige problemstillinger for en andelseier som senere skulle ha behov for å

totalrehabilitere/modernisere sitt eget bad. Inngrep i avløpsrør som er innvendig rehabilitert med strømpe er en komplisert prosess, som ikke uten videre kan løses av en rørlegger f.eks.

Dersom man i boligselskapet velger å ikke gjøre noe systematisk med badene, så bør man som et minimum utarbeide en kravspesifikasjon for hvordan badene skal pusses opp i egen regi. Dette for å begrense risikoen for at badet må rives ved en eventuell senere utskiftning av stigerør og avløpstammer. Det er svært vanskelig å beskrive tiltak som medfører at man ikke må rive deler av badet. Man må som et minimum skifte avløpstammen fra tak hos nabo under til tak i eget bad, skifte sluket og grenrøret til sluket. Stigerørene gjennom golvet må skiftes fra taket hos naboen under til tak i eget bad. Med komplekse forhold knyttet til branntetting i dekkene i gamle bygårder er det en krevende øvelse å gjøre utskifting i privat regi av rør i enkeltstående våtrom.

# 6 Forsikringsutbetalinger og skadeerfaringer

## 6.1 Nøkkeltall forsikring

| Kort beskrivelse | Forsikringsselskap | Skadetype | Klientnavn |
|---|---|---|---|
| Disenveien 13 - vannlekkasje | If Skadeforsikring NUF | Vann, annen væske og rørbrudd | AL Disen Borettslag |
| Disenveien 19 - jordfeil på varmekabel | If Skadeforsikring NUF | Varmekabel | AL Disen Borettslag |
| Disenveien 17 - vannlekkasje fra radiator. | If Skadeforsikring NUF | Vann, annen væske og rørbrudd | AL Disen Borettslag |
| Disenveien 35 - lekkasje fra oppvaskmaskin. | If Skadeforsikring NUF | Vann, annen væske og rørbrudd | AL Disen Borettslag |
| Disenveien 9 - vannlekkasje i forbindelse med bytte av kran | If Skadeforsikring NUF | Vann, annen væske og rørbrudd | AL Disen Borettslag |
| Disenveien 45 - lekkasje fra soilrør | If Skadeforsikring NUF | Vann, annen væske og rørbrudd | AL Disen Borettslag |
| Disenveien 45 - vannlekkasje | If Skadeforsikring NUF | Vann, annen væske og rørbrudd | AL Disen Borettslag |
| Disenveien 15 - Lekkasje fra oppvaskmaskin | If Skadeforsikring NUF | Vann, annen væske og rørbrudd | AL Disen Borettslag |
| Disenveien 27 - Trolig rørbrudd | If Skadeforsikring NUF | Rørbrudd | AL Disen Borettslag |
| Disenveien 21 - Vannlekkasje | If Skadeforsikring NUF | Vann, annen væske og rørbrudd | AL Disen Borettslag |
| Disenveien 27 - lekkasje fra avløpsrør | If Skadeforsikring NUF | Vann, annen væske og rørbrudd | AL Disen Borettslag |
| Disenveien 33 - mistanke om utett våtrom. | If Skadeforsikring NUF | Utett våtrom | AL Disen Borettslag |
| Disenveien 15 - Lekkasje fra radiator | If Skadeforsikring NUF | Radiator | AL Disen Borettslag |
| Disenveien 15 - lekkasje fra rør til radiator. | If Skadeforsikring NUF | Vann, annen væske og rørbrudd | AL Disen Borettslag |
| Disenveien 25 - vannlekkasje fra radiatorrør. | If Skadeforsikring NUF | Vann, annen væske og rørbrudd | AL Disen Borettslag |
| Disenveien 27 - lekkasje fra radiator. | If Skadeforsikring NUF | Vann, annen væske og rørbrudd | AL Disen Borettslag |
| Disenveien 39 - brudd på varmekabel | If Skadeforsikring NUF | Varmekabel | AL Disen Borettslag |
| Disenveien 25 - mistanke om vannlekkasje. | If Skadeforsikring NUF | Vann, annen væske og rørbrudd | AL Disen Borettslag |
| Disenveien 9 - lekkasje på varmtvannsrør | If Skadeforsikring NUF | Rørbrudd | AL Disen Borettslag |
| Disenveien 27 - vannlekkasje fra avløpsrør på kjøkken. | If Skadeforsikring NUF | Vann, annen væske og rørbrudd | AL Disen Borettslag |
| Disenveien 39 - avløpsrør i benkeskap på kjøkken har løsnet. | If Skadeforsikring NUF | Vann, annen væske og rørbrudd | AL Disen Borettslag |
| Disenveien 23 - lekkasje fra rør i vegg til radiator. | If Skadeforsikring NUF | Vann, annen væske og rørbrudd | AL Disen Borettslag |
| Disenveien 23 - vannlekkasje fra avløpsrør på kjøkken. | If Skadeforsikring NUF | Vann, annen væske og rørbrudd | AL Disen Borettslag |
| Disenveien 23 - vannlekkasje på kjøkken. | If Skadeforsikring NUF | Vann, annen væske og rørbrudd | AL Disen Borettslag |
| Disenveien 47 - vannskadet gulv på soverom. | If Skadeforsikring NUF | Vann, annen væske og rørbrudd | AL Disen Borettslag |
| Disenveien 27 - lekkasje fra radiator. | If Skadeforsikring NUF | Vann, annen væske og rørbrudd | AL Disen Borettslag |
| Disenveien 43 - lekkasje fra vannrør. | If Skadeforsikring NUF | Vann, annen væske og rørbrudd | AL Disen Borettslag |
| Disenveien 27 - lekkasje fra fryser. | If Skadeforsikring NUF | Vann, annen væske og rørbrudd | AL Disen Borettslag |
| Disenveien 47 - lekkasje fra oppvaskmaskin. | If Skadeforsikring NUF | Vann, annen væske og rørbrudd | AL Disen Borettslag |
| Disenveien 21 - vannlekkasje fra vaskemaskin. | If Skadeforsikring NUF | Vann, annen væske og rørbrudd | AL Disen Borettslag |
| Disenveien 23 - lekkasje fra innebygd sisterne | If Skadeforsikring NUF | Vann, annen væske og rørbrudd | AL Disen Borettslag |
| Disenveien 27 - mistanke om utett våtrom. | If Skadeforsikring NUF | Utett våtrom | AL Disen Borettslag |
| Disenveien 41 - vannlekkasje - mistanke om utett våtrom. | If Skadeforsikring NUF | Vann, annen væske og rørbrudd | AL Disen Borettslag |
| Disenveien 35 - lekkasje fra slange til oppvaskmaskin. | If Skadeforsikring NUF | Vann, annen væske og rørbrudd | AL Disen Borettslag |
| Disenveien 19 - lekkasje fra rør under vask på kjøkken. | If Skadeforsikring NUF | Vann, annen væske og rørbrudd | AL Disen Borettslag |
| Disenveien 9 - vannlekkasje fra bad grunnet tett sluk. | If Skadeforsikring NUF | Vann, annen væske og rørbrudd | AL Disen Borettslag |
| Disenveien 47 - Lekkasje fra radiator. | If Skadeforsikring NUF | Vann, annen væske og rørbrudd | AL Disen Borettslag |
| Disenveien 23 - Vannlekkasje | If Skadeforsikring NUF | Vann, annen væske og rørbrudd | AL Disen Borettslag |
| Disenveien 21 - Lekkasje fra radiator | If Skadeforsikring NUF | Radiator | AL Disen Borettslag |
| Disenvn 41 - Vannlekkasje fra oppvaskmaskin | If Skadeforsikring NUF | Vann, annen væske og rørbrudd | AL Disen Borettslag |
| Disenveien 19 - Vannlekkasje | If Skadeforsikring NUF | Vann, annen væske og rørbrudd | AL Disen Borettslag |
| Disenveien 53 - Renner vann fra sluk, fukt i taket på leiligheten unde | If Skadeforsikring NUF | Vann, annen væske og rørbrudd | AL Disen Borettslag |
| Disenveien 31 Ektrem nedbør har ført til vann i kjeller | If Skadeforsikring NUF | Vann, annen væske og rørbrudd | AL Disen Borettslag |
| Disenveien 49 - mistanke om brudd på varmekabel. | If Skadeforsikring NUF | Varmekabel | AL Disen Borettslag |

Customer : AL DISEN BORETTSLAG

Org Number : 921407890

| Loss Year | Claim Cost | No. of Claims |
|---|---|---|
| 2020 | 399 920 | 15 |
| 2021 | 251 064 | 7 |
| 2023 | 24 471 779 | 7 |
| 2024 | 931 133 | 13 |
| 2025 | 200 623 | 7 |
| **Total** | **26 254 518** | **49** |

Updated till : 2025-07-31

Exported on : 2025-08-05

Source : If Skadeförsäkring

Det er registrert 44 vannskade relaterte saker siste 5 år.
Det er sannsynlig at det er flere vannskader som oppstår skyldes feil eller mangelfullt vedlikehold, samt feil bruk av våtrommene. Denne typen skader dekkes ikke av forsikringen, og blir derfor normalt ikke registrert verken hos forsikringsselskap eller andre. Dessuten blir mindre skader ofte ikke innmeldt som forsikringsskade dersom kostnadene ikke overstiger egenandelen.

# 7 Tilstandsregistreringer og vurderinger

### 7.1.1 Vann- og avløpsrør

Vannrør
I fellesareal og vaskerom i kjellere er vannrør i stor grad ført åpent på vegg og i himling.

Innvendige stigeledninger for varmt og kaldtvann består av typen harde gjengede kobberrør. Innvendig i leilighetene er det også brukt stive, men tynnveggede kobberrør for skjøting med sølvloddede kobberdeler som normalt ikke har så lang levetid. Tynnveggede glødde kobberrør som leveres på kveil har normalt enda kortere levetid. Bad av nyere årgang er utstyrt med plast, pex rør i varerør (rør- i rør) som er den typen rør som brukes som skjulte rør i dag. Alle tre typer er brukt i vegger og innkassinger i boligselskapet. Det ble ved befaringene ikke påvist synlige skader på vannrørene men registrert lokale utbedringer.

Stigerør for vann anses å ha passert forventet levealder da den anbefalte brukstiden er overskredet med mer enn 15 år.
Interne rørføringer i leiligheter er skiftet ut til ulike tider og fremstår i varierende kvalitet pr. i dag og vil sannsynligvis være gjenstand for utskifting i forbindelse med et eventuelt totalt renoveringsprosjekt.

Avløpsrør
I fellesareal og vaskerom i kjeller er avløpsrør i stor grad ført åpent på vegg og i himling.

Nedløpsstammer for avløp er utført i ø75,110og ø135 mm støpejern. Det er sannsynlig at flere varianter av plast avløpsrør som eksempelvis ABS\ PP\PVC er brukt i bygget opp igjennom årene.
I de fleste leiligheter er det bygget kasser rundt vertikale rørstammer. Det ble avdekket manglende branntetting rundt plastavløpsrør i kjeller/fellesareal under vår befaring. Det er grunn til å anta at det også er mangelfull branntetting andre steder der installasjonene er skjult.

Ved bruk av avløpsrør i plastmateriale er det i dag krav til ekspansjon for røret. Det benyttes muffer med plass til ekspansjon og tetting med gummiforinger.
Det er også krav til brannsikring mellom brannceller (leilighetsskiller). Det monteres da brannmansjetter\branntape i brannskiller\dekker\gulv\vegger.
Ved brann i underliggende\sideliggende etasje\leilighet vil da brannmansjetten svelle opp og tette åpningene og forhindre brann i å spre seg.

Stammene av SA-støpejern som ble registrert i kjeller området antas å være nær 65 år gamle.

Det er vårt inntrykk at sluk og deler av 4 og 5 tommers støpejern(110/135mm) for baderommene i boligselskapet samlet sett har passert restlevetid. Plastrør av PP\PEH og moderne støpejernsrør har normalt vesentlig lengre restlevetid.
Tidspunktet for når slitasje/aldring når et kritisk nivå er det vanskelig/umulig å fastslå. Når skader repareres fortløpende, kan kritisk nivå utsettes lenge. I rapporten

konkluderer vi med at det er grunn til å anbefale et totalrehabiliteringsprosjekt innen en 1-3 års horisont.

Kjøkkenavløpene er av 21/2-4 tommer (ø75/110mm) altså nær 65 år gamle. Erfaringsmessig slites avløpsrør fra kjøkken raskere enn fra bad, grunnet mindre dimensjon og bruk av ulike vaskemidler, avløpsåpnere etc. som tærer på rørene over tid. Det ble observert grafittisering på disse i kjeller, men ifølge opplysninger gitt fra beboere på befaringen har flere byttet ut disse internt i leiligheten i forbindelse med utskifting av kjøkken etc. da originale rør var i en svært dårlig forfatning. Rørene har passert teknisk levetid for lengst og det anbefales at tiltak for utskifting av disse igangsettes raskt.

Ved en eventuell rehabilitering av bad og utskifting av avløpsstammer og stigeledninger, må alle oppleggsrør fra kjeller til den enkelte leilighet skiftes samtidig. Dette både på grunn av alder og gjennomføring av det praktiske arbeidet. Det anbefales også å bytte kjellerstrekk for varmt og kaldtvann, da dette er fra byggeår. Det anbefales også å etablere ny sirkulasjonsledning på varmtvann for å unngå lang ventetid på varmtvann i høyblokka. I lavblokkene vil det være tilstrekkelig på kjellernivå.

En undersøkelse av vanninnlegg er ikke foretatt i forbindelse med dette prosjektet, men ifølge tegninger er disse fra byggeår.

Generelt har bunnledninger (avløp) kortere levetid enn røropplegg i leiligheter, men eventuelle små lekkasjer får ikke samme konsekvens. Ifølge styret ble bunnledningen og uttrekk er rehabilitert med fiber armert strømpe i 2016 av TT-Teknikk.

### 7.1.2 Oppvarming

Oppvarming av leilighetene skjer via radiatorer. Varmekabler i gulv finnes på bad i en del leiligheter og sikkert også i andre gulv i enkelte leiligheter. Ingen spesielle kommentarer gis til dette.

### 7.1.3 Varmtvann

Varmt forbruksvann i borettslaget forsynes fra fjernvarmevekslere i kjellere (7stk). Disse driftes av Fortum. Alt av rør og komponenter etter veksler er borettslagets ansvar. Vi anbefaler disse rørene byttet på samme måte som kjellerstrekket, da eksisterende røranlegg er flikket på flere ganger.

### 7.1.4 Ventilasjon

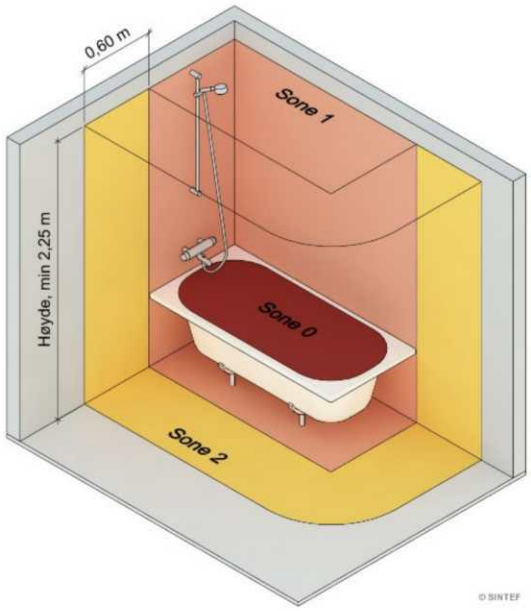
I borettslaget er sannsynlig enkelte bad uten ventilasjon. Dette kan skyldes stengte avtrekksluker, ettermontert vifte i ventilasjons luke, ombygging, kanalbrudd og mangel på tilluft. Noen har sannsynligvis skiftet dør og terskel uten å ta hensyn til spalte i ny terskel. Mer vanlig er det at avtrekksventilene er stengt/tettet. Dette er svært uheldig og resulterer i null ventilasjon på det mest belastede rommet i hver leilighet.

På sikt får man svertesopp og muggdannelse noe som kan være helseskadelig, spesielt for allergikere og astmatikere, og skadelig for enkelte bygningsmaterialer.

### 7.1.5 Elektrisk anlegg

Vurderingen av det elektriske anlegget inngår ikke i rapporten. Sikringsskap internt i hver leilighet er den enkelte andelseiers ansvar. I en våtroms rehabilitering skiftes hele det elektriske anlegget i våtrommene. Det blir nye kurser med kombivern fra skap.

**Gjeldende forskrifter**
Etter gjeldende forskrifter for elektriske bygningsinstallasjoner deles våtrom inn i soner, med krav til installasjoner og utstyr innenfor de enkelte sonene (Norm Nek 400). Sonene har betegnelse 0, 1 og 2. Sone 2 er kun aktuelt der det er badekar. Se skisse under.




I henhold til nevnte forskrift blir som regel elektriske installasjoner i våtrom, hvor det er plassert badekar og/eller dusj, begrenset. Dette har sammenheng med at plasseringen av badekar/dusjhode bestemmer utgangspunktet for oppdeling av målsatte områder. Våtrommet er delt opp i område 0, 1 og 2. Skisse viser målsatte områder hvor forskjellige installasjoner og utstyr kan monteres.

Varmekabler i gulv
Varmekabler i gulv kan være installert i alle områder når de er dekket av et jordet metallnett eller har metallisk kappe eller skjerm, og er beskyttet av jordfeilbryter eller tilsvarende vern med utløserstrøm høyst 30 mA.

Stikkontakter og belysningsutstyr i kapslingsgrad IP44
Disse kan monteres utenfor sone 2 når de er beskyttet av forankoblet jordfeilbryter eller tilsvarende vern med utløserstrøm høyst 30 mA. Stikkontakter og utstyr skal være plassert minst 2,25 m over gulv. I sone 2 er stikkontakter til barbermaskin og lignende tillatt og i tillegg installasjonsmateriell inkludert stikkontakter for kurser beskyttet med SELV eller PELV.

Bruk og plassering av vaskemaskin i våtrom
Stikkontakt for vaskemaskin og tørketrommel skal plasseres utenfor sone 1 og 2. Vaskemaskin og tørketrommel skal generelt plasseres utenfor sone 1 og 2. Produsenten kan angi at vaskemaskin og/eller tørketrommel eventuelt kan plasseres innenfor sone 2.

Nek400 gjelder for alle nye installasjoner på våtrom. Dette innebærer at det kan kreves at elektrisk anlegg i våtrom skal legges om og utstyres med jordfeilbryter hvis det må gjøres inngrep i det eksisterende elektriske anlegget på baderommene. Det er tilnærmet umulig å foreta en våtromsrehabilitering uten å gjøre inngrep i el-anlegget.

## Øvrige registreringer og vurderinger av bygningsmessige og tekniske forhold

På kjøkken er det erfaringsmessig stor grad av variasjon i innhold og standard, fra det originale til helt nye kjøkkeninnredninger med integrerte hvitevarer.
På de originale badene var det trolig kun pusset betonggulv eller vinylbelegg. I forbindelse med at disse er blitt forandret opp igjennom årene er det store variasjoner på eksisterende gulv og løsninger.
Overflatene varierer i hovedsak mellom vinylbelegg og varianter av keramiske fliser. Flere av boligselskapets bad er pusset opp, noen kanskje også i tråd med våtromsnormen.

Dusjing direkte på gulv uten membran bør ikke forekomme. Mange av badene i borettslaget antas ikke å ha godkjent\tett membran. Moderniserte bad antas å ha fått skiftet ut eventuelt opprinnelig belegg med membran, påstøp og fliser. Et svakt punkt oppstår når nye membraner som ofte er tynnere enn gamle belegg ikke får tilstrekkelig tetting i sluket. Verken fliser, fuger eller betonggulv er vanntett. Gulv med vinylbelegg som ikke er klemt fast til sluket, er heller ikke vanntett.
Dusjing direkte på gulv er uproblematisk dersom badet holder kravene i BVN til nye bad i dag
Ved befaring ble slukene kontrollert i den utstrekning det lot seg gjøre. Slukene var ikke tilgjengelig alle steder. Renhold av sluk et viktig. Når slukene ikke rengjøres, renner vannet dårlig unna. Da fylles vannet opp i sluket og utfordrer tettingen mot vinylbelegget/membran.

I de befarte leilighetene var standarden variabel fra ganske bra til ganske svak. Fuktskader ble likevel ikke påvist i stor grad, men det var noen tilfeller der det dusjes rett på gulv og vegger med usikker overflatebehandling/membran, noe som kan være ugunstig med tanke på fuktskader, sopp etc.

Det ble ikke foretatt fuktmålinger i badene, kun visuelle observasjoner.

# 8 Utbedringsbehov og nye tekniske løsninger

## 8.1 Utbedringsbehov

Usbl Prosjekt konkluderer med at den gjennomgående tilstanden for våtrom, rørføringer og sluk i borettslaget er variabel. Det ble avdekket flere små lekkasjer på avløpsrør i kjeller på befaringen. De mange ulike løsninger, og den oppnådde alder totalt sett, tilsier at utskifting og oppgradering bør vurderes. Da er det slik at moderniteten, forventet gjenværende levetid og dagens bruk, gjør det relevant å planlegge utskifting av rør og modernisering av våtrom som et samlet komplett prosjekt.

Den modernisering og utskifting som etter vårt skjønn bør planlegges, vil medføre følgende generelle arbeidsomfang:

- Alle avløpsrør for kjøkken og bad skiftes fra kjeller, frem til ethvert utstyr t.o.m. underkant av tak i øverste boligetasje. Herunder alle avløpsrør ført åpent på vegg og ved tak i kjeller.
- Alle rør for kaldt og varmtvann skiftes fra stoppekran i kjeller frem til hvert utstyr på kjøkken og bad. Det legges nye felles varmtvannsrør fra varmeveksler plassert i kjeller til kjøkken og bad. Vi anbefaler også å skifte kjellerstrekket. Det etableres sirkulasjon for varmtvann.
- Alle bad får membran på gulv. Smøremembran på alle vegger på bad.
- I alle bad legges det en påstøp på gulv med elektriske varmekabler.
- I alle bad legges det nye overflater i form av keramisk flis på gulv og vegger
- Alt av utstyr og innredning på bad blir de- og remontert så langt dette lar seg gjøre. Unntak for klosetter som skiftes til ny vegghengt utgave.
- Ventilasjon for baderom renses.

Utover ovenstående punkter, kan arbeidsomfanget variere slik det blir skissert i foreslåtte løsninger med tilleggspakker. Løsningene er avklart med styret i boligselskapet.

Alternativene gir variert standard for oppgradering av bad etter rørutskifting. Utover den standard som fellesskapet velger kan den enkelte beboer gis mulighet til å heve standarden ved å bestille tilleggsleveranser for egen regning.

Styret kan velge å utføre reparasjon/utbedring av våtrom uten å legge opp til det omfang som ovennevnte alternativ tilsier. Det vil i tilfelle ikke gi vannskadesikre våtrom og vil neppe kunne tilfredsstille dagens forskriftskrav.

Vi har i denne rapporten ikke gått videre med vurdering av et alternativ der man kun foretar en innvendig rehabilitering av avløpsrørene med strømpeforing av herdet plastmasse. Dette da vi ikke anser slitasjen på avløpsrørene som det utløsende tiltaket her. Det er modernitet og levetid på det samlede anlegget for vann, avløp og våtrom som bør legges til grunn for den videre planlegging.

## Vann- og avløpsrør:

En fullstendig utskifting av alle vann- og avløpsrør er nødvendig om en vannskadesikker og funksjonell løsning for våtrom skal oppnås for samtlige leiligheter.

Utskiftingen av avløp, sluk og vannrør må foretas samtidig i alle leiligheter som i dag er tilknyttet samme stamme (nedløp/ opplegg for avløp og vann)
De nye vertikale rørføringene for avløp antas ført opp i sjakter med omtrent samme plassering som i dag, alternativt flyttes inn i hjørnet på baderom. Horisontale rørføringer for avløp fra sluk bør ideelt sett føres under dekket ved tak i leilighet under.

I en detaljprosjektering blir det viktig å se på alternative løsninger for innredning og organisering av bad og våtrom. Man må i et prosjekt ha muligheter for noen varianter av planløsninger. Avløp fra klosett og kjøkkenbenk føres over gulv.

Avløpsrørene som må ligge ved tak, kasses inn. Ikke nødvendig i underordnede rom.
Rørføringer for vann i det enkelte bad legges synlig på vegg eller ført over senket himling. Vannrør til kjøkken føres som i dag.
Det monteres avstengningsventiler mellom stammer og fordeling i leilighet.
Avløpsrør fra servant og vaskemaskin søkes ført til sluk. Ev. avløp fra badekar føres over ferdig gulv.

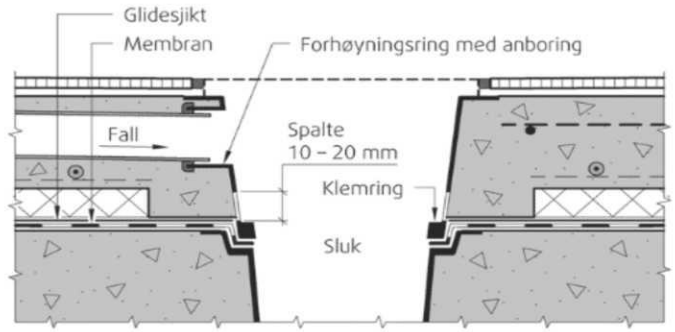



Fig. 62 a
Avløp i påstøp og bruk av forhøyningsring

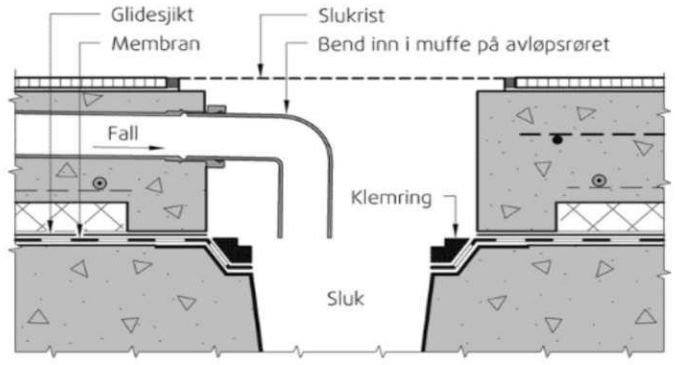



Fig. 62 b
Avløp i påstøp uten bruk av forhøyningsring

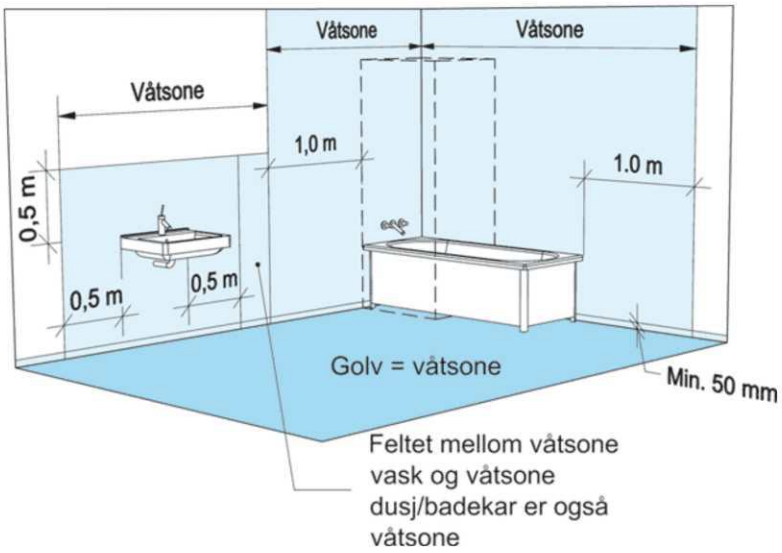
Montering av sluket er avhengig av hva slags membran som skal brukes.
Det benyttes en løs forhøyningsring med dreneringsmulighet ved underliggende membran. Med en overliggende membran benyttes det en forhøyningsring som er tett mot sluket og har klemring på toppen. Ev. kan man legge sluket fast i flukt med ferdiggulvet

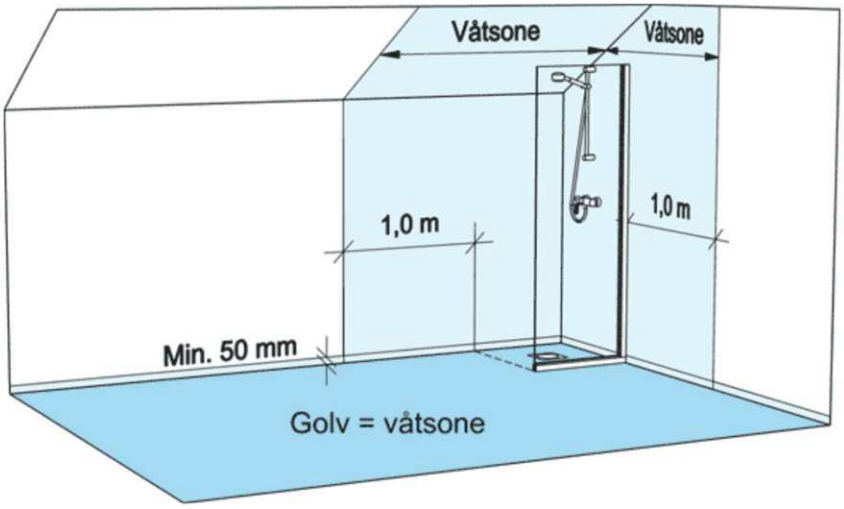
**Sanitærutstyr:**
Utskifting av gammelt sanitærutstyr inngår ikke i fellesarbeidet utover skifte av klosett. Skifte av klosett til løsning med avløp over gulv i stedet for gjennom gulv, er nødvendig for å minimere rørføring i dekket/under tak.
Nytt klosett inngår derfor i grunnstandarden for alle leiligheter. I tilleggspakker som hever standarden utover grunnstandard er det utredet forskjellige løsninger presentert nedenfor.

I den grad sanitærutstyr ikke skiftes ut blir det remontert. Sanitærutstyr som pga. monteringsmetode eller vedlikeholdstilstand ikke lar seg de- og remontere uten at utstyret ødelegges, må påregnes skiftet. Basert på erfaring må dusjvegger byttes, da de ofte er limt til vegg i tillegg til skruer og blir ødelagte ved demontering.

**Tak, vegger og gulv på bad.**
Det er påkrevd å gjøre det meste av veggarealet og hele gulvet vannavvisende/vanntett på baderom.

Figuren nedenfor viser hva Byggebransjens Våtromsnorm (BVN) definerer som våtsoner i et baderom. BVN sier også at i små (< 4 $m^2$) baderom skal det være membran på alle vegger.



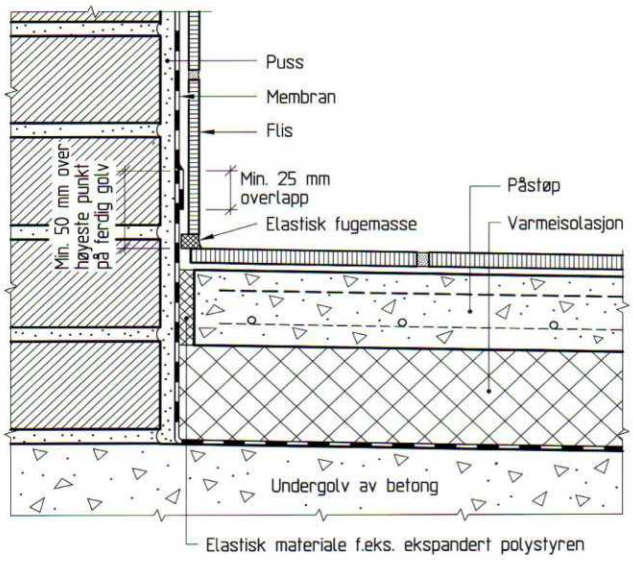

*Kilde: Våtromsnormen, 34.010, fig. 22a og b*

Badene anbefales oppgradert til dagens standard med vanntett membran, påstøp, varmekabler og fliser på gulv. Vinylbelegg på gulv kan benyttes, men gulvet bør da ikke støpes opp av hensyn til den lange tørketiden et gulv må ha før belegg kan legges, dvs. uten gulvvarme. Flislagte gulv er lagt til grunn i grunnpakken her.

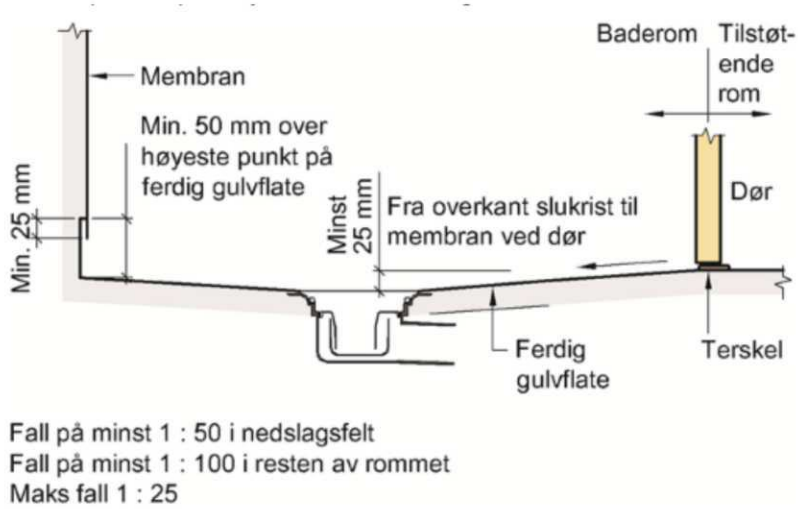
På vegger velges det smøremembran og fliser i våte soner. Siden så godt som hele badet er våt sone etter våtromsnormen, (se figur over) innebærer dette i praksis at det blir fliser på alle vegger. Erfaringsmessig koster splittede løsninger med bruk av maling og annet, like mye som flis på alle vegger på grunn av dyrere forarbeider. Fliser på alle vegger på bad er derfor lagt til grunn her.
Ev. kasser for å skjule rør e.l. gis samme overflatebehandling som omkringliggende vegg.
Ved tak bygges kasser eller himling av gips som sparkles, pusses og males. Innfelt belysning i himling.

For alle alternativene bygges golvet opp med enten tykk banevare som membran under påstøpen, med XPS som varmeisolasjon og med påstøp og varmekabler, se prinsippskisse under. Tykk banevare som membran er svært solid og har erfaringsmessig svært lang levetid. Alternativt kan også smøremembran benyttes på gulv, se figur under.

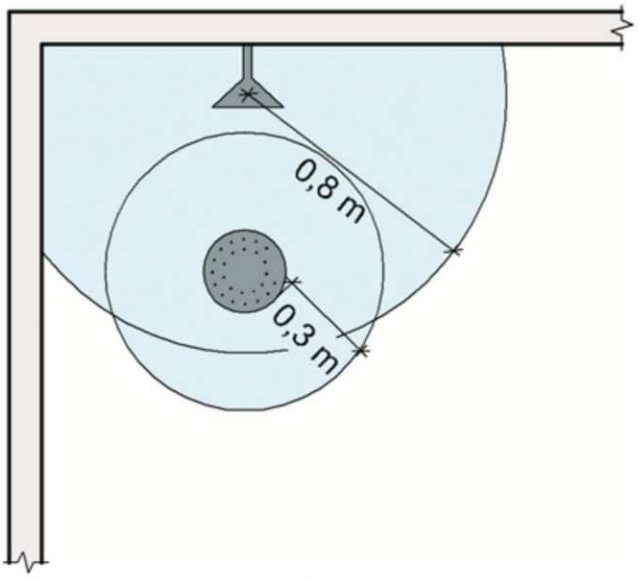
Fall bygges iht. Byggebransjens våtromsnorm (BVN) se figurer under.




*Detalj med eksempel på overgang mellom teglvegg og gulv med påstøp. Løsningen er en tenkt løsning som kan benyttes i borettslaget ved en eventuell rehabilitering med bruk av vegg- og gulvfliser som overflate.*




*Detalj med eksempel på krav til fall på baderomsgulv.*
*Se BVN 30.1001.*




*Figuren viser nedslagsfelt for dusj. Nedslagsfeltet regnes for hele det arealet som ligger nærmere enn 0,8m fra dusjhode eller sluk. Figuren viser også nedslagsfelt rundt sluk som kan havne utenfor nedslagsfeltet for dusj. Kilde: Våtromsnormen. 30.100, fig. 12c.*

**Elektrisk anlegg:**

Varmekabler i gulvet øker komforten og fordi opptørkingen av overflaten på gulvet skjer hurtigere (flislagt gulv). Har man keramiske fliser på gulv er det helt nødvendig med gulvvarme. Legging av varmekabler gjør det dessuten mulig å fjerne eksisterende varmekilder (radiatorer) på bad.

Varmekabler gir beboer mulighet til selv å bestemme temperaturen på badet året rundt. Varmekabler er inkludert grunnpakken.
Det elektriske anlegget på badet legges om i den utstrekning det er nødvendig for å tilfredsstille gjeldende elektriske forskrifter, se også krav til utstyr i NEK 400 (fig. under) og det monteres jordfeilbryter og egne 16 A kurser til bad slik at det er

tilstrekkelig kapasitet til vaskemaskin .Eksisterende godkjent belysning kan remonteres.

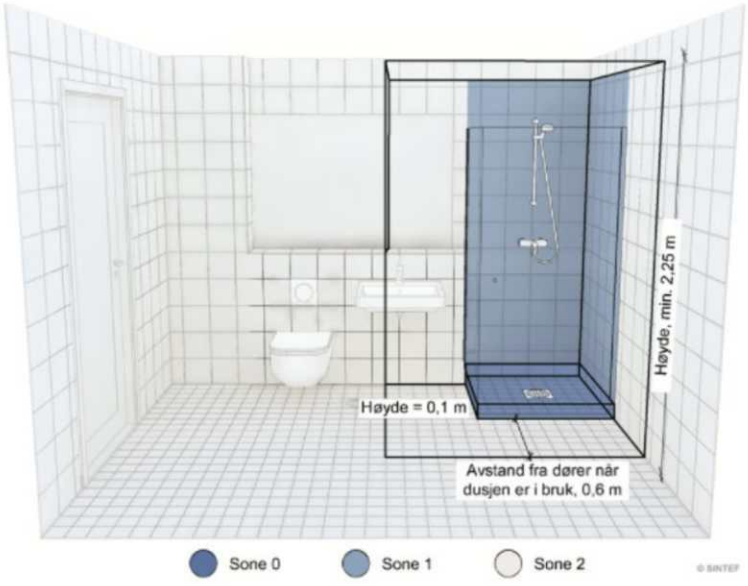



*Figuren viser områdedefinisjoner for å oppnå foreskreven el-sikkerhet.*

*Område 0 er området der vann kan samles i badekar, dusjkar eller dusjkabinett.*
*Sone 1 er området over karet og opp til 2,25m over golv.*
*Område 2 ligger innenfor en radius på 0,6m målt fra badekar.*

*Over 2,25m over er det ingen soneinndeling.*

*Kilde: Våtromsnormen. 45.110, fig.12a.*




*Figuren viser områdedefinisjoner for å oppnå foreskreven el.sikkerhet ved dusjløsninger.*

*For dusj uten dujskar er det ingen sone 2.*

*Kilde: Våtromsnormen. 45.110, fig. 121 b.*

**Kjøkken:**
Kjøkken blir berørt i forbindelse med utskifting av rørføring frem til kjøkkenbenk. Kjøkkeninnredning blir de- og remontert så langt mulig. Eventuelle skader skal utbedres, men det kan ikke garanteres at utbedringen ikke avviker fra originalt utseende på skadet del.

**Kjeller:**
I kjeller bør det vurderes å skifte hele det horisontale fordelingsnettet for kaldt og varmtvann fra bygningenes inntakskran, samt fremføring av nye vannrør fra varmeveksler. Spillvannsrør skiftes i sin helhet fra overkant kjellergulv og oppover. Vertikalførte avløpsstammer skiftes ned til kjellergulv.

**Tak:**
Ingen tiltak. Utskifting av lufterør inkluderes normalt ikke i prosjektet og er således heller ikke inkludert her.

Alle arbeidene utføres i henhold til gjeldende forskrifter. Byggebransjens våtromsnorm benyttes så langt det er mulig. Det er ikke lagt opp til oppretting av eksisterende overflater. Krav til toleranseklasser etter NS3420 for overflater kan derfor ikke legges til grunn.

Rehabiliteringen tar tid, og alle leilighetene blir uten vann og avløp fra demonteringen starter i den første leiligheten på en stamme, til alle arbeider er ferdigstilt i den siste på samme stamme. Det vil si ca.5 uker på bad og ca. 5-15 dager på kjøkken.
Det er viktig å være klar over (og akseptere) at arbeidet medfører både støv og støy, selv om det legges et godt arbeide i å dekke til og benytte støysvake metoder.
Det vil bli nødvendig med en omfattende rengjøring utført fra andelseier selv etter at arbeidet er fullført, selv om entreprenøren skal vaske ut områder han har arbeidet i.

Pga. manglende tilgang til bad i egen leilighet i byggeperioden, må man belage seg på å benytte provisorisk toalett og dusj. Slike forutsettes etablert i egne wc\dusj-brakker utenfor bygningen.
Dette gjør at beboerne kan bo i leiligheten under arbeidene, men pga. ulempene anbefaler vi alltid beboerne å finne alternativ bolig i denne perioden, ev. å tilpasse ferie slik at man er bortreist.

## 8.2 Tekniske alternativer for utbedring

Det er satt opp en grunnpakke som minimumsløsning, og som kan legges til grunn for utskifting av rørstammer og rehabilitering av baderommene.

Grunnpakken er beskrevet i tabellen under:

| OVERFLATE | GRUNNPAKKE |
|---|---|
| Gulv i baderom | Fliser, påstøp (pga varmekabler, rørføring og membranbeskyttelse), og membran. |
| Vegger i baderom | Platekledning på vegger fjernes og nye plater i XPS eller tilsvarende legges ved behov. Membran og fliser som overflate. Det leveres ny dør til baderom. |
| Tak i baderom | Himling nedsenket. 15-25 cm. Himling males. |
| Sanitæranlegg bad | Alt eksisterende utstyr og innredning de- og remonteres unntatt klosett som leveres som nytt vegghengt med skjult cisterne. Opplegg til vaskemaskin etableres i alle bad. |
| Vannrør | Alle rør i leiligheter skiftes ut. Nye stoppekraner i leilighet. Vertikalførte rør gjennom etasjene skiftes ut. Nye rør føres opp fra kjeller. Rørskap etableres og det legges rør-i-rør løsning så langt mulig. Nye synlige rør legges i forkrommet utførelse på vegg. |
| Avløpsrør | Alle røropplegg og sluk i leiligheter skiftes. Stammer føres opp fra kjeller og det etableres inspeksjonsluke. |

| | |
|---|---|
| Oppvarming på baderom. | Eksisterende radiator opplegg demonteres og det monteres elektrisk gulvvarme. |
| El-anlegg på bad | Omtrekking av elektrisk anlegg. Alt elektrisk utstyr demonteres. Ny 16A kurs med jordfeilbryter og nødvendig. stikk leveres. Ny innfelt belysning i himling. El-punkt for lys over speil. |
| Ventilasjon | Eksisterende ventilasjon til bad og kjøkken renses. |
| Kjøkken og bad | Vann og avløpsrør frem til armatur og vannlås i kjøkkenbenk skiftes ut. Vannlås, benkebeslag og armatur beholdes. |

Grunnpakke:
Grunnpakke som beskrevet over..

Kostnad er estimert til kr 121.470.000, - inkl. mva. (totalkostnad rør og bad)

Alternativt inkludert strømpetrekking av overvannsrør.
Kostnad er estimert til kr 127.230.000, - inkl. mva. (totalkostnad rør, bad og overvann)

Alternativ med økt standard:

Levering og montering av nytt sanitærutstyr på bad:
Dette inkluderer servantskap med servant med batteri og overskap med speil samt lysarmatur. Videre inkluderes dusjvegger i herdet glass og dusjbatteri med dusjgarnityr

Kostnad er estimert til kr. 10.550.000, - inkl. mva. (tillegg til grunnpakken)

Ved en rehabilitering skal det legges opp slik at den enkelte beboer selv kan være med å sette sitt personlige preg på badet. I tillegg til boligselskapets valgte standard skal det derfor tilbys tilleggsleveranser til fast pris, som beboerne står fritt til å bestille og bekoste selv, f.eks.:

- alternative fliser, eventuelt dekor- og/eller bordfliser.
- skifte sanitærutstyr ut fra spesifisert liste, f.eks. ny servant, dusj, speil, etc.

Dersom boligselskapet går for å inkludere tilleggspakken beskrevet over, vil det bli lavere kostnader for direkteutlegg fra andelseier siden en fullstendig leveranse av utstyr og innredning da er inkludert. Det blir likevel anledning til å velge innenfor en ramme satt av entreprenør, og det blir anledning til å velge helt andre løsninger mot tilleggsbetaling.

# Økonomiske konsekvenser - fremdrift

## 8.3 Kostnadsoverslag

Omkostningsoverslaget baserer seg på erfaringstall, samt tilbudspriser innhentet i 2024/2025. Det understrekes imidlertid at postene kun er ment som et overslag da det sannsynligvis er stor variasjon i de arbeider som må gjøres i forbindelse med arbeider, spesielt i kjøkken samt ventilasjonsarbeider. Det er grunn til å tro at det i årenes løp er det blitt til mange varianter alt fra der rørene ligger åpent og tilgjengelig til der vegger må rives for å komme til rørføringene. Ved innhenting av tilbud vil naturlig nok postene og prisene kunne variere noe for dette konkrete prosjektet. Kostnader ved "spesialbad" hvor boligselskapet eventuelt bekoster tilbake setting til opprinnelig nyoppusset standard etc. er ikke inkludert, men legges inn i uforutsettposten.

Dersom rørgjennomføringer i dekker og vegger er isolert med asbest, må asbesten saneres i tråd med Arbeidstilsynets forskrift. Det samme gjelder for rørisolasjon i kjelleren. Kostnader for eventuell asbestsanering er ikke anslått.

Påfølgende side viser en sammenstilling av kostnadene for de avklarte løsningene.

| Prosjekt: 01.10.25 | AL Disen borettslag, Rør og våtrom | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | 1 | 2 | 3 |
| POST | KOSTNADSOVERSLAG | Grunn-pakke. Remont eks. utsyr bad | Sanitærutstyr, Tillegg | Strømpe overvann |
| 1.1 | **Bygningsmessige arbeider** | 32 960 000 | | |
| | Demontering og remontering av innredning/innkassing. | | | |
| | Riving av vegger og gulv | | | |
| | Hulltaking/gjenstøping for vann- og avløpsrør, og sluk. | | | |
| | Klargjøring av badegulv. Gulv med påstøp og membran, | | | |
| | Oppbygging av vegger | | | |
| | Membran og fliser på vegger , ny himling på bad. | | | |
| | Etablering av nedsenk i dusjsonen | | | |
| | Ny dør, terskel og gerikter | | | |
| | Rengjøring av ventilasjon. | | | |
| 1.2 | **Sanitærarbeider** | 25 680 000 | 7 900 000 | 3 800 000 |
| | Utskifting av avløpsstammer med avgreninger og sluk | | | |
| | Utskifting av rørstammer for kaldtvann og varmtvann, | | | |
| | Nye vannrør til alle tappesteder på bad og kjøkken | | | |
| | Levering og montering av nye stoppekraner i leilighet og kjeller | | | |
| | Remontering eller montering av ny innredning | | | |
| | Etablering av lekkasjevarsler på kjøkken. | | | |
| | Nytt kjellerstrekk med tilhørende stopperkraner | | | |
| | | | | |
| 1.3 | **Elektriske arbeider** | 12 460 000 | | |
| | Nytt elektrisk anlegg på bad | | | |
| | Nye varmekabler | | | |
| | Ny belysning i himling og over servant | | | |
| | Ny kurs og stikk til bad | | | |
| | Forbuksmåler på varmtvann | | | |
| | | | | |
| 1.4 | **Provisorier** | 700 000 | | |
| | Provisorisk dusj, wc mm. i kjeller eller i utv. rigg. | | | |
| | | | | |
| **1** | **BYGNINGSMESSIGE KOSTNADER:** | 71 800 000 | 7 900 000 | 3 800 000 |
| 2.1 | Rigg og drift av byggeplass | 8 620 000 | 400 000 | 190 000 |
| **2** | **ENTREPRISEKOSTNADER** eks. mva.: | 80 420 000 | 8 300 000 | 3 990 000 |
| | 25 % merverdiavgift | 20 110 000 | 2 080 000 | 950 000 |
| **3** | **ENTREPRISEKOSTNADER** Inkl. 25%mva.: | 100 530 000 | 10 380 000 | 4 940 000 |
| (*) 4.1 | Prosjektadministrasjon og prosjektering inkl. mva | 3 880 000 | | 250 000 |
| 4.2 | Byggemeldingsgebyr | 50 000 | | |
| (**) 4.3 | Øvrige byggherrekostnader | 250 000 | | |
| (***) 4.4 | Prisstigning % pr.år: 5 | 1 680 000 | 170 000 | 80 000 |
| 4.5 | Finansieringskostnader | Ikke beregn | Ikke beregn | Ikke beregn |
| 4.6 | ENØK - tilskudd | | | |
| **4** | **FORVENTET PROSJEKTKOSTNAD** | 106 390 000 | 10 550 000 | 5 270 000 |
| 5.1 | UFORUTSETTE KOSTNADER | 15 080 000 | | 490 000 |
| **5** | **TOTALE KOSTNADER** | 121 470 000 | 10 550 000 | 5 760 000 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 305 | leiligheter gir følgende entreprisekostnad pr. leilighet: | 330 000 | 34 000 | 16 000 |
| 305 | leiligheter gir følgende kostnad pr. leilighet: | 398 000 | 35 000 | 19 000 |

(*) Posten inkluderer prosjekt- og byggeledelse, samt bistand fra byggeteknisk/vvsteknisk konsulent

(**) Posten inkl. kostnader til ev. byggherregaranti, utvidet forvaltn.kostnad, utvidet styrehonorar/tapt arb.fortj./adm. i styret etc.

(***) Basert på at prosjektet er ferdigstilt om ca. 26 måneder:

**Orientering om kostnadsoverslaget**
Kostnadsoverslaget følger et standardisert oppsett for de ulike aktiviteter og i det etterfølgende er det gitt forklaring på hva de ulike konti inneholder:

1. **Bygningsmessige kostnader**
   Denne posten inneholder alle bygningsmessige arbeider innenfor hvert hovedalternativ. Posten inneholder material- og monteringskostnader, samt nødvendige forarbeider som for eksempel fjerning av gamle rør og sluk mm.

2. **Entreprisekostnader**
   Entreprisekostnader inneholder bygningsmessige kostnader, og rigg og drift av byggeplass. Rigg og drift omfatter entreprenørens kostnader til å rigge seg til med brakker, lager, produksjonsanlegg etc., samt kostnader til driften av disse gjennom hele byggeperioden.

3. **Entreprisekostnader inkl. mva.**

4. **Forventet prosjektkostnad**
   Denne posten inneholder entreprisekostnader med tillegg av byggherrens generelle kostnader. Disse kostnadene er i hovedsak:
   Prosjektadministrasjon og prosjektering som omfatter nødvendig bistand fra tekniske konsulenter og prosjekt-/ byggeleder for gjennomføring av arbeidene.
   Øvrige byggherrekostnader er en samlepost av ulike aktiviteter som kopiering, garantistillelse overfor entreprenøren, ekstra forsikring, utvidet forretningsføreravtale gjennom byggeperioden, gebyrer mv.
   Forventet prisstigning er inkludert fram til tidspunkt for utbetaling til entreprenør i henhold til antatt framdriftsplan.
   Finansieringskostnader er ikke beregnet da det er mindre relevant å vite hva disse beløper seg til i et prosjekt som ikke skal selges.

5. **Totale kostnader**
   Totale kostnader er summen av alle kostnader i prosjektet. Her er inkludert en post for uforutsette kostnader. Under denne posten er det lagt inn sikkerhet for de priser som er oppgitt. Markedet og prisene påvirkes på en måte som ikke lar seg forutsi med stor nøyaktighet. Denne posten vil fange opp dette sammen med ev. usikkerhet i kostnadsoverslaget.
   I ovenstående kostnadstabell er det linje/pkt. 5 som angir totalkostnader. Prosjektets grunnkostnad er m.a.o. anslått til kr. 121 470 000,-. Inkl. mva.
   Så er det laget ett tillegg til grunnstandarden der det er inkludert bytte av sanitærutstyr. Kostnadene her er da tilleggskostnader til grunnstandarden.

I kostnadsoverslagene er alle kostnader boligselskapet kan forvente å få i forbindelse med gjennomføringen av rehabiliteringsprosjektet inkludert. Kostnadsoverslagene er basert på de ferskeste erfaringspriser Usbl sitter inne med. Prisene kan variere med forskjellige entreprenørers kapasitet og det markedet som til enhver tid råder. Kostnadsoverslagene er lagt i et normalnivå av dette prisspektret.

I gode tider igangsettes naturlig nok flere byggeprosjekter som bidrar til økt prispress. Det er mange boligselskap som til enhver tid står overfor den samme

problemstillingen som AL Disen borettslag. Det er et kontinuerlig entreprisetrykk i denne bransjen, da det til enhver tid er en rekke boligselskap som er i prosess med utskifting av røranlegg og modernisering av våtrom.

Momenter mht. valg av tidspunkt for byggestart er følgende:

- Oppsparing av egenkapital kan gi redusert lånebehov.
- Betale formueskatt av oppspart egenkapital fram til byggestart, alternativt få skattefradrag på betalt rente ved rehabilitering i dag.
- Forsikringsforhold, eventuell økt premie ved økt skadeomfang.
- Dersom man venter, må det forventes stadig flere småreparasjoner og opprydding/utbedring etter vannskader.
- Ved oppstart nå unngår man at det brukes penger på tiltak som likevel må gjøres på ny senere.
- Ved oppstart av våtromsrehabilitering nå kan beboere som ønsker en oppgradering av badene få dette kvalitetsmessig på plass tidligere enn om slike løsninger overlates til den enkelte.

## 8.4 Likviditetsanalyse

Borettslaget har pr. i dag god økonomi.
Disponible midler neste 30 dager kr. 9 749 329,-. Total gjeld på kr. 38.845.000, -.
I henhold til oversikt fra If, øker forsikringspremien for 2026 med **27,3 %** fra kr. 1.038.188, - til kr. 1.321.613, - pga. skadehistorikken.

## 8.5 Konsekvens for månedlige felleskostnader

Vi har hentet ut følgende eksempel for husleiekonsekvens:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Låneopptak:** | **kr. 120.000.000,-** | | | **AL Disen Borettslag** |
| **Rente:** | **5,30 %** | | | **304 leiligheter** |
| **Avdragstid:** | **30 år** | | | |
| | | | **Andel lån** | **Økning felleskostn. pr. mnd.** |
| Disenveien 27 | 1-roms | Eks. andel nr. 2 | **256 909** | **1 429** |
| Disenveien 27 | 2-roms | Eks. andel nr. 347 | **339 937** | **1 891** |
| Disenveien 27 | 3-roms | Eks. andel nr. 1 | **409 987** | **2 281** |
| Øvrige adreser i AL Disen Borettslag | | | | |
| 2-roms | | Eks. andel nr. 150 | **360 561** | **2 006** |
| 3-roms | | Eks. andel nr. 183 | **445 368** | **2.478** |

## 8.6 Mulige støtteordninger

**Kommunale utbedringstilskudd og utbedringslån**
Det eksisterer i dag en kommunal støtteordning for utbedring og tilpassing av boliger for funksjonshemmede, eldre og andre med særlige boligbehov.

Ved rehabilitering av bad kan det for eksempel være aktuelt for enkelte som syns det er tungvint med badekar og montere inn dusj. Dette tiltaket kan det søkes tilskudd om for å få gjennomført. De viktigste vilkårene for tildeling er:

- Formålet med tilskudds- og låneordningen er å medvirke til å gjøre boliger tjenlige for beboerne i rimelig framtid.
- Eldre, funksjonshemmede og husstander med særlig sosialt behov kan få lån eller tilskudd til utbedring av bolig. Ordningen er behovsprøvd. Ved begrensede midler prioriteres funksjonshemmede foran andre søkere.
- Som funksjonshemmet regnes alle som får uførepensjon etter lov om folketrygd av 17. juni 1966. Også andre funksjonshemmede kan få tilskudd eller lån hvis utbedringsarbeidene er nødvendige på grunn av funksjonshemmingen.
- I tilskudds saker stilles det i hovedsak ikke krav til boligens alder.
- Lån innvilges mot pant i bolig eller adkomstdokumenter.
- Etter utbedringen skal boligen være tjenlig for husstanden i rimelig framtid. Lån og tilskudd gis som hovedregel ikke til boliger i byfornyelsesområder der

utbedringsarbeider er planlagt igangsatt innen 3 år. Dette kan avvike fra bydel til bydel

Støtten er inntektsavhengig, og er begrenset oppad til kr. 40.000, - uten pant i bolig. Over denne sum kreves pant i bolig. Eventuell realiserbar formue går først til fradrag.

**Statlig bostøtte:**
Beboere som har etterlatte-, alders- eller uførepensjon, samt husstander med svak økonomi, kan søke om statlig bostøtte gjennom kommunen. Husbanken finansierer denne ordningen. Denne bostøtteordningen gis til boliger med husbankfinansiert lån. Boliger som har etableringslån og utbedringslån gjennom kommunen kan også søke ordningen.

Ovenstående ligger utenfor det mandat som vil ligge til Usbl å håndtere om boligselskapet skulle velge å gjennomføre et prosjekt som omtalt i denne rapporten med Usbl som prosjektadministrator. Ovenstående er kun ment som en orientering til styret over muligheter som styret eller andelseier selv kan oppsøke.

## 8.7 Fremdriftsplan

### Forslag til fremdriftsplan.

Videre framdrift av prosjektet er avhengig av hvilket vedtak boligselskapet gjør. Saksbehandlingstiden i Plan- og bygningsetaten er anslått til 4-6 uker. Oppstarttidspunkt er også avhengig av ledig kapasitet hos entreprenørene. Nedenstående er den raskest mulige anslåtte fremdriftsplan, med byggestart i 4 kv. 2026, forutsatt positivt vedtak på generalforsamlingen.

# 9 Vedlegg

## 9.1 Fotobilag

0-Vanninnlegg med hovedstoppekran fra byggeår. Inntaket mangler reduksjonsventil og tilbakeslagsventil.



1-Viser avløp i plast uten branntetting. Tidligere lekkasje er forsøkt utbedret med silikon.



2-Viser sluk og originalt avløpsrør.



3-Viser delvis utbedret avløp i plast med manglende branntetting.



Bilde 4 . Gammelt støpejerns sluk i vaskerom. Pussen rundt sluket er utslitt og avløpsvannet renner ut i grunnen..



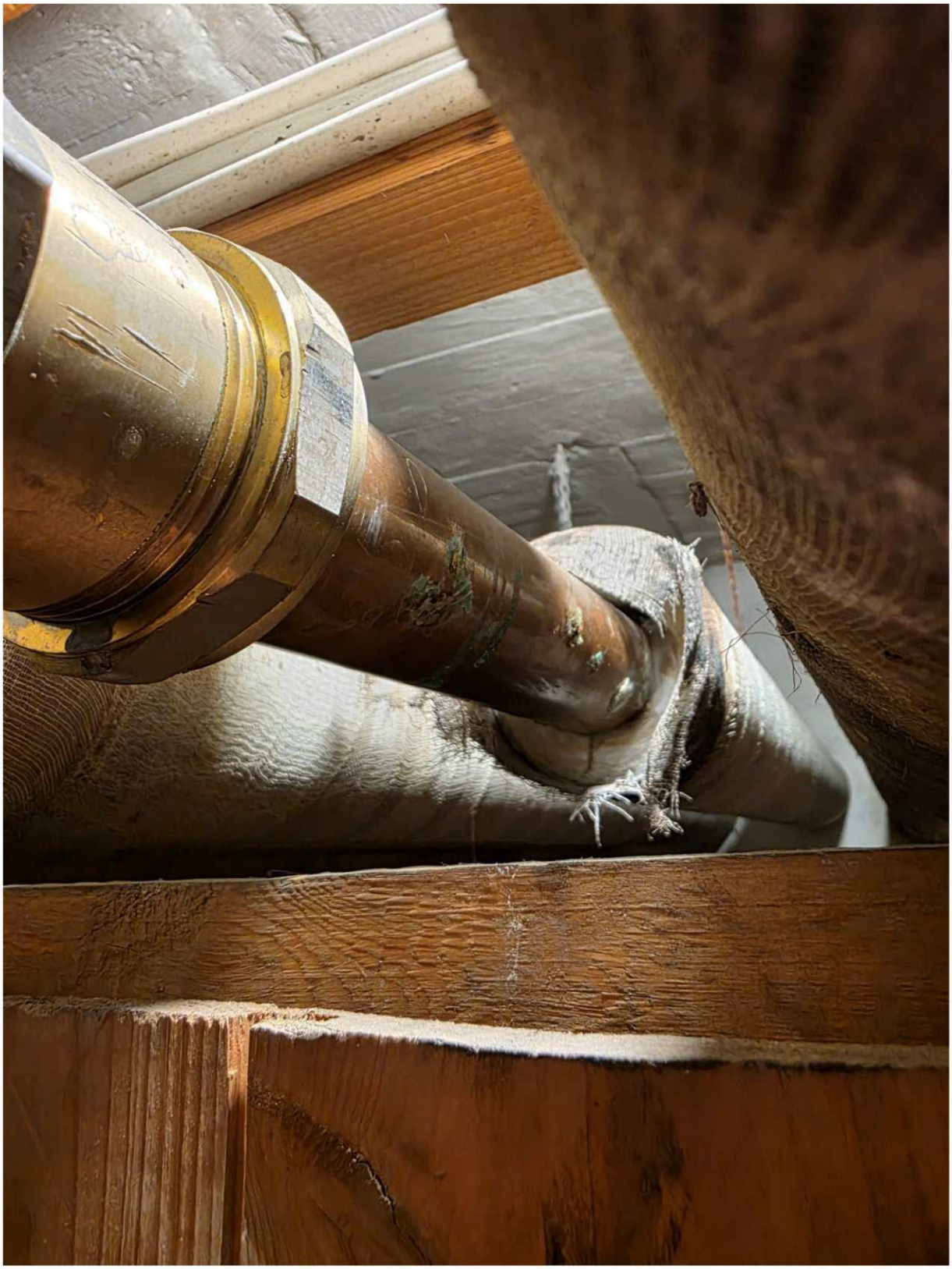
5-Viser gamle fyrkjeler som ikke er i bruk.



6-Viser avløpsrør med begynnende grafittisering (hull).



7-Viser varmtvannsrør i kjeller som er utbedret. Det er tydelige korrosjonsmerker på røret.



BRANNTEKNISK TILSTANDSVURDERING

# Brannteknisk rapport
# Redegjørelse for kravene til brannsikkerhetsnivå

## Brannteknisk tilstandsvurdering

***Eiendom 86/1***
***Disenveien 7-53, 0587 Oslo***




OSLO BRANNKONSULT AS
Org.nr. 927 380 641

Tollbugata 8B, 0152 OSLO
post@oslobrannkonsult.no
Telefon: 48481914

# 1. Sammendrag og konklusjoner

Oslo Brannkonsult AS har på oppdrag fra AL Disen Borettslag v/Ole Kristian Heien Storsve utarbeidet en brannrapport i forbindelse med brannteknisk tilstandsvurdering av byggene på adresse Disenveien 7-53 på eiendom 86/1 i Oslo kommune. Bygningene ble inspisert av oss den 2.07.2025, der byggene ble besiktiget. Rapporten bygger på stikkprøvene, samt foto- og videodokumentasjon fra inspeksjonen.

Eksisterende bygninger er eldre, og det forutsettes at det branntekniske sikkerhetsnivået i bestående byggverk skal tilfredsstille bygningslovgivning som gjaldt ved oppføringstidspunktet, og ytterligere krav til teknisk oppgradering til nivå opp mot Byggeforskrift 1985. Av den grunn er bygningen vurdert opp imot Byggeforskrift av 1985.

**Konklusjon – utbedringer som bør utføres:**

**RØMNINGSVEIER – GENERELT**

- **Dører i trapperom**
  Dører mellom trapperom og korridor i Disenveien 27 er eldre uklassifiserte dører.
  ⇒ Dører mellom trapperom og korridorer oppgraderes til B 30 S.

  Dør til kjeller i Disenveien 31 og dør til loft i Disenveien 27 er eldre uklassifisert.
  ⇒ Dør til i Disenveien 31 kjeller oppgraderes til B 60 S.
  ⇒ Dør til loft i Disenveien 27 oppgraderes til B 30 S.

- **Frie rømningsveier i trapperom**
  Rømningsveier skal være fri for brennbart materiale og gjenstander som kan være til hinder for rask og sikker rømning. Det var lagret diverse utstyr i rømningsvei over loft som hindrer fri rømningsvei (Disenveien 31).
  ⇒ Rydde og fjerne alle gjenstander som er lagret i rømningsveier i trapperommet.

- **Markering og henvisning**
  Det er ikke montert ledelys i rømningsveier i byggene. I bygg over to etasjer stilles det krav til montering av ledelys (gjelder ikke Disenveien 27 og 31).
  ⇒ Det monteres ledelys i rømningsveier i trapperommene, i kjeller og på loft.

## ØVRIGE BRANNCELLER (BOENHETER, NÆRINGSLOKALER)

- **Etasjeskillere mellom boenheter**
  Etasjeskiller mellom kjeller og 1. etasje hvor tidligere trapp er blendet igjen vurderes til ikke å ha tilstrekkelig brannmotstand (Disenveien 31).
  ⇒ Oppgraderes til konstruksjon med brannmotstand tilsvarende A 60.

- **Gjennomføringer**
  Enkelte gjennomføringer i kjelleren er enten utettet, eller tettet på en måte som ikke oppfyller krav i forskriften. Dette må utbedres:
  ⇒ Rør av ubrennbart materiale tettes med godkjent/klassifisert tettemasse.
  ⇒ Brennbare rør (plastrør) med diameter over 32mm påmonteres brannmansjett, eller kasses inn i sin helhet med to lag gipsplater (13mm $K_2$10 A2-s1,d0 (1-A)) dersom det ikke er mulig å kasse inn og påmontere brannmansjett.

## ALARMUTSTYR

⇒ Det installeres heldekkende brannalarmsystem i bygningen (Disenveien 31).
⇒ Det installeres detektorer i tekniske rom, vaskerom og fritidsrom som kobles opp mot eksisterende brannalarmanlegg (gjelder Disenveien 7-27 og Disenveien 33-53).

Bygningen vil med utførelse som beskrevet i denne rapporten tilfredsstille funksjonskravene angitt i Byggeforskrift av 1985.

Se vedlagt forslag til utbedring av funn.

Dato: 11.07.2025
Utført av:

Ruben Haugen, branntekniker rådgiver

Thomas Hansen, rådgivende ingeniør brann

# 2. Innholdsfortegnelse


**1. Sammendrag og konklusjoner ..... - 2 -**

**2. Innholdsfortegnelse ..... - 4 -**

**3. Prosjekteringsforutsetninger ..... - 6 -**

*Generell info og forutsetninger ..... - 6 -*

*AL Disen Borettslag ..... - 6 -*

**4. Definisjoner brukt i rapporten ..... - 8 -**

**5. Sikkerhet ved brann ..... - 10 -**

*Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn ..... - 10 -*

*Forhold som må ivaretas i detaljprosjekteringen ..... - 10 -*

**6. Etasjeantall ..... - 11 -**

**7. Bygningsbrannklasse – BF85 ..... - 12 -**

*Bolig – bygningsbrannklasse ..... - 12 -*

*Salgslokalers bygningsbrannklasse ..... - 13 -*

**8. Sikkerhet ved eksplosjon ..... - 13 -**

**9. Avstand mellom bygninger. ..... - 13 -**

**10. Bygningsdelers brannmotstand ..... - 14 -**

*Bygningsdelers brannmotstand ..... - 15 -*

*Kledninger og overflaters branntekniske klasse ..... - 16 -*

**11. Brannceller ..... - 18 -**

*Garasje ..... - 18 -*

*Tekniske rom ..... - 18 -*

**12. Rømningsveier ..... - 19 -**

*Dører i rømningsvei og fri bredde - bolig ..... - 19 -*

*Brannmotstand til dør til og i rømningsvei ..... - 19 -*

*Rømningsveier i bolig ..... - 20 -*

*Rømningsveier salgslokale (BF85, 35:3) ..... - 21 -*

*Vinduer som rømningsvei ..... - 22 -*

*Markering og henvisning - rømningsveier ..... - 22 -*

*Brannventilasjon ..... - 23 -*

*Frie rømningsveier* ..... - 23 -

**13. Tekniske installasjoner** ..... **- 24 -**

*Sikring mot brann- og røykspredning* ..... - 24 -

**14. Alarmutstyr** ..... **- 25 -**

*Røykvarslere* ..... - 25 -

*Automatisk brannalarmanlegg* ..... - 25 -

**15. Slokkeutstyr** ..... **- 26 -**

*Automatisk sprinkleranlegg* ..... - 26 -

*Manuelt slokkeutstyr* ..... - 27 -

**16. Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap** ..... **- 28 -**

*Generell info om byggets beliggenhet og brannvesenets innsatstid* ..... - 28 -

*Tilgjengelighet frem til bygningen* ..... - 28 -

**17. Konklusjon – utbedringer som må utføres** ..... **- 29 -**

*Tilstandsgrad* ..... - 29 -

*Registrerte avvik og beskrivelse av tiltak* ..... - 30 -

**18. Utbedring – forslag til fremdrift** ..... **- 31 -**

# 3. Prosjekteringsforutsetninger

Oslo Brannkonsult AS er engasjert for å utføre en brannteknisk tilstandsvurdering av Disenveien 7-53 i Oslo. Hensikten med brannrapporten er å definere de branntekniske kravene til bygningen, samt angi branntekniske løsninger opp imot krav i gjeldende forskrifter.

Vurderinger i dette notatet baseres på tekniske tegninger av bygningen, stikkprøvetaking, samt video- og fotodokumentasjon fra vår inspeksjon. Mangler som fremkommer i rapporten kan gjelde flere steder.

Funksjonskravene til sikringsnivået i den enkelte bygningskategori stilles i byggteknisk forskrift. For å dokumentere de branntekniske løsningene har vi verifisert funksjonskravene ved at byggverket er vurdert opp imot Byggeforskrift av 1985. Kontrollform som er benyttet er dokumentert egenkontroll.

| Generell info og forutsetninger | |
|---|---|
| Gårds- og bruksnummer | 86/1 |
| Adresse | Disenveien 7-53 |
| Byggeår | 1959 |
| Kommune | Oslo |
| Tiltakshaver | AL Disen Borettslag |
| Brannteknisk rådgiver | Oslo Brannkonsult AS |
| Bruk/virksomhet | Bolig/næringslokale |
| Bygningenes bruttoareal per etasje | Disenveien 7-15, 21-25: 248 $m^2$ BTA<br>Disenveien 17,19: totalt 483 $m^2$ BTA<br>Disenveien 27: 324 $m^2$ BTA<br>Disenveien 31: 387 $m^2$ BTA<br>Disenveien 33,35: totalt 445 $m^2$ BTA<br>Disenveien 37: 266 $m^2$ BTA<br>Disenveien 39,41: totalt 521 $m^2$ BTA<br>Disenveien 43: 263 $m^2$ BTA<br>Disenveien 45: 251 $m^2$ BTA<br>Disenveien 47,49: totalt 456 $m^2$ BTA<br>Disenveien 51: 261 $m^2$ BTA<br>Disenveien 53: 261 $m^2$ BTA |
| Antall tellende etasjer | Disenveien 7-25, 33-53: 4<br>Disenveien 27: 10<br>Disenveien 31: 2 |
| Bygningsbrannklasse (Næringslokale) | 1 |
| Bygningsbrannklasse (Bolig) | Disenveien 7-25, 33-53: 2 |

| | |
|---|---|
| | Disenveien 27: 1<br>Disenveien 31: 3 |
| Dokumentasjonsform | Preakseptert |
| Personbelastning (1-4 personer per eierseksjon) | 75 |
| Spesifikk brannenergi | 50-400 MJ/m$^2$ |
| Plassering i forhold til annen bebyggelse | Mindre enn 8 meter |
| Brannvesenets innsatstid | Mindre enn 10 minutter |
| Lokale rammebetingelser | Nei |
| Tilleggskrav fra tiltakshaver | Nei |
| Særskilt brannobjekt | Nei |
| Brannfarlig vare | Nei |
| Eksplosjonsfare | Nei |

# 4. Definisjoner brukt i rapporten

- **Brannalarmanlegg**
  Anlegg for deteksjon og alarm av brann bestående av branndetektor, alarmgiver og eventuelt en sentral hvor man kan se hvor brann er detektert.

- **Brannbelastning**
  Den samlede varmemengde som frigjøres ved fullstendig forbrenning av alt brennbart materiale, både det som inngår i bygningens deler, fast innredning og det som oppbevares i bygningen.

- **Brannbelastning – spesifikk**
  Brannbelastningen i en branncelle eller bygning fordelt på arealet

- **Branncelle**
  Avgrenset del av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten å spre seg til andre deler av bygningen i løpet av fastsatt tid. I de konstruksjoner som omgir branncellen, kan det være deler med mindre brannmotstand, f.eks. vinduer og dører, hvis brannens spredning gjennom disse kan hindres ved brannvesenets normale innsats eller på annen måte.

- **Branndekke**
  Horisontal, bærende bygningsdel, minst A 120, uten åpninger, opplagt på konstruksjon med minst samme brannmotstand. Ved spesifikk brannbelastning over 400 MJ/m2 kreves så høy brannmotstand at dekket bibeholder de egenskaper om kreves av den under brannen.

- **Branndør – selvlukkende**
  Brannklassifisert dør om automatisk lukker slik at den oppfyller de krav som stilles til dør i vedkommende klasse. Betegnes med S.

- **Brannmotstand**
  Den tid angitt i minutter som en bygningsdel motstår opphetning med bibehold av de egenskaper som kreves av den. Brannmotstanden bestemmes ved normert prøving eller beregning.

- **Brannsluse**
  Branntrygt rom som danner rømnings- eller forbindelsesveg gjennom et brannteknisk skille. Brannslusens dører og luker skal være selvlukkende og utført slik at slusen kan passeres uten at mer enn en dør eller luke må åpnes av gangen. Ventilasjon av brannslusen skal ikke foregå gjennom åpninger til de rom som betjenes av slusen.

- **Branntrygt rom**
  Rom skilt fra tilstøtende om og fra det fri ved bygningsdel minst A 60, og på fundament minst i samme klasse. Dør eller vindu til det fri kan utføres uten krav til brannmotstand hvis brann ikke kan spres gjennom slike åpninger.

- **Brannvegg**
  Vegg minst A 120, uten åpninger, og på fundament med minst samme brannmotstand. Ved spesifikk brannbelastning over 400 MJ/m2 kreves så høy brannmotstand at veggen bibeholder de egenskaper som kreves av den under brannen.

- **Brannventilasjon**
  Ventilasjon til utlufting av røyk, varme gasser o.a. under brann.

- **Brennbart materiale**
  Materiale som ved prøving ikke fyller kravene til ubrennbart materiale.

- **Bruksenhet**
  En samling rom eller lokaler som sammen anvendes i en bestemt hensikt (f.eks. bolig, kontor) av en bruker. Bruksenhet kan bestå av en eller flere brannceller.

- **Bygningsbrannklasse**
  Et sett krav til brannmotstand i en bygnings bærende og skillende konstruksjoner.

- **Ledelys**
  Lysanlegg med egen strømkilde som tennes automatisk ved svikt i hovedbelysningen og som gir tilstrekkelig lys til og i rømningsvei.

- **Markeringslys**
  Permanent lyskilde som belyser eller gjennomlyser markeringsskilt.

- **Rømningsvei**
  Forbindelse mellom branncelle og det fri, spesielt tilrettelagt for rømning ved brann.

- **Røykvarsler**
  Detektor sammenbygget med alarminnretning som utløses av røyk og gir alarm med minimum 85 dB(A) lydstyrke 3 m fra detektoren.

- **Sprinkleranlegg**
  Stasjonært slokkingsanlegg.

- **Trapperom**

- åpent: trapperom som har direkte forbindelse gjennom dør til bruksenhet.
- lukket: trapperom som har forbindelse til bruksenhet bare gjennom korridor, og som er lukket med dør B 30 eller F 30 mot korridor.
- branntrygt: lukket trapperom utført som branntrygt rom uten forbindelse til kjeller.
- røykfritt: branntrygt trapperom med forbindelse til bruksenhet bare gjennom rom åpent mot det fri (f.eks. balkong).

- **Ubrennbart materiale**
  Materiale som ved prøving fyller kravet til ubrennbarhet.

# 5. Sikkerhet ved brann

## Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn

Kravene til brannvernarbeid for byggverk som tas i bruk reguleres gjennom Lov om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (Brann- og eksplosjonsvernloven) og underliggende Forskrift om brannforebygging (FOB).

Forskriften regulerer alminnelige plikter til å forebygge brann og eksplosjon i ethvert byggverk. Den stiller brannforebyggende minstekrav til enhver eier og virksomhet/bruker av byggverk/brannobjekter, og spesielle krav til tekniske og organisatoriske tiltak i objekter registrert av tilsynsmyndigheten som særskilte brannobjekter.

Forskriften forutsetter at det branntekniske sikkerhetsnivået i bestående byggverk skal tilfredsstille bygningslovgivning som gjaldt ved oppføringstidspunktet, og ytterligere krav til teknisk oppgradering til nivå opp mot Byggeforskrift 1985. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, som forvaltningsmessig organ for Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn, har presisert at Brannvernlovverket kun innehar hjemmel for krav til brannteknisk oppgradering av bestående byggverk til nivå med Byggeforskrift 1985.

Forskriften stiller krav til at planer og rutiner for organisering og drift i byggverk må foreligge senest innen byggverket tas i bruk.

Formell registrering av et byggverk eller deler av et byggverk, som særskilt brannobjekt, avgjøres av kommunal tilsynsmyndighet som et forvaltningsvedtak.

## Forhold som må ivaretas i detaljprosjekteringen

Denne tilstandsrapporten angir de overordnede branntekniske krav, prinsipper og føringer for byggverket og de tradisjonelle faginndelinger som arkitekt og rådgivende ingeniører innen byggeteknikk, elektro, VVS, tele-/automatisering, eventuelt med tillegg av ytterligere faginndelinger som landskapsarkitekt med flere.

Detaljprosjektering av byggverkets konstruksjonsdeler og tekniske installasjoner skal ivareta de branntekniske forutsetninger og ytelser som er beskrevet i denne rapporten. Det forutsettes at de respektive detaljprosjekterende har etablert de nødvendige kontrollrutiner som sikrer at de premisser og forutsetninger som er angitt i denne tilstandsrapporten blir ivaretatt i de respektive detaljprosjekteringer.

Tiltakshaver skal distribuere brannkonseptet til de detaljprosjekterende.
Når denne branntekniske tilstandsrapporten er innsendt til Brann- og redningsetaten i som et tilsvar til kommunens med branntilsyn, er dokumentet ikke lenger gjenstand for

endringer/korrigering uten formell prosjektering med endringsliste/revisjon fra ansvarlig prosjekterende for brannsikkerhet.

Den enkelte mottaker av endringsliste/revisjon av denne branntekniske rapporten, er ansvarlig for å forsikre seg om at endringer på respektive fag og grensesnitt til øvrige fag ivaretas.

## 6. Etasjeantall

Beregning av etasjeantall er gjort på bakgrunn av Byggeforskrift av 1985 sine definisjoner. BF85 23:11 sier at «Kjeller regnes med i etasjetallet når underkant dekke/himling er høyere enn 1,50 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Innskutt mellometasje regnes med i etasjetallet når arealet overstiger 20 % av underliggende etasjes. bruttoareal. Loft regnes med i etasjeantallet når det er innredet oppholds- eller soverom». Alle etasjer som inneholder hoveddel, skal medregnes i etasjeantallet. Det spiller ingen rolle om hoveddel bare utgjør en del av etasjen, eller om etasjens himling er over eller under terrengnivået rundt bygningen, eller på loft.

Antall måleverdige plan som medregnes i etasjeantallet er som følger:

**Disenveien 7-25, 33-53:**

| Etasjer | Medregnes | Bruk |
|---|---|---|
| Kjeller | Nei | Boder |
| 1. etasje | Ja | Boenheter |
| 2. etasje | Ja | Boenheter |
| 3. etasje | Ja | Boenheter |
| 4. etasje | Ja | Boenheter |

⇒ Etasjeantallet settes til 4 tellende etasjer.

**Disenveien 27:**

| Etasjer | Medregnes | Bruk |
|---|---|---|
| Kjeller | Nei | Boder |
| 1. etasje | Ja | Boenheter |
| 2. etasje | Ja | Boenheter |
| 3. etasje | Ja | Boenheter |
| 4. etasje | Ja | Boenheter |
| 5. etasje | Ja | Boenheter |
| 6. etasje | Ja | Boenheter |

| | | |
|---|---|---|
| 7. etasje | Ja | Boenheter |
| 8. etasje | Ja | Boenheter |
| 9. etasje | Ja | Boenheter |
| 10. etasje | Ja | Boenheter |
| Loft | Nei | Loft |

⇒ Etasjeantallet settes til 10 tellende etasjer.

**Disenveien 31:**

| Etasjer | Medregnes | Bruk |
|---|---|---|
| Underetasje 1 | Nei | Garasje/boder |
| 1. etasje | Ja | Næringslokaler |
| 2. etasje | Ja | Boenheter |

⇒ Etasjeantallet settes til 2 tellende etasjer.

## 7. Bygningsbrannklasse – BF85

Bolig – bygningsbrannklasse

| **Boligbygningers bygningsbrannklasse (BF85, 31:1)** | | |
|---|---|---|
| Antall etasjer | Største bruttoareal pr etasje uten oppdeling med brannvegg | Bygningsbrannklasse |
| 1 | 1000 $m^2$ | 4 |
| 2 | 800 $m^2$ | 4 |
| 3 og 4 | 1000 $m^2$ | 2 |
| over 4 | 1000 $m^2$ | 1 |

⇒ Disenveien 7-25, 33-53: plasseres i bygningsbrannklasse 2.
⇒ Disenveien 27: plasseres i bygningsbrannklasse 1.
⇒ Disenveien 31: plasseres i bygningsbrannklasse 4 for boligarealer.

Salgslokalers bygningsbrannklasse

| **Salgslokalers bygningsbrannklasse (BF85, 35:1)** | | | |
|---|---|---|---|
| Antall etasjer | Største bruttoareal uten oppdeling med brannvegg | | Bygningsbrannklasse |
| | Egen bygning | Bygning som også brukes for annet formål | |
| 1 | Ingen krav til oppdeling | 300 $m^2$ | 3 |
| 1 | Ingen krav til oppdeling | 1800 $m^2$ | 3 |
| 2 | 1800 $m^2$ | 600 $m^2$ | 1 |
| over 2 | 1800 $m^2$ | 1800 $m^2$ | |

⇒ Disenveien 31: plasseres i bygningsbrannklasse 1 for næringslokaler.

## 8. Sikkerhet ved eksplosjon

I henhold til byggteknisk forskrift § 7-23 skal byggverk, der den forutsatte bruken kan medføre fare for eksplosjon, prosjekteres og utføres med avlastningsflater slik at personsikkerheten og bæreevnen opprettholdes på et tilfredsstillende nivå.

For oppbevaring og behandling av brannfarlige og eksplosive varer vises det til DSBs regelverk.

⇒ Forutsatt bruk av bygningen medfører ikke fare for eksplosjon.

## 9. Avstand mellom bygninger.

Det stilles ingen krav til avstand mellom bygninger som er skilt med brannvegg.

Minste avstand mellom bygninger eller deler av bygninger som ikke er skilt med brannvegg skal være halvparten av bygningenes sammenlagte gjennomsnittlige gesimshøyde og ikke under 8 meter. Gesimshøyde måles bare på motstående vegger.

I bygg der tak er utført i A 60, føres brannvegg opp under taket. Er det forskjell i takhøyden, føres brannveggen opp under høyeste tilstøtende del av taket.

Er takene ikke utført i A 60, skal brannveggen føres minst 500 mm, over høyeste tilstøtende tak.

To eller flere bygninger i gruppe kan ha mindre innbyrdes avstand enn angitt i 30:322 Største bruttoareal i en gruppe skal være om angitt i kap. 31 til 39. Hvor det er fare for antennelse av en bygning i en gruppe ved brann i nabobygning i samme gruppe på grunn av strålevarme gjennom vindu, dør eller annen åpning i den brennende bygning, gjelder følgende krav:

Yttervegg som kan bli utsatt for strålevarme, skal ha samme brannmotstand som branncellebegrensende bygningsdel i vedkommende bygningsbrannklasse (jfr. Tabell 30:41) og være uten vindu, dør eller andre åpninger. Kravene gjelder bare den delen av veggen som ligger nærmere nabobygningen enn minsteavstanden.

Lempningen i bestemmelsene om minste avstand gjelder bare for bygninger hvor mønehøyden eller gesimshøyden på den veggflaten som kan utsettes for tråling ikke overstiger 9 m.

⇒ Eksisterende situasjon vurderes som tilfredsstillende.

## 10. Bygningsdelers brannmotstand

Bygning skal gi tilfredsstillende sikkerhet mot brann og spredning av brann. Den skal være utført med sikte på rask rømning og effektiv slokking, og de enkelte delene av byggverket, skal ha tilfredsstillende sikkerhet med hensyn til bæreevne og stabilitet.

I bygning som brukes til flere av de anvendelser som er omtalt i kapitel 31 til 39 i Byggeforskrift 1985, skal rom i bygningen med forskjellige bruk skilles i henhold til den bruken som gir de strengeste kravene.

### Brannklasseinndeling av materialer og bygningsdeler

Materialer, bygningsdeler, kledninger og overflater klassifiseres etter sine branntekniske egenskaper på grunnlag av prøving eller beregninger. Departementet kan avgjøre om ikke-klassifiserte materialer tilfredsstiller forskriftens krav.

| Klassene er følgende: | Betydning: |
|---|---|
| Materialer<br>- *ubrennbare og brennbare.*<br>Bygningsdeler<br>- *A 10, A 15, A 30, A 60, A 90 m.fl.*<br>- *B 15, B 30, B 60, B 90 m. fl.*<br>- *F 15, F 30, F 60, F 90 m.fl.* | • Bokstaven A betyr at bygningsdelen praktisk talt helt består av ubrennbare materialer.<br>• Bokstaven B betyr at bygningsdelen kan inneholde brennbare materialer i |

| | |
|---|---|
| Golvbelegg<br>- G<br>Kledninger<br>- *K1-A, K1 og K2.*<br>Overflater<br>- *In1, In2, In3 for innvendige flater,*<br>- *Ut1, Ut2 for utvendige*<br>Selvlukkende<br>- *S*<br>Taktekning<br>- *Ta* | den utstrekning dens branntekniske funksjon tillater det.<br><br>• Bokstaven F betyr at bygningsdelen er flamme- og røykbegrensende.<br><br>• Tallet i klassebetegnelsen angir i minutter den tid som bygningsdelen ved normert brannprøving eller beregning motstår oppheting med bibehold av de egenskaper som kreves av den. |

## Bygningsdelers brannmotstand

Bygget skal være oppført i henhold til tabell 30:41, dersom dokumentasjon på annen preakseptert løsning, analyse som konkluderer med løsning som gir tilsvarende eller bedre sikkerhet, eller teknisk bytte framlegges.

*Tabell 30:41 Bygningsdelers brannmotstand.*

| **Bygningsdelers brannmotstand (Tabell 30:41, BF85)** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Bygningsbrannklasse** | **1** | **2** | **3** | **4** |
| Bærende hovedsystem[1)] | A 90[2)] | A 60 | A 10 eller B 30 | B 15 |
| Sekundære bærende deler, etasjeskiller som ikke er stabiliserende1)[1)] | A 60 | B 60 | A 10 eller B 30 | B 15 |
| Ikke-bærende branncellebegrensende bygningsdel (unntatt yttervegg) | A 60 | B 60 | B 30 | B 30 |
| Bygningsdel under øverste kjellergolv[3)] | A 180 | A 90 | A 60 | A 60 |
| Bygningsdel som omgir trapperom og heissjakt utenom trapperom | A 60 | A 60 | B 30 | B 15 |
| Trappeløp | A 30 | A 30 | A 10 eller B 30 | |

[1)] I bygning uten loft eller med loft som ikke kan nyttes som lager eller innredes, behøver kravene ikke å oppfylles for takkonstruksjoner som består av ubrennbare materialer. For bygning i 1 og 2 etasjer behøver kravene heller ikke å oppfylles for takkonstruksjoner av brannbare materialer når disse er beskyttet mot brann nedenfra med kledning K1 når eventuelt varmeisolasjonsmateriale er ubrennbart.

[2)] I bygning inntil 8 etasjer kan etasjeskiller være A 60.

[3)] Gjelder bare bygninger med flere enn en kjelleretasje.

Bygningsdeler skal ha brannmotstand som angitt i Tabell 30:41.

⇒ Byggene er oppført i konstruksjon av betong, med støpte etasjeskillere og skillekonstruksjoner - eksisterende situasjon vurderes som tilfredsstillende.

Etasjeskiller mellom kjeller og 1. etasje hvor tidligere trapp er blendet igjen vurderes til ikke å ha tilstrekkelig brannmotstand. Underside av etasjeskiller er platekledd med trefiberplater, det er ingen branntetning av tilslutninger.

⇒ Oppgraderes til konstruksjon med brannmotstand tilsvarende A 60. Dette kan gjøres ved at skillekonstruksjonens underside platekles med ett lag 15mm branngipsplate, samt at tilslutninger og plateskjøter fuges med brannfugemasse.



*Bilde 1: Etasjeskiller uten tilstrekkelig brannmostand.*

## Kledninger og overflaters branntekniske klasse

Kledninger og overflater for vegger og tak skal være i brannteknisk klasse som angitt i Tabell 30:42. Brannceller inntil 200 m2, unntatt bygninger etter kap. 36 og 37, kan ha kledning K2 og overflate In3, forutsatt at brannvesenet med det stigemateriell det rår over kan komme til bygningens fasader.

*Tabell 30:42 Kledningers og overflaters branntekniske klasse*

| **Bygningsbrannklasse** | | **1** | **2** | **3** | **4** |
|---|---|---|---|---|---|
| | Innvendig overflate | In1 | In2 | In2 | In2 |
| | Utvendig overflate | Ut1 | Ut1 | Ut2 | Ut2 |
| | Innvendig kledning | K1 | K1 | K2 | K2 |
| | Utvendig kledning | K1 | K1 | K2 | K2 |
| **Særkrav for rømningsveg:** | | | | | |
| | Innvendig overflate | In1 | In1 | In1 | In1 |
| | Innvendig kledning | K1-A | K1-A | K1 | K1 |

I forskriften finnes tre kledningsklasser, alle med 10 min brannmotstand, men klassifisert etter mengden av brennbart innhold i K1-A, K1 og K2 hvor K1-A har minst brennbart materiale. Alle kledninger klasse K1-A og K1 skal være prøvet ved et brannteknisk laboratorium og klassifisert. Som vilkår for klassifiseringen kreves at fabrikanten har et godkjent system for kvalitetskontroll.

| **Eksempel på kledninger** | |
|---|---|
| Eksempel på kledning K1-A | • Gipsplater.<br>• Kalsiumsilikatplater. |
| Eksempel på kledning K1: [1)] | • Sementbundne sponplater.<br>• Brannimpregnerte sponplater. |
| Eksempel på kledning K2: [2)] | • Sponplater med minstetykkelse 12 mm.<br>• Halvharde fiberplater med minstetykkelse 11 mm.<br>• Kryssfiner med minstetykkelse 9 mm. |

| |
|---|
| [1] Kledning K1 består av flere materialer som er slik fordelt gjennom hele kledningens tykkelse slik at kledningen i brannteknisk henseende blir å anse som homogen. |
| [2]Brukt på isolerte konstruksjoner kan også profilert trepanel med tykkelse minst 15 mm godtas som kledning K2. Finerte paneler må normalt klassifiseres særskilt på grunn av spesielle festemetoder. |

⇒ Innvendige vegger i trapperom er av betong – tilfredsstillende.
⇒ Innvendige vegger og flater i rømningsveier vurderes å tilfredsstille krav til kledningers og overflaters branntekniske klasse.
⇒ Utvendige vegger og flater vurderes å tilfredsstille krav til kledningers og overflaters branntekniske klasse.

## Yttervegger i B-konstruksjon

I bygninger i bygningsbrannklasse 1 og 2 gjelder følgende:
Isolasjon skal være ubrennbar. Brennbare materialer skal være beskyttet utvendig og innvendig med kledning K1.

I bygning i inntil 2 etasjer kan det brukes kledning K2 med overflate Ut2.
Bygning i inntil 4 etasjer kan ha fasademateriale K2/Ut2. Slik kledning må ikke være sammenhengende mere enn 20 m i horisontalretningen. Flere slike felt må ha en innbyrdes avstand på minst 10 m med k1/Ut1. Felt mellom direkte overliggende vinduer må likevel ha kledning K1/Ut1.

## Fasademateriale på vegg i A-konstruksjon

I bygning i inntil 2 etasjer kan det brukes fasademateriale K2/Ut2.

I bygning i 3 til 8 etasjer og der brannvesenet kan komme til hele fasaden for slokking kan fasademateriale være K2/Ut2. Slik kledning må ikke sammenhengende være mere enn 20 m i horisontalretningen. Flere slike felt må ha en innbyrdes avstand på minst 10 m med K1/Ut1. I bygning med flere enn 4 etasjer må kledning dessuten ved hver etasjeskiller være brutt av ubrennbar flammesperre som stikker minst 1 m ut fra fasaden.

# 11. Brannceller

## Generelt

Byggverk skal i opp i brannceller på en hensiktsmessig måte. Områder med ulik risiko for liv og helse eller ulik fare for at brann oppstår, skal være egne brannceller med mindre andre tiltak gir likeverdig sikkerhet. Brannceller skal være utført slik at de forhindrer spredning av brann og branngasser til andre brannceller i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Dører i branncellebegrensende vegger skal minst ha halvparten av veggens brannmotstand dersom ikke annet er oppgitt i tabell 30:75.

⇒ Bygningene er delt opp i hensiktsmessige brannceller.

## Garasje

Det skal ikke være direkte adgang fra garasje til boligrom. Forbindelse mellom garasje over 50 $m^2$ bruttoareal og annen branncelle skal bare foregå gjennom brannsluse. Garasje skal ikke være eneste rømningsvei fra annen branncelle.

Kravet om brannsluse gjelder ikke mellom garasje og tilknyttede servicerom når det tas betryggende forholdsregler mot spredning av brann og inntrenging av gasser i tilliggende rom. Ventilasjon av brannslusen skal ikke foregå gjennom åpninger til de rom som betjenes av slusen. (BF85 34:45).

Det er ikke montert ventilasjon i brannsluser mellom garasjer og trapperommene. Dørene til brannslusene er dører med brannmostand, A 60 S, men mangler røyktetning i karmene. Dette må utbedres:

⇒ Det er ikke direkte tilgang fra garasje til boligrom. Garasje er adskilt fra resten av bygget med branncellebegrensede konstruksjon.

## Tekniske rom

Heismaskinrom, ventilasjonsrom, søppelrom for felles søppelnedkast og fyrrom skal være branncelle A 60 for brann innenfra. For dører i tekniske rom er det forutsatt at brannmotstanden er minst A60.

## 12. Rømningsveier

Rømningsvei skal på oversiktlig måte føre til det fri. Uttrykket "til det fri" innebærer et krav om at man skal komme i trygghet. Man skal altså komme ut av bygningen og i trygge omgivelser. Det er således ikke nok at man er kommet ut på en balkong eller en terrasse, med mindre denne gir trygghet mot røyk, flammer og varme, eller gir mulighet for sikker rømning videre.

Antall rømningsveier er avhengig av bygningens bruk, størrelse, etasjer og antall mennesker bygningen er beregnet for. Hvor det i en rømningsvei inngår en åpen trapp eller annen åpen passasje som legges utenpå bygningen, må man sørge for at veggpartiet innenfor trappen ikke har vinduer eller andre åpninger slik at strålevarmen hindrer bruk av rømningsvegen. Utvendige trapper uten brannbeskyttelse skal ha avstand 5 m fra senter av trapp til nærmeste vinduskant (veiledning BF85, 30: 71).

### Dører i rømningsvei og fri bredde - bolig

Fri bredde i rømningsvei skal minst være 10 mm pr. person og ikke mindre enn 900 mm. Dør i rømningsvei i bygning skal slå ut i rømningsretningen. Dette kravet gjelder ikke dører til boenheter. (Byggeforskrift 1985, 30:73, 30:75).

⇒ Kravene til rømningsvei er oppfylt.

### Brannmotstand til dør til og i rømningsvei

Dører må generelt ha samme brannmotstand som veggen den står i. Dette gjelder f.eks. dør til heismaskinrom, ventilasjonsrom, søppelrom, fyrrom eller sjakt.

Brannmotstand til dør til og i rømningsvei skal være i henhold til tabeller under. Kravene gjelder ikke utgangsdør som går til det fri:

*Tabell 30:75 - Brannmotstand til dør i rømningsvei.*

| **Plassering av dør** | **Bygningsbrannklasse** | |
|---|---|---|
| | 4 og 3 | 2 og 1 |
| Branncelle – åpent trapperom | B30S | B30S |
| Korridor – lukket trapperom | B30S/F30S | B30S/F30S |
| Korridor/sluse – branntrygt trapperom | | A60S |
| Røykfritt trapperom | | A60S |
| Branncelle – korridor | B15 | B30 |
| Loft – trapperom | B15S | B30S |
| Kjeller – trapperom | B30S | B60S |

⇒ Boenheter har dører med benevnelse B 30 – tilfredsstillende.

⇒ Dører mellom kjeller og trapperom har benevnelse B 60 S (gjelder alle bygg bortsett fra Disenveien 31) – vurderes som tilfredsstillende.

Dører mellom trapperom og korridor i Disenveien 27 er eldre uklassifiserte dører.

⇒ Dører mellom trapperom og korridorer oppgraderes til B 30 S.

Dør til kjeller i Disenveien 31 og dør til loft i Disenveien 27 er eldre uklassifisert.

⇒ Dør til i Disenveien 31 kjeller oppgraderes til B 60 S.

⇒ Dør til loft i Disenveien 27 oppgraderes til B 30 S.



*Bilde 3: Dør til kjeller i Disenveien 31.*



*Bilde 2: Dør til loft i Disenveien 27.*



*Bilde 4: Eksempel på dører mellom trapperom og korridor i Disenveien 27.*

## Rømningsveier i bolig

Rømningsvei skal utføres etter kap. 30:7.

Avstand fra dør i branncelle til nærmeste trapp, eller direkte utgang til det fri skal ikke overstige:

- 25 m i 1. til 4. etasje
- 15 m i 5. til 8. etasje
- 10 m over 8.etasje.

Fra branncelle i 1. til 8. etasje og med golv inntil 22 m over terreng, er krav til rømningsvei:

- direkte utgang til terreng, eller
- to trapperom, eller
- ett branntrygt trapperom.

Fra branncelle over 8. etasje eller med golv mer enn 22 m over terreng er krav til rømningsvei:

- to branntrygge trapperom eller
- ett røykfritt trapperom.

Fra branncelle skal annet hvert rom i etasjer som ikke har direkte tilgang til det fri eller til rømningsvei, ha minst ett vindu som tilfredsstiller kravene til rømningsvei (se 30:76).

Vindu (balkong) med underkant høyest 5,0 m over planert terreng eller vindu (balkong), som er tilgjengelig for brannvesenets stiger kan erstatte ett åpen eller lukket trapperom som rømningsvei.

⇒ Tilgang til rømningsveier for boenheter i Disenveien 31 vurderes som tilfredsstillende.
⇒ Tilgang til rømningsveier boenheter i Disenveien 27 vurderes som tilfredsstillende.
⇒ Boenheter i byggene (Disenveien 7-25 og 33-53) har kun tilgang til ett trapperom som rømningsvei. Boenhetene vil kunne være avhengige av assistanse fra brannvesenets stigemateriell for å evakuere bygget. For å sikre kort responstid og effektiv evakuering av byggene ved brann, vil det være nødvendig med kompenserende tiltak. Teknisk bytte ved at det monteres heldekkende brannalarmanlegg i byggene vil kunne kompensere for manglende rømningsveier da det sørger for å varsle alle beboere på et tidlig tidspunkt.

## Rømningsveier salgslokale (BF85, 35:3)

Fra ethvert sted i et salgslokale skal det være uhindret adgang til to rømningsveger utført etter 30:7. For hver påbegynt 600 m2 bruttoareal utover de første 600 m2, skal det være en ekstra rømningsvei. Der hvor et salgslokale er delt i flere brannceller, gjelder dette hver enkelt branncelle.

Den samlede fri bredde av rømningsvegene skal på det smaleste sted være minst 0,5 m pr. 100 m2 bruttoareal salgslokale, dog ikke mindre enn 1,0 m for hver enkelt rømningsvei. For et salgslokale med mer enn 150 m2 bruttoareal skal minstebredden være 1,3 m for hver enkelt rømningsvei.

For et salgslokale på en etasje med mindre enn 150 m2 bruttoareal og med utgang direkte til det fri, er det tilstrekkelig med en rømningsvei.

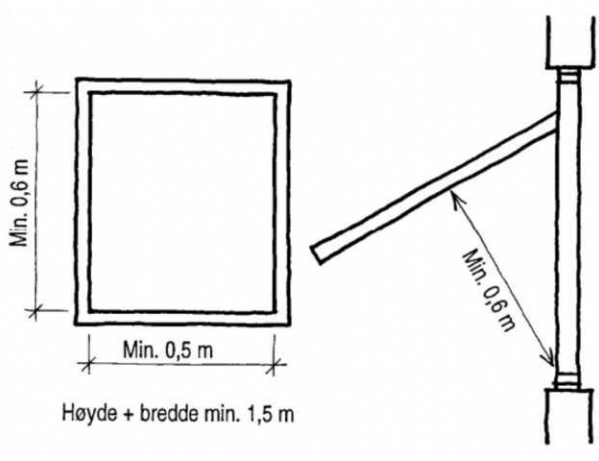
Avstand fra et hvilket som helst sted i et salgslokale til nærmeste rømningsveg skal være høyst 30m. Avstanden måles langs en planlagt rømningsrute.

⇒ Eksisterende situasjon vurderes som tilfredsstillende.

## Vinduer som rømningsvei

Vindu kan kun benyttes som rømningsvei der dette er oppgitt i særkapptilene i Byggeforskrift 1985.

Vinduer som er rømningsvei, må være dimensjonert for dette. Vindu som skal regnes som rømningsvei, skal i åpen stilling ha en fri åpning hvor høyde og bredde til sammen utgjør minst 1,5 meter. Høyden skal minst være 60 cm og bredden minst 50 cm. Vinduets underkant skal ikke være mer enn 1 meter over golvet, hvis det ikke er tatt spesielle forholdsregler for å lette rømning gjennom vinduet.




To forhold bør tas i betraktning:

- Sidehengslede vinduer gir best rømningsforhold.
- Utadslående vinduer med horisontal dreieakse bør skiftes ut av hensyn til redning fra etasjene over.

Vinduer som regnes som rømningsvei må kunne åpnes på en slik måte at bruken av vinduet som rømningsvei ikke vanskeliggjøres.

⇒ Eksisterende situasjon vurderes som tilfredsstillende.

## Markering og henvisning - rømningsveier

Bygning med flere enn 2 etasjer skal ha ledelys (BF85 30:782).

Markeringslys, markeringsskilt og henvisningsskilt til og i rømningsveger, til slokkingsredskap og til brannmelder skal utføres etter NS-ISO 3864-3:2024 som erstatter NS 4210 som er nevnt i Byggeforskrift 1985.

Det er «ledelys» som gjør det mulig å finne veien ut i en nødsituasjon, «reservelys» brukes om belysning som tar sikte på å gjøre det mulig å bruke et lokale også ved strømbrudd. Markeringslys er forbundet med et skilt.

Markeringslys skal være sikret strømforsyning som skal fungere i den tiden som er forutsatt disponibel for evakuering.

⇒ Det er montert markeringslys og ledelys i bygget (Disenveien 27) - Eksisterende situasjon vurderes som tilfredsstillende.

Det er ikke montert ledelys i rømningsveier i byggene. I bygg over to etasjer stilles det krav til montering av ledelys (gjelder ikke Disenveien 27 og 31).

⇒ Det monteres ledelys i rømningsveier i trapperommene, i kjeller og på loft.

## Brannventilasjon

I bygning med flere enn 2 etasjer skal trapperom ha brannventilasjon. For bygninger med inntil 8 etasjer kan brannventilasjonen skje gjennom vindu i trapperom. Alle andre bygninger skal ha røyksjakt som er skilt fra loft i minst A 30 og som har et tverr snitt på minst 1 $m^2$. Sjakten skal gå 20 cm over takflaten.

⇒ Trapperommene i byggene har åpningsbare vinduer på hvert repos. Eksisterende situasjon vurderes som tilfredsstillende.

## Frie rømningsveier

Rømningsveier (alle trapperom og ganger som fører til trapperom) skal være fri for brennbart materiale og gjenstander som kan være til hinder for rask og sikker rømning. Eller trapperom/inngangsparti hvor det settes brennbart materiale og større gjenstander (barnevogner, bildekk, sykler, akebrett osv.) som kan være til hinder eller skape brann eller røykspredning.

⇒ Eksisterende situasjon vurderes generelt som tilfredsstillende. De fleste trapperom er ryddige og oversiktlige. Det var ikke lagret gjenstander som kan utgjøre en brannfare eller være til hinder i rømningsveier (gjelder ikke Disenveien 31).

Rømningsveier skal være fri for brennbart materiale og gjenstander som kan være til hinder for rask og sikker rømning. Det var lagret diverse utstyr i rømningsvei over loft som hindrer fri rømningsvei (Disenveien 31).

⇒ Rydde og fjerne alle gjenstander som er lagret i rømningsveier i trapperommet.



*Bilde 5: Sykler plassert i rømningsvei.*

# 13. Tekniske installasjoner

## Sikring mot brann- og røykspredning

Installasjoner som føres gjennom brannklassifiserte bygningsdeler, må ha slik utførelse at bygningsdelens brannmotstand ikke svekkes på grunn av gjennomføringen.

Ventilasjonsanlegg må utføres slik at de ikke bidrar til brann- og røykspredning. Dette innebærer:

- brann- og røykspredning på grunn av utettheter mellom kanal og den bygningsdelen som kanalen går gjennom
- brannspredning på grunn av varmeledning i kanalgodset
- røykspredning i kanalnettet.

Kanaler og ventilasjonsutstyr må være festet slik at de ikke faller ned og bidrar til økt fare for brann- og røykspredning.

Kanal som føres gjennom brannklassifisert bygningsdel må ikke svekke konstruksjonenes brannmotstand. Utførelsen kan dokumenteres ved prøving eller ved at det benyttes anerkjente løsninger.

Enkelte gjennomføringer i kjelleren er enten utettet, eller tettet på en måte som ikke oppfyller krav i forskriften. Dette må utbedres:

⇒ Rør av ubrennbart materiale tettes med godkjent/klassifisert tettemasse.
⇒ Brennbare rør (plastrør) med diameter over 32mm påmonteres brannmansjett, eller kasses inn i sin helhet med to lag gipsplater (13mm $K_2$10 A2-s1,d0 (1-A)) dersom det ikke er mulig å kasse inn og påmontere brannmansjett.



*Bilde 6: Eksempler på noen av gjennomføringene som må utbedres.*

# 14. Alarmutstyr

## Røykvarslere

Et av de viktigste tiltakene for å øke personsikkerheten ved en brann, er å sikre at brannen oppdages og varsles tidlig. Alle boliger skal ha utstyr for røykdeteksjon. Røykvarslerne bør være tilkoblet nett og ha nødbatteri. I leiligheter over flere plan eller i store leiligheter bør røykvarslerne være seriekoblet for å oppnå rask og effektiv varsling av alle i boligen (jfr. veiledning til forebyggendeforskriften).

Detektortype, plassering og system i form av enkeltstående eller seriekoblede varslere er det opp til den enkelte å velge. Tidligst mulig varsling av branntilløp er viktig for personsikkerheten.

Man må kontrollere at røykvarslerne virker, batteriet er i orden og at varslerne ikke er eldre enn ti år. Gamle ioniske detektorer bør skiftes ut.

På grunn av kravet til lydstyrke, minst 60dB i soverom, vil det være nødvendig med flere enn én røykvarsler pr. boenhet der soverommene ligger spredt, der det ellers kan bli lang avstand fra varsleren til soverommet eller på grunn av lydreduksjon i soveromsdøren. Det bør derfor vises særlig omtanke med hensyn til plassering av røykvarslere.

## Automatisk brannalarmanlegg

*Generelt*. Brannalarmanlegget må automatisk alarmére alle bygget om røykutvikling i kjeller, loft eller trapperom, og om brann i en boenhet. En kombinasjon av varmedetektorer i leiligheter og røykdetektorer i fellesrom kan være en god løsning. For å forebygge unødige alarmer, og samtidig gi raskere alarm bør detektorer i boenheter og fellesareal være av typen mulitkriterie-detektorer med CO sensor. I forbindelse med brann i oppladbare litium ion batterier i elektriske sykler, sparkesykler etc. er man også avhengig av CO sensor i detektorer for å oppdage brannen raskt nok.

Alternativt kan man installere flerkriterie-branndetektorer eller andre detektorer som er like pålitelige og som alarmérer like tidlig. Røykvarslere i leilighetene kommer i tillegg.

Brannalarmanlegget skal være heldekkende i henhold til TEK17 (derav NS3960) og være godkjent i henhold til NS-EN54.

Brannalarmanlegget må være adresserbart, det vil si at man må kunne lese av på sentralen hvor alarmen er utløst. Brannalarmanlegget bør ha sentralenhet med skjerm som har kapasitet til å vise stillestående tekst med god kontrast, aller helst sort tekst på hvit bunn for at beboere raskt skal oppfatte budskap som vises som helhetlig og tydelig. Sentralen plasseres på inngangsplan i hovedtrapperom.

For rutinemessig kontroll av brannalarmanlegg bør det inngås kontrakt med kvalifisert aktør (godkjent av Forsikringsselskapenes Godkjennelsesnevnd (FG)). Brannalarmanlegg er behandlet i Byggdetaljer 554.712. Brannalarmanlegg må kombineres med effektiv bygningsmessig oppgradering for å hindre røyk- og brannspredning. I sprinklede murgårder er røyktetting viktigst.

Brannalarmanlegget bør være «tilbakekompatibelt» slik at teknologi som kommer i fremtiden på en enkel og rimelig måte kan tilføres brannalarmanlegget og derved gi brannalarmanlegget bedre funksjoner og lengre levetid.

⇒ Det er montert brannalarmanlegg i byggene (gjelder ikke Disenveien 31).
⇒ Det er inngått serviceavtale for brannalarmanlegget.

Følgende må utbedres:
⇒ Det installeres heldekkende brannalarmsystem i bygningen (Disenveien 31).
⇒ Det installeres detektorer i tekniske rom, vaskerom og fritidsrom som kobles opp mot eksisterende brannalarmanlegg (gjelder Disenveien 7-27 og Disenveien 33-53).

## 15. Slokkeutstyr

### Automatisk sprinkleranlegg

*Generelt*. Installasjon av sprinkleranlegg bør alltid vurderes. Dette kan økonomisk være et gunstig alternativ fordi bygningsmessige tiltak i stor grad kan reduseres. Et sprinkleranlegg vil med meget stor sannsynlighet slokke eller kontrollere brannen i det rommet den oppstår, forutsatt at det er tilstrekkelig vanntilførsel.

Slokkeanlegg vil være særlig egnet når de passive branntekniske tiltakene ikke er tilfredsstillende, i bygninger med høy brannenergi, i bygninger med sjakter og kanaler som er vanskelig tilgjengelige og i bygninger som har store useksjonerte arealer. For å ivareta kravene i teknisk forskrift til sikkerhet, må det installeres slokkeanlegg i følgende tilfeller:

- Brannceller med åpen forbindelse over flere plan i bygning beregnet for virksomhet i risikoklasse 1, 2, 4 og 5, når samlet bruttoareal er større enn 800 m² for de plan som har åpen forbindelse, må ha installert slokkeanlegg (§ 7-24 pkt 3a)
- Areal som har åpen forbindelse inn mot overbygd gård, må ha installert slokkeanlegg. Unntak er små arealer som resepsjoner, altanganger etc. der brannenergien er liten.

I bygninger med personer som ikke kan bringe seg selv i sikkerhet, for eksempel personer med nedsatt funksjonsevne eller personer med pleie og omsorgsbehov, må det iverksettes særskilte tiltak for å ivareta sikkerheten ved rømning. Automatisk slokkeanlegg vil være nødvendig dersom rømningssikkerheten ikke fortutsettes å bli ivaretatt fullt ut på annen måte.

⇒ Det stilles ikke krav til automatisk sprinkleranlegg i bygningene.

## Manuelt slokkeutstyr

I alle bygninger der brann kan oppstå, skal det være brannslokkeutstyr for effektiv slokkeinnsats i brann ens startfase. Brannslokkeutstyret skal være plassert slik at effektiv slokkeinnsats kan oppnås.

Særskilte brannobjekter skal ha serviceavtale om årlig kontroll av slokkeutstyr.

Manuelt slokkeutstyr skal være tilgjengelig i hver leilighet, i kjeller og på loft. Det anbefales husbrannslanger pluss håndslokkeapparat i hver leilighet. I kjeller og på loft bør slokkeutstyr plasseres ved dører til trapperom.

Der det kreves brannslange og håndslokkingsapparat, skal disse være hensiktsmessig plassert, godt synlige og lett tilgjengelige. Deres plass skal være tydelig merket etter NS 4210 (senere erstattet av NS-ISO 3864-3:2012).

⇒ Det er inngått serviceavtale for slukkeapparatene.

I henhold til Forskrift om brannforebygning (kap. 2, §7) stilles det krav til at boliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

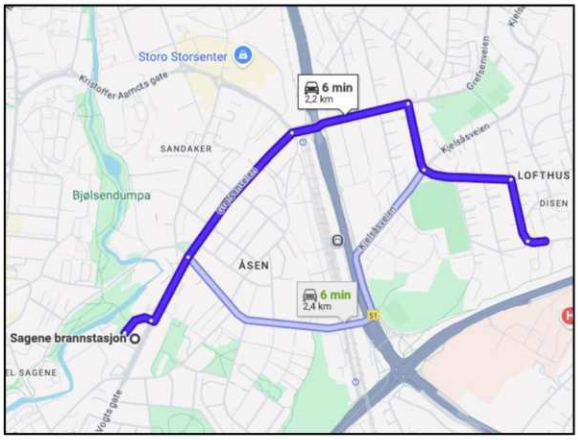
- formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett.
- pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver.
- skum- eller vannapparat på minst 9 liter.
- skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A.
- eller annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet som overstående punkter.

⇒ Det skal være monteret minimum ett håndslokkeapparat (pulverapparat på minimum 6 kg med ABC-pulver, eller tilsvarende) i hver boenhet, i fellesarealer i kjellere, loft, og fritidsrom.

# 16. Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap

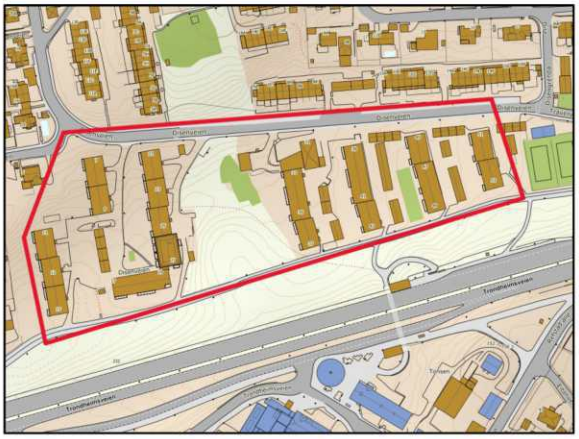
## Generell info om byggets beliggenhet og brannvesenets innsatstid

AL Disen Borettslag består av tilsammen 21 bygg, hvorav flere er sammenhengende. Byggene i borettslaget har 4 tellende etasjer, med unntak av to av byggene, en høyblokk på 10 etasjer og et mindre bygg på 2 tellende etasjer. Nærmeste brannstasjon regnes å være Sagene brannstasjon som ligger med en avstand på 2,2 kilometer. Byggets plassering vises på kartutsnittet:




⇒ Brannvesenets innsatstid regnes til å være under 10 minutter.

## Tilgjengelighet frem til bygningen



I henhold til BF85 30:91-95 må tilgjengelighet og forholdene frem til bygningen være lagt til rette for at brannvesenet skal kunne utføre effektiv rednings- og slokkeinnsats uten unødvendig risiko for skader på personell og utstyr. Bygninger der en forutsetter innsats fra brannvesenet ved brann, må derfor ha kjørbar atkomst for brannvesenets biler fram til bygningen.

Der det er nødvendig for rednings- og slokkeinnsatsen, må det i tilknytning til bygningen være oppstillingsplass for brannvesenets biler og utstyr. Behovet må avklares med brannvesenet med hensyn til veiens minste kjørebredde, maks stigning, minste fri kjørehøyde, svingradius og akseltrykk.

⇒ Det er kjørbar adkomst helt fram til hovedinngangen.
⇒ Fri kjørebredde (min. 3,5 meter) og fri kjørehøyde (min. 4,0 meter) er tilstrekkelig.
⇒ Oppstillingsplass er mer enn 12 meter x7 meter.
⇒ Situasjon vurderes som tilfredsstillende.

# 17. Konklusjon – utbedringer som må utføres

## Tilstandsgrad

Tilstandsgradene (TG) er et utrykk for byggverkets tilstand i forhold til referansenivået.

| Tilstands -grad | Tilstand ift. referansenivå | Betydning | Tidsplan for utbedring |
|---|---|---|---|
| TG 0 | Ingen avvik | Tilstanden tilsvarer valgt referansenivå eller bedre. Løsningen tilfredsstiller FOB § 8. Ingen tiltak nødvendig, men anbefalt. | Ikke krav om utbedring, men anbefalt. |
| TG 1 | Mindre avvik | Avvik eller mangel på dokumentasjon er ikke vesentlig for referansenivået. Liten betydning for personsikkerheten. Kan være løsninger som var tillatt da bygget ble oppsatt eller gitt som dispensasjon fra bygningsmyndighetene. | Krav om utbedring. Tiltak utbedres innen 2-5 år. |
| TG 2 | Vesentlige avvik | Vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået. Mangler på vesentlig dokumentasjon eller feil utførelse / vedlikehold. | Krav til utbedring. Tiltak utbedres innen 0-2 år. |
| TG 3 | Stort eller alvorlig avvik | Byggverket eller delen har totalt eller nært forestående funksjonssvikt, eller behov for strakstiltak. Fare for liv og helse og behov for strakstiltak. | Krav til utbedring. Må utbedres straks. |
| TGIU | Ikke undersøkt | Delen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon for riktig utførelse. Mulig avvik kan innebære vesentlige konsekvenser og risiko. Det er behov for dypere undersøkelser for å avdekke eventuelle avvik. | Bør undersøkes nærmere. |

## Registrerte avvik og beskrivelse av tiltak

Følgende må gjøres for å få bygningen til å tilfredsstille funksjonskravene angitt i Byggeforskrift av Byggeforskrift 1985:

| Avvik | Registrerte avvik | Tiltak | TG |
|---|---|---|---|
| 1 | Dører mellom trapperom og korridor i Disenveien 27 er eldre uklassifiserte dører. | Dører oppgraderes til B 30 S. | TG 2 |
| 2 | Dør til kjeller i Disenveien 31er eldre uklassifisert. | Dører oppgraderes til A 60 S. | TG 2 |
| 3 | Dør til loft i Disenveien 27 er eldre uklassifisert. | Dører oppgraderes til B 30 S. | TG 2 |
| 4 | Lagring av brennbart materiale/gjenstander i rømningsveier (Disenveien 31). | Fjerne/rydde vekk gjenstander som ligger lagret i rømningsvei. | TG 3 |
| 5 | Etasjeskiller mellom kjeller og 1. etasje hvor tidligere trapp er blendet igjen vurderes til ikke å ha tilstrekkelig brannmotstand (Disenveien 31). | Oppgraderes til konstruksjon med brannmotstand tilsvarende A 60. | TG 2 |
| 6 | Enkelte gjennomføringer i kjellerne er enten utettet, eller tettet på en måte som ikke oppfyller krav i forskriften. | Gjennomføringer tettes på en forskriftsmessig måte. | TG 2 |
| 7 | Det er ikke montert ledelys i rømningsveier i byggene (gjelder ikke Disenveien 27 og 31). | Det monteres ledelys i rømningsveier i trapperommene og i kjeller. | TG 2 |
| 8 | Byggene har ikke tilstrekkelig brannvarsling. | ⇒ Det installeres heldekkende brannalarmsystem (Disenveien 31).<br>⇒ Det installeres detektorer i tekniske rom, vaskerom og fritidsrom som kobles opp mot eksisterende brannalarmanlegg (gjelder Disenveien 7-27 og Disenveien 33-53). | TG 3 |

# 18. Utbedring – forslag til fremdrift

Funn oppsummert i kapittel 17 bør utføres så raskt som mulig. Enkelte av tiltakene er relativt kostbare, så det vil nok være ønskelig å fordele tiltakene litt utover i tid. Tiltakene er gitt et anbefalt gjennomføringstidspunkt, denne er gitt med bakgrunn i tilstandsgrad, konsekvensgrad og kompleksiteten av tiltaket.

Under er forslag til fremdriftsplan:

**2025**

- Fjerne/rydde vekk brennbare materialer og gjenstander som ligger lagret i rømningsveier i kjellere.
- Det installeres heldekkende brannalarmsystem i bygningen (Disenveien 31).
- Det installeres detektorer i tekniske rom, vaskerom og fritidsrom som kobles opp mot eksisterende brannalarmanlegg (gjelder Disenveien 7-27 og Disenveien 33-53).

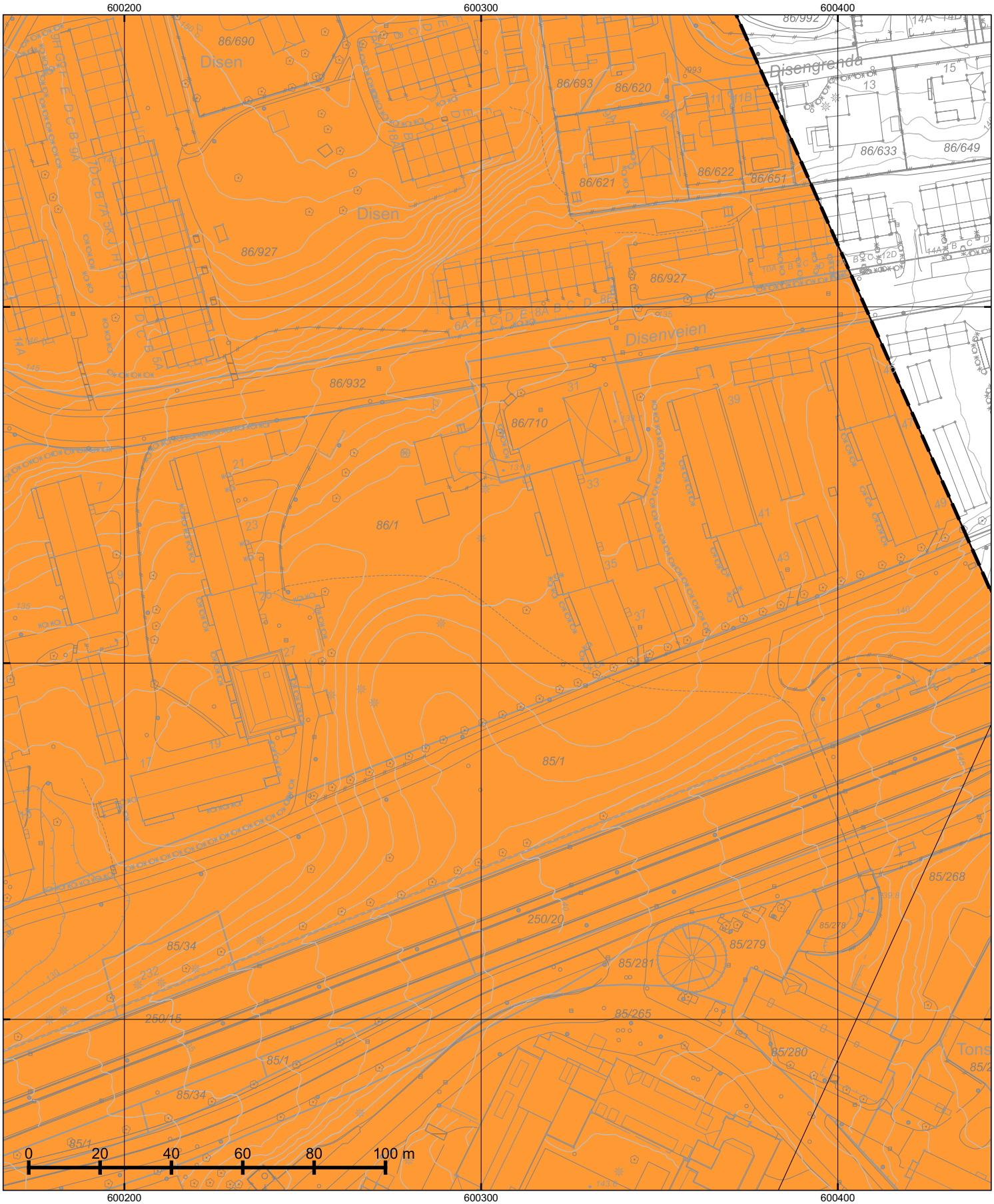
**2026**

- Monteres ledelys i rømningsveier i trapperommene, i kjeller og på loft (gjelder ikke Disenveien 27 og 31).
- Etasjeskiller mellom kjeller og 1. etasje hvor tidligere trapp er blendet igjen (Disenveien 31) oppgraderes til konstruksjon med brannmotstand tilsvarende A 60.
- Gjennomføringer i kjellere tettes på en forskriftsmessig måte.

**2027**

- Dører mellom trapperom og korridorer oppgraderes til B 30 S (Disenveien 27).
- Dør til i Disenveien 31 kjeller oppgraderes til B 60 S.
- Dør til loft i Disenveien 27 oppgraderes til B 30 S.

***Rapport slutt***




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

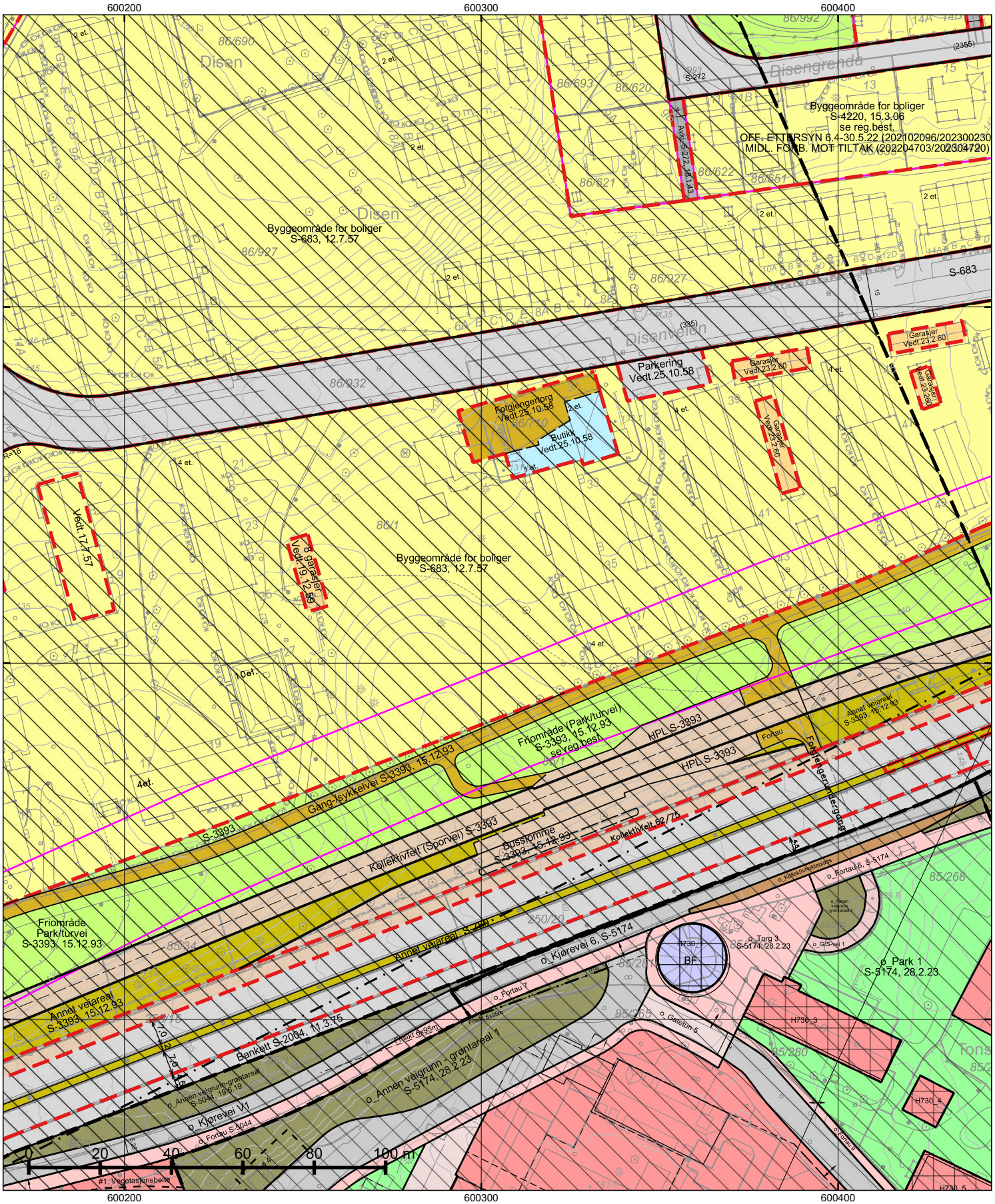
## Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 144988/ 86514698
Adresse: DISENVEIEN 49
Gnr/Bnr: 86/1
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 144988/ 86514698
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555
Adresse: DISENVEIEN 49
Kommentar:
Gnr/Bnr: 86/1

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

Se tegnforklaring på eget ark

# TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 111 - Garasje i boligområde
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk

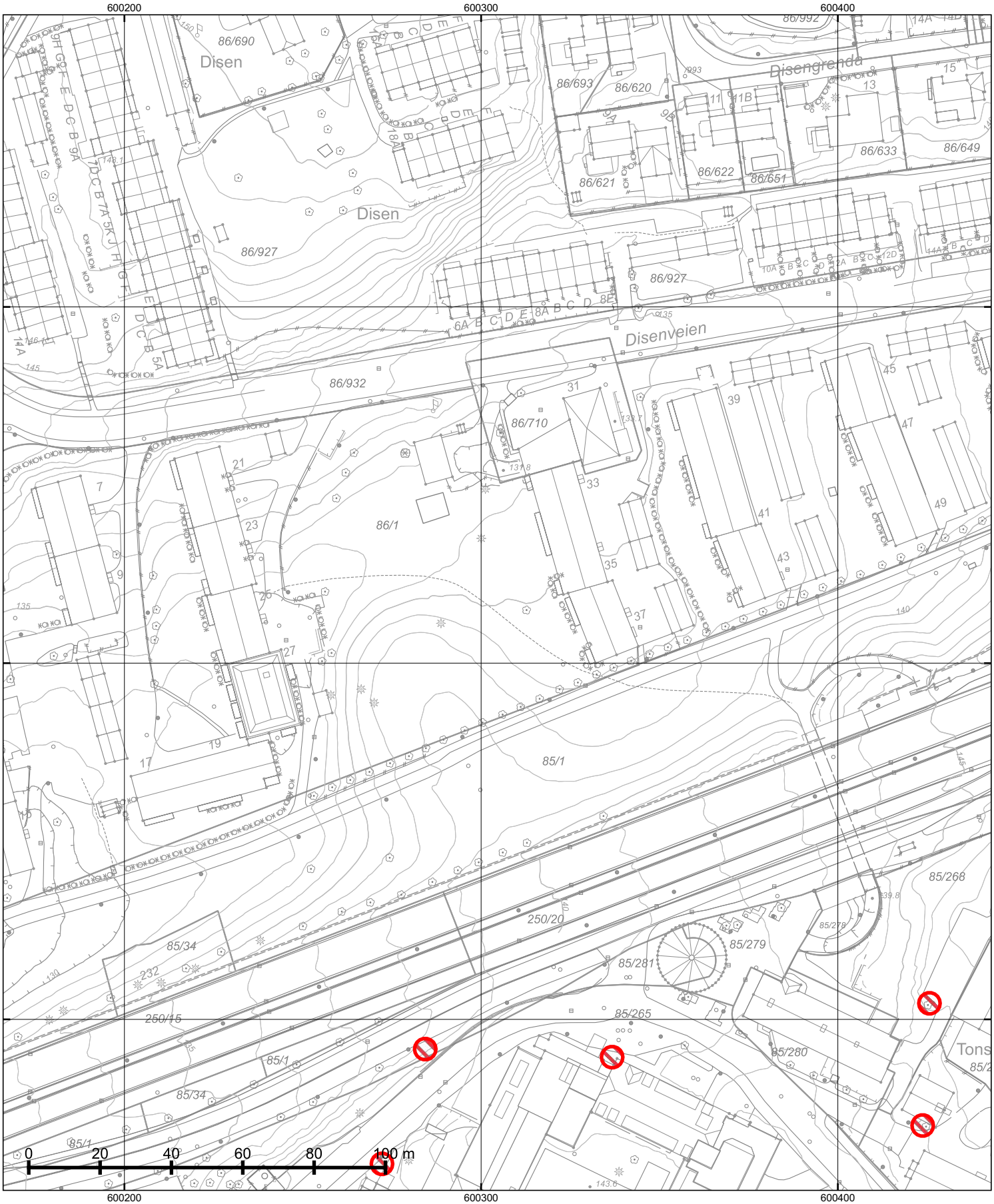
- RpRegulertHøyde
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Avkjørsel

- 1150 - Forretninger
- 1163 - Institusjon
- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2014 - Gatetun
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2073 - Kollektivholdeplass
- 3050 - Park

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 311 - Annet veiareal
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

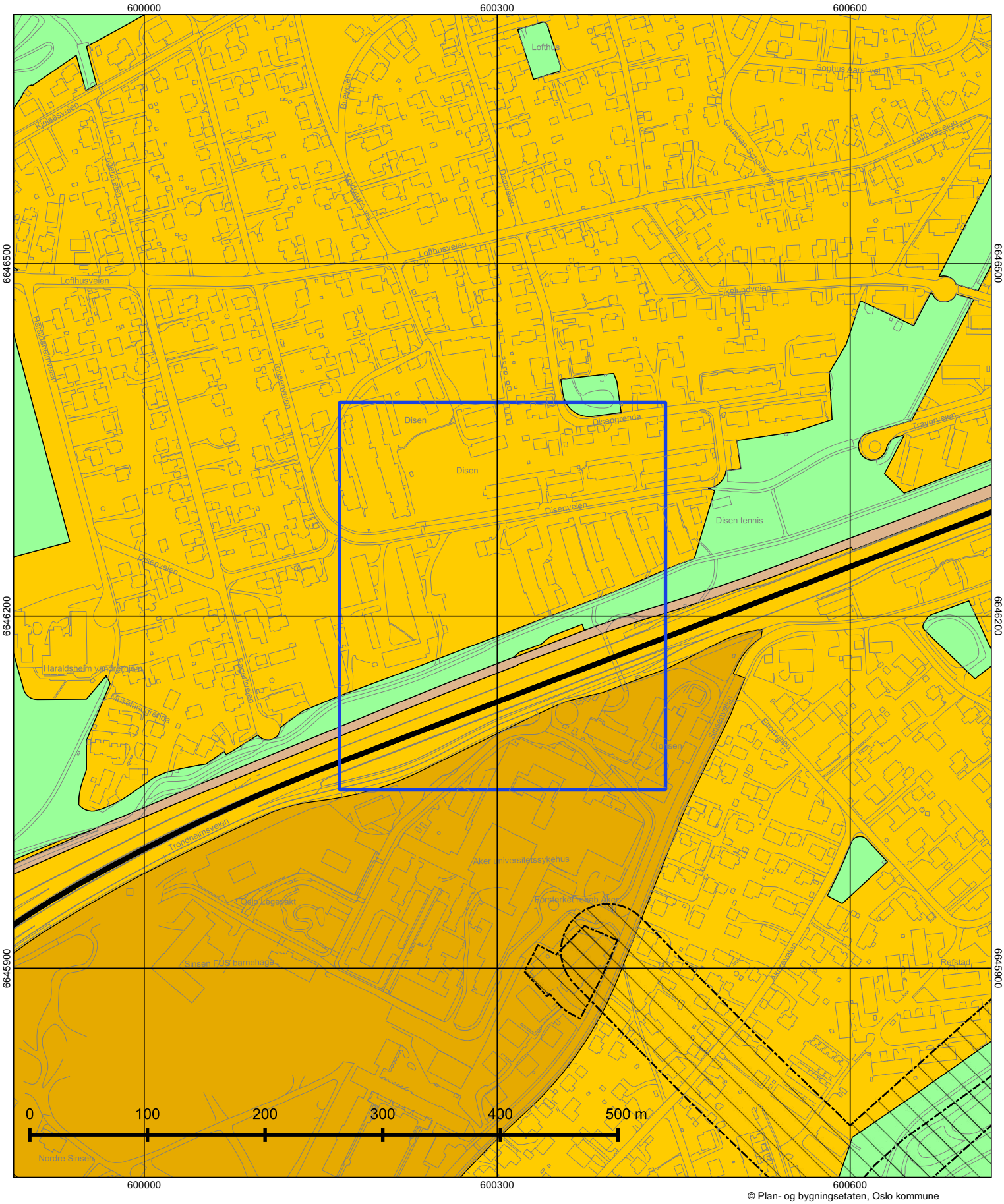
## Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 144988/ 86514698
Adresse: DISENVEIEN 49
Gnr/Bnr: 86/1

Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555
Kommentar:

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




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 144988/86514698
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

# Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

# S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

**Vedtaksdato:** 14.05.1986

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** 198603663

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:** For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.

**Knytning(er) mot andre planer:** V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

§ 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.

§ 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.

§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35.
Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter.
Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e).
Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås.
Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen.
I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.

§ 4.
a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende.
På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for leik, idrett og sport.
b) I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger.
Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.

§ 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk.
Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.

§ 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone.
De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.

Oslo

# S-4220

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

**Vedtaksdato:** 15.03.2006
**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning
**Vedtaksdokumenter:** 200913489
**Lovverk:** PBL 1985
**Høydereferanse:** OSLO LOKAL
**Merknader:** Se sak 200913489, endret reg.best.
**Knytning(er) mot andre planer:** 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

OSLO KOMMUNE
**S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.**

*Se endret reg.best. ,vedt. 17.11.2008 (V171108).*
*Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.*

*Se endret reg.best. ,vedt.04.07.2011(V040711)*
*Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".*

*Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)*
*Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.*

*Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)*
*I Bergsalléen 8A, gnr 48,bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.*

*Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)*
*Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.*
*Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.*

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY (S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).**

***Paragraf 1 – 20***

## § 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

## § 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.
Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

## § 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

## § 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

## § 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av utearealene.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

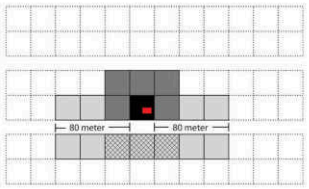
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

## § 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

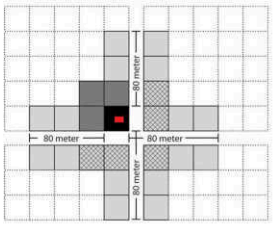
6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

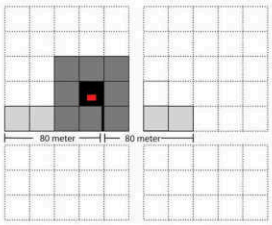
a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



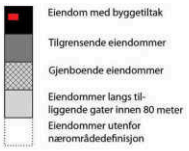

*Figur 1a :*
*Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate*




*Figur 1b:*
*Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatekryss*




*Figur 1c:*
*Nærområde der tiltak ligger bak bebyggelse langs vei/gate*




b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2
Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende.
I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3
Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4
I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5
Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6
Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7
Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

## § 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

## § 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).
Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.
"Moderhusets" (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og "moderhuset" et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

## § 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m2 pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

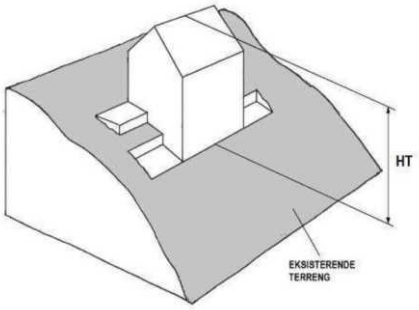
## § 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

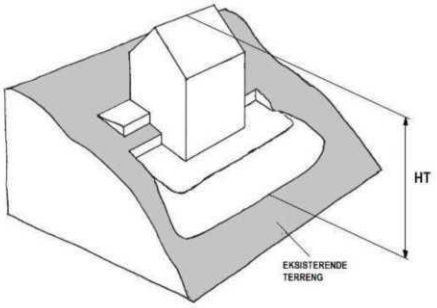
Følgende høyder tillates:

a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:




*Figur 2a*




*Figur 2b*

c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m2 per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

## § 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m2.
Tomter på under 600 m2 kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m2, kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

## § 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

a. Minimum 200 m2 for eneboliger og 300 m2 for tomannsboliger.
b. Minimum 100 m2 per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
c. Minimum 50 m2 per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr.§10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

## § 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

## § 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

## § 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

## § 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

## § 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

## § 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

## § 19 Strøkstjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøkstjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøkstjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

## § 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00**,** samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist**.**
h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

**Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved**

**bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,**

**revidert ved**
**bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,**
**byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.**

**Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Oslo

# S-1960

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

S-1960 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

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

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

Oslo

# S-3393

Årvollbanen - endret regulering av Årvollbanen fra Muselund til Aker sykehus m.m.

**Vedtaksdato:** 15.12.1993

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** 199250078

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

FORSLAG TIL REGULERINSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRING AV REGULERINGS-PLAN FOR ÅRVOLLBANEN – SPORVEISTRASE - FRA MUSELUNDEN TIL AKER SYKEHUS.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrenser.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
- Offentlig trafikkområde:
  - Vei
  - Sporvei
  - Busslomme
  - Kollektivfelt
  - Annet veiareal
  - Gang/sykkelvei
- Friområde:
  - park (turvei)

§ 3. Offentlig trafikkområde: vei og sporvei
Skjæringer/fyllinger (masseuttak) som er av en slik størrelse at det omfattes av § 84 i p.b.l. må det sendes melding om. Mellom sporveistraseen og turveiområdet skal det om nødvendig settes opp et gjerde som skal hindre fotgjengernes kryssing av sporveistraseen.
Annet veiareal som også innbefatter side- og fyllingsarealer fra sporveistraseen skal opparbeides og beplantes slik at arealene inngår som en del av friområdet og skal ferdigstilles før sporveistrafikken settes i drift. Disse tiltak skal legges frem for park- og idrettsvesenet.

§ 4. De støytiltak som er vist på planen skal være bygget ferdig senest ved brukstillatelse av sporveislinjen.
For eksisterende bebyggelse som grenser til planområdet skal det foretas støymålinger etter at sporveistrafikken er satt i drift. Hvor målingene for innendørs støynivå ikke tilfredsstiller nedenfornevnte grenseverdier skal det gis et tilbud om fasadeisolering/vindusutskiftning.
Støy fra vegtrafikk og skinnegående trafikk må innendørs ikke overskride de strengeste grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79. I boliger må døgnekvivalentnivå ikke overskride 30dBA, mens maksimalt støynivå i tidsrommet 22-06 ikke må overskride 45dBA.
Støyutsatte oppholdsrom må sikres tilfredsstillende inneklima selv om vinduer mot støyutsatt side holdes lukket.

§ 5. Holdeplass for trikk og buss skal være tilgjengelig for orienterings- og bevegelseshemmede, og atkomstveiene til holdeplassene skal ikke ha dårligere stigning enn 1:12.

§ 6. Friområde: park (turvei)
Gangveier i friområdet (turvei D1) skal så langt det er fysisk mulig legges slik i terrenget at turveien ikke får større stigning enn 1:12.

Oslo

# S-5142

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning Oslo - Stamnett

**Vedtaksdato:** 04.03.2022
**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning
**Vedtaksdokumenter:** 201915152
**Lovverk:** PBL 2008
**Høydereferanse:** NN2000
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 14 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

OSLO KOMMUNE

**Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo - Stamnett**

Reguleringsbestemmelser for alternativ 2

Detaljregulering for gnr./bnr. 78/1, m.fl.

12 kart merket UTI-201915152 Alternativ 1-4 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 1 og 13 kart merket UTI-201915152-2 Alternativ 2 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 2.

Planens hensikt

Reguleringsplanen skal legge til rette for bygging og drift av forsterket overordnet infrastruktur for vannforsyning med tilknytning til eksisterende anlegg.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

Overvann innenfor de permanente regulerte dagsoner med formål, vannforsyningsanlegg, energianlegg, veg, kjøreveg, annen veggrunn grøntareal, skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for kort intenst regn er definert i «Klimaprofil for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

For anleggsfasen gjelder pkt. 1.4.2 k.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Luftoverført støy, strukturlyd og vibrasjoner i anleggsfasen

Luftoverført støy og strukturlyd

For støy i anleggsfasen skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift, tabell 1 benyttes. Statlig veileder M-2061 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442 (2021), tabell 5. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

For følgende anlegg- og riggområder tillates ikke anleggsdrift, inkludert inn-/uttransport, i dagen mellom kl. 23 00 og 07 00 eller på søndager eller helligdager: Oset (felt #1), Disen (felt #2), Bjølsen (felt #3), Trosterud (felt #5, 6, 7) og Haugerud (felt #8).

For Oset (felt #1) gjelder unntak fra begrensningene for kritiske støttefunksjoner for tunneldriving, som for eksempel servicelaster og maskintransport mellom tunnel og verkstedtelt, inn-/uttransport av innsatsmidler til tunneldriving som ikke kan lagres lokalt, som sprøytebetong til fjellsikring, sprengstoff og personaltransport.

Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriftens §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriftens § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene.

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.

b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.

c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.

d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.

e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442 (2021).

f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

Dispensasjon og godkjenning fra Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse for de arbeidene som ikke overholder støykravene i den enkelte dagsone. Dispensasjon for eventuelle aktiviteter som overskrider grenseverdier som ikke er kjent ved søknad om igangsettingstillatelse skal omsøkes under anleggsfasen.

Vibrasjoner

For vibrasjoner skal grenseverdier i NS8141 legges til grunn. For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i

sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

### 1.3.2 Støy i driftsfasen

For eventuell støy i driftsfasen skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442 (2021), tabell 2, «Øvrig industri» legges til grunn.

### 1.3.3 Fossilfri anleggsgjennomføring

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder. Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff.

## 1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

### 1.4.1 Utomhus-/landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg med tilhørende anlegg- og riggområde innsendes utomhus-/landskapsplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som utomhusareal i endelig situasjon etter avsluttet anleggsfase. Planen skal vise: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, overvannshåndtering og snølagring, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, eksisterende trær som skal beholdes eller felles, samt nye trær som skal plantes, øvrig beplantning og grønne vegetasjonsflater. I den grad ett eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte dagsoner skal dette redegjøres for.

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhus-/landskapsplan med tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt. Valgte løsninger skal begrunnes. Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

### 1.4.2 Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen. Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal ved søknad om rammetillatelse redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser.

b) Plassering og arealbehov for anlegg- og riggområder, plassering av masser, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.

c) Plan for trafikkavvikling. Avkjørsler, kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom anlegg- og riggområdet skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet skal kartfestes.

d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.

e) Tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.

f) Sikringstiltak for eksisterende vassdrag herunder flom, terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen. Tiltakene skal vises på kart.

g) Hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

h) Håndtering av forurensning av grunn med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

i) Nødvendig omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.

j) Nødvendig omlegging av ferdselsforbindelser.

k) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann, herunder tunneldrivevann.

l) Behov for skjerming av innsyn og eventuelle skjermingstiltak i anlegg- og riggområder med en varighet på over to år.

m) Geoteknisk vurdering av lokalstabilitet på anlegg- og riggområdet herunder tettestrategi for tunneldriving og rutiner for overvåking av grunnvann.

n) Plan for kommunikasjon. Det skal i områder med langvarig anleggsarbeid etableres dialoggruppe med et utvalg representanter for berørte naboer. Det skal opprettes kontaktperson(er) knyttet til alle bydelene.

Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal senest ved søknad om igangsettingstillatelse redegjøre for:

o) Håndtering av støy herunder støy fra tunnelvifter, strukturlyd, vibrasjoner, nedfallsstøv/sprengingsgasser med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

p) Beredskapsplan for håndtering av uventet, eksisterende grunnforurensning i de delene av planområdet det er risiko for det.

q) Beredskapsplan for håndtering av utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene i anlegg- og riggområder som drenerer til Akerselva eller Alna.

I den grad et eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte anlegg- og riggområder skal dette redegjøres for.

Plan for nødvendige trafikksikkerhetstiltak etter pkt. 1.4.2 d skal forelegges de aktuelle bydeler, Alna, Sagene og Nordre Aker.

### 1.4.3 Plan for miljøoppfølging

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering, energibruk og belysning i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget og overvåkning av dette. Tiltak som beskrevet i miljøoppfølgingsplanen skal inngå i entreprenørkontraktene.

### 1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg skal det foreligge plan for eventuelle nødvendige midlertidige og permanente støyskjermingstiltak, med mindre det er søkt eller gitt dispensasjon fra grenseverdier for støy, jf. punkt 1.3.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på jernbaneinfrastruktur som følge av tunnel-/berganlegget, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Bane NOR for uttalelse. Vurderingen skal være basert på tilgjengelig grunnlag på søknadstidspunktet og oppdateres etter behov, etter hvert som nye måledata foreligger.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på E6 ved Stubberud og Trosterud, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Statens vegvesen for uttalelse.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for permanent omlegging av turvei langs østsiden av Akerselva på Bjølsen skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nytt fortau langs sørsiden av Verkseier Furulunds vei på Stubberud skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten, Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS, Statens vegvesen, Statnett SF og andre offentlige infrastruktureiere i den grad tiltaket berører deres forvaltningsinteresser.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nye vannforsyningsanlegg i felt A4 (Stubberud) og A5 (Trosterud) skal det foreligge godkjenning fra Statens vegvesen på de deler av utomhus-/landskapsplan og plan for rigg- og anleggsområdet og anleggsfasen som omhandler Statens vegvesens veigrunn, jf. 1.4.1 og 1.4.2.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A7 (hele planområdet)

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A7 kan det etableres tunneler og bergrom med tilhørende tiltak for vannforsyning og tilhørende funksjoner. Det tillates også permanent og midlertidig omlegging av avløpsledninger.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Energianlegg, felt E (Trosterud)

2.2.1.1 Arealbruk

I felt E kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for overføring av energi og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt E er inntil %-BYA= 50.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart.

2.2.1.4 Høyder

Maksimal høyde skal ikke overstige tilsvarende høyde på eksisterende bygning innenfor feltet.

2.2.2 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5, A6 (Disen, Bjølsen, Stubberud, Trosterud, Haugerud)

2.2.2.1 Arealbruk

I felt A1-A4 og A6 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner, herunder atkomstvei. I felt A6 tillates energianlegg.

2.2.2.2 Utnyttelse

Felt A1 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 40.

Felt A2 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 100.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 41.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 10.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 20.

2.2.2.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor formålsgrense angitt på plankart. Der det ikke er angitt byggegrense går byggegrensen i formålsgrensen.

2.2.2.4 Høyder
Felt A1 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +140,5.

Felt A2 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +141.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +87,5.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +107. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A5 (Trosterud)

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +138. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +212,5.

2.2.2.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1-A6 skal ha høy arkitektonisk kvalitet i utforming og materialer og være tilpasset eksisterende bebyggelse. Tekniske installasjoner som ventilasjon skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Reflekterende takflater tillates ikke. Bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utomhusarealet skal ha god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon.

I felt A1 og A2 (Disen) skal teglstein benyttes som hovedfasademateriale. I felt A3 (Bjølsen) skal tegl eller betong benyttes som hovedfasademateriale. I felt A5 (Trosterud) tillates plater av høy kvalitet på portalen.

I felt A1 og A2 (Disen) samt A3 (Bjølsen) skal det ved søknad om rammetillatelse foreligge uttalelse fra Byantikvaren om utformingen.

2.2.2.6 Avkjørsel og atkomst
Felt A2 (Disen)

Atkomst til felt A1 og A2 er fra Grefsenveien via eksisterende gangvei mellom Grefsenveien og Kjelsåsveien.

Felt A3 (Bjølsen)

Atkomst til felt A3 er fra Lillogata og via eksisterende turvei sør for Lillogata 8-12.

Felt A4 (Stubberud)

Avkjørsel til rømningsvei felt A4 er fra Verkseier Furulunds vei som angitt med avkjørselspil på plankart. Atkomst er via utomhusareal på Verkseier Furulunds vei 5. Atkomsten til rømningsveien tillates kun brukt ved vedlikehold og utrykning.

Felt A5 (Trosterud)

Atkomst til felt A5 er fra Tvetenveien via felt KV2 og _KV1.

Felt A6 (Haugerud)

Atkomst til felt A6 er via felt _KV3.

## 3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

### 3.1 Vertikalnivå 2

#### 3.1.1 Kjøreveg, felt KV1, _KV2, _KV3 (Trosterud, Haugerud)

3.1.1.1 Arealbruk
I felt KV1, _KV2 og _KV3 tillates etablert anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke.

Felt _KV2 er felles for gnr./bnr. 116/91, 142/26, 142/72, 142/73 og senere utskilte eiendommer.

Felt _KV3 er felles for gnr./bnr. 167/130, 167/131, 167/133, 167/134, 167/135, 167/136, 167/137, 167/138, 167/139, 167/140, 167/203, 167/216, 167/217, 167/220, 167/253 og senere utskilte eiendommer.

#### 3.1.2 Fortau, felt _SF (Stubberud)

3.1.2.1 Arealbruk

I felt _SF skal det etableres fortau. Fortauet skal utføres med fast dekke og i henhold til gatenormal for Oslo. Fortauet skal være offentlig.

#### 3.1.3 Annen veigrunn – grøntareal, felt VG1, VG2, VG3 (Stubberud, Trosterud)

3.1.3.1 Arealbruk

I felt _VG1, VG2 og VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til veiformålet, herunder støttemurer, belysning, rekkverk og overvannshåndtering. Fyllinger regulert som annen veigrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes.

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Vertikalnivå 2

4.1.1 Friområde, felt F (Trosterud)

4.1.1.1 Arealbruk

I felt F skal det anlegges friområde. Friområdet skal være offentlig.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

5 Sikrings-, støy-, fare- og båndleggingssoner (pbl. § 11-8 a og d)

5.1 Vertikalnivå 1

5.1.1 Felt H190_4, H190_5 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.1.2 Felt H740_5 (Bjølsen)

Hensynssonen omfatter sikringssone pluss kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2 Vertikalnivå 2

5.2.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner (hele planområdet)

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssone H190 1-3 andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen) skal fortsatt gjelde med mindre noe annet fremgår av denne planen.

5.2.2 H190 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)

5.2.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

5.2.2.2 Felt H190_2, H190_3 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.2.3 H310 Faresone for skred

5.2.3.1 Felt H310-4 (Oset)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av lokalstabilitet for området.

5.2.3.2 Felt H310-2 og 3 (Stubberud)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av hvordan tiltaket påvirker stabiliteten for området. (Jfr. TEK 17 § 7-3)

5.2.4 H320 Faresone for flomfare

5.2.4.1 Felt H320 (Bjølsen)

Inngang til kum må sikres mot 200 års-flom.

5.2.5 H370 Faresone for høyspenningsanlegg

5.2.5.1 Felt H370_1-3 (Stubberud, Trosterud)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

5.2.6 H740 Båndlegging etter andre lover (energiloven)

5.2.6.1 Felt H740_1 (Bjølsen)

Hensynssone omfatter kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2.6.2 Felt H740_2-4 (Stubberud, Trosterud)

Alt anleggsarbeid og andre tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

6 Bestemmelsesområde

6.1 #1–8 Midlertidige anlegg- og riggområder

Innenfor felt #1–8 er det tillatt med anlegg- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Anlegg- og riggområder er midlertidige og opphører når anlegget er ferdigstilt. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, sedimenteringsbasseng for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer,

støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anlegg- og riggområdet. Urenset vann fra anlegg- og riggområder tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Avkjørsler til og fra anlegg- og riggområder er ikke angitt på plankart og angis på plan for anlegg- og riggområder, jf. punkt 1.4.2.

Innenfor felt #4 (Stubberud) er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet som skader E6 (veianlegget, inkludert konstruksjoner), eller påvirker sikkerhet for E6 (veianlegget eller trafikk på veianlegget). Tiltak, bruk og arbeid innenfor en sone på 50 meter fra senterlinje nærmeste kjørebane skal på forhånd være godkjent av Statens vegvesen. Innenfor felt #4 skal atkomst for Statens vegvesen til eksisterende veianlegg opprettholdes.

Innenfor felt #4-7 (Stubberud, Trosterud) skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Anleggsarbeidene skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, inkludert rotsone, samt unngå senkning av grunnvannstand som skader natur og infrastruktur og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Replanting av trær og annen vegetasjon skal fortrinnsvis skje med stedegen vegetasjon. Trær som må felles som følge av anleggsarbeidet, eller skades av anleggsvirksomheten, skal erstattes innenfor det tilbakeførte anlegg- og riggområdet etter følgende prinsipper, jf. punkt 1.4.1:

- Innenfor felt #2 (Disen) og #3 (Bjølsen) i indre by: (a) Alle trær med stammeomkrets under 15 cm skal erstattes av ett nytt. (b) Alle trær med stammeomkrets over 15 cm skal erstattes med to nye. (c) Alle trær med stammeomkrets over 30 cm skal erstattes med tre nye. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.
- Innenfor øvrige felt (Oset, Stubberud, Trosterud, Haugerud) i ytre by: Alle trær med stammeomkrets over 90 cm skal erstattes med nyplantete trær med minimum stammeomkrets på 20 cm. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.

Ved felt #3 (Bjølsen) og felt #6 (Trosterud) er det krav til bistand fra fagkyndig for å begrense konsekvenser for vegetasjonen.

Ved tilbakeføring av anleggs- og riggområder i natur- og friområder skal tilbakeføring skje i tråd med oppdatert kunnskap om restaurering av naturområder.

Vilkår for gjennomføring og rekkefølgebestemmelser

## 7 Før igangsetting (felt A1–A7)

### 7.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter plan for støytiltak, jf.

1.4.4. De støytiltakene som av praktiske årsaker ikke kan etableres før igangsetting av arbeid med byggegrop, skal etableres så raskt som praktisk mulig.

### 7.2 Nødvendige trafikksikkerhetstiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige trafikksikkerhetstiltak være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Generelle trafikksikkerhetstiltak er ryddige, oversiktlige, opplyste og vinkelrette avkjørsler, separering av anleggstrafikk og gående/syklende og synlig merking og skilting. I tillegg skal ekstra belysning i krysset Grefsenveien x anleggsvei etableres på Disen (felt #2), sikt ryddes i kryss med Tvetenveien på Trosterud (felt #6) og krysset øvre og nedre del av Johan Castbergs vei på Haugerud (felt #8) samt speil og belysning etableres i svingen mellom Johan Castbergs vei nr. 51 og nr. 45a på Haugerud (felt #8).

### 7.3 Anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for håndtering av tunneldrivevann i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for overvannshåndtering i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

### 7.4 Fortau

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget innenfor felt #4 på Stubberud skal felt _SF være ferdig opparbeidet etter byggeplan, jf. 1.4.4.

### 7.5 Gangforbindelser

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #2 på Disen, felt #3 på Bjølsen, felt #7 på Trosterud og felt #8 på Haugerud skal alternative ruter være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #3 på Bjølsen skal oppgradert turvei langs østsiden av Akerselva fra Lillogata 18 til eksisterende turveikryss like nord for snuplass øst for Lillogata 5L være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Oppgraderingen må skje på en skånsom måte og i samråd med Bymiljøetaten. Bredde og dekke må tilpasses kantvegetasjon, terreng, trær og andre naturverdier.

## 8 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A6)

### 8.1 Overvannsløsning

Senest før første midlertidig brukstillatelse gis skal overvannsløsning for den enkelte dagsone være opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

### 8.2 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for den enkelte dagsonen, skal utomhusanlegget være ferdig opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.3 Tiltak for nærområdene

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid i den enkelte dagsonen, skal følgende arbeid være ferdig opparbeidet:

- Oppgradering av Disenjordet (Gransjordet) (felt #2)
- Oppgradering av utomhusareal nord for Trosterud senter (felt #7)
- Oppgradering av tursti på Haugerud (felt #8)

8.4 Tilbakeføring av anleggsvei

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for vannforsyningsanlegget på Oset skal anleggsveien, inkludert bro over Akerselva, mellom Oset og Maridalsveien og andre midlertidige tiltak, herunder sikkerhets- og beredskapstiltak, være tilbakeført til opprinnelig stand eller annen avtalt standard etter plan godkjent av Oslo kommune og Fylkesmannen i Oslo og Viken. Tilgjengelighet til eksisterende vann- og avløpstekniske anlegg på østsiden av Akerselva skal opprettholdes. Midlertidig fortau i Maridalsveien til kryss med turvei parallelt med anleggsveien beholdes frem til nytt permanent fortau eller tilsvarende som ivaretar gangforbindelsen, er opparbeidet langs Maridalsveien på den aktuelle strekningen.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent, med unntak av areal i Marka, ved bystyrets vedtak av 15.12.2021 sak 323. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.01.2022

Oslo

# S-683

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

S-683 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

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

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

Oslo

# V170757

Endring av stadfestetplan S-683. Plasering av blokk A som vist med rød strek på gnr. 86 bnr. 1 m.fl. Disen

V170757 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 17.07.1957
**Vedtatt av:** Byplansjefen
**Vedtaksdokumenter:** 195702880
**Lovverk:** BL 1924
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:** S-683

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

Oslo

# V191259

Instruks. Ad. garasje for 8 biler på gnr. 86 bnr.1 m.fl parsell E, Øvre Disen

V191259 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 19.12.1959
**Vedtatt av:** Byplansjefen
**Vedtaksdokumenter:** 195902920
**Lovverk:** BL 1924
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:** S-683

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

Oslo

# V230260

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

V230260 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 23.02.1960
**Vedtatt av:** Byplansjefen
**Vedtaksdokumenter:** 196003120
**Lovverk:** BL 1924
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:** S-683

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

Oslo

# V251058

Instruks. Bebyggelsesplan for forretningssentrum på Disen,gnr. 86, bnr. 1. Det forutsettes at området nord og vest for bytikken blir rent fotgjengertorg.

V251058 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 195802846

**Vedtaksdato:** 25.10.1958
**Vedtatt av:** Byplansjefen
**Lovverk:** BL 1924
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:** S-683

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 41 72 00

# Approbasjon.

| | | |
|---|---|---|
| Arbeidssted: 86/1. Bl. 17-18-19. Vei 1326. B. Disen. | Journalnr.: 58/2273. | Tegn. nr.: 1-2-3-4-5. |
| Arbeidets art: Boligblokk. | Innlevert: 2/9 1958. | |
| Bygningens art: A/L Disen Boretslag v/Statstj.m. Boligbyggelag | | |
| Byggherre: v/o.r.sakf. Egil Bjerke, Tollbugt. 22, tlf. 41672 1. | | |
| Byggemelder: Ark.ne Kjell Ullring-Henning Zernichow, Sorgenfrigaten 19, | | |

Dato 29. januar 1959. JSP/AM.

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

Helserådets og brannvesenets betingelser av henholdsvis 1/10 1958 og 13/10 1958, må følges. Kfr. vedlagte gjenparter. Det vises spesielt til punktene 4 og 5. Korrigerte tegninger må innsendes.

Ustyret i vaskerianlegget må godkjennes særskilt.

Boder for " brensel m.v. " i henhold til vedlagte regler, mangler. Da det ikke er ildsteder i leilighetene kan bygningskontrollen godkjenne forst rrete klæsboder. Korrigert kjellerplan må innsendes.

Forövrig vises det til bygningsrådets vedtak for området,(tidligere meddelt ).

Angående beliggenheten vises det til situasjonsplanene ( områdekartene ) med byplankontorets vedheftede påtegning av 17/9 1958.
Sokkelhöyden fastsettes på stedet av distriktsingeniören.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene .....

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»— .....

**Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må (mrk. x):**

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [X] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [X] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [X] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.

**OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.**

JSP

Y. Riis
bem.

J.S. Platou

*Approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming, selv om enkelte rom mangler ovn.*
*All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.*

20 000. 7-58. R. A. I

## Spesielle krav.

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

I. Det må innsendes plan i henhold til «Retningslinjer for grønnanlegg.» Planen må innsendes så tidlig at utgravde masser kan bli riktig plasert.

II. Områdene omkring industribygg o.l. må ikke benyttes til opplag.

III. Hvor vei eller gate (fortau) går umiddelbart inn til bygningen, skal det inn til grunnmuren bare fylles med rene fyllmasser som ikke forårsaker vesentlig synking. Alunholdig stein tillates ikke benyttet i noe tilfelle. Byggets ansvarshavende skal i slikt tilfelle varsle veivesenet for kontroll av fyllmassene før gjenfylling iverksettes.

IV. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 punkt 1.

V. Forslag til utvendige farger (også for tak) må innsendes.

VI. Andre oppbygg over tak enn de som er vist på de innsendte tegninger kan ikke påregnes godkjent.

VII. Før ferdigattest meddeles skal det innsendes film i format 13 x 18 cm med kontaktkopier av korrekte tegninger.

## Alminnelige bestemmelser.

1. Byggherre og ansvarshavende må vise aktsomhet overfor naboeiendommer slik at disse ikke utsettes for unødige skadevirkninger under gravnings- og byggearbeidet. Det henvises i denne forbindelse til nabolovens bestemmelser. Bygningskontrollen må varsles i god tid før gravning i nabogrense tar til. Redegjørelse for arbeidets fremdrift samt de nødvendige sikringstiltak kan kreves innsendt. Det gjøres oppmerksom på at bygningskontrollen er uten ansvar.
2. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og eventuelt forsynes med fast dekke.
3. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
4. I våningshus med mer enn en leilighet, må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje, ha en fri bredde av minst 1 m.
5. Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.
6. Trapperekkverks høyde skal være minst 0.9 m fra trinnforkant, og sprossene skal ikke ha større innbyrdes avstand enn 15 cm. Dette gjelder også balkongrekkverk m.m.
7. Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1.2 m.
8. Fyrrom skal ha vindu til det fri.
9. Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.
10. Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.
11. Avtrekk fra oljefyrt kjele skal i alminnelighet føres til egen røykpipe.
12. Røykpiper må ha minst 1 stens vange mot kott, skap, søppelrom og garasjer.
13. Feiedører må plaseses slik at de er lett tilgjengelige. De må ikke plaseres i beboelsesrom, kott, garasjer o.l.
14. I badstubad må dører slå ut.
15. Redningstau må anbringes etter fastsatte retningslinjer.
16. Skråtak i beboelsesrom må varmeisoleres. K.verdi maks. 0.8.
17. Gulv samt delevegger mellom leiligheter må isoleres mot lyd.
18. Loftbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.
19. På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere på en måte som bygningskontrollen kan godkjenne.
20. Hvor rørledninger gjennombryter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.
21. Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill.
22. Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsler til garasjer o.l. må gis avløp for overvann.
23. Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1:3.

For øvrig vises bl. a. til:

«Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»

«Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.-rom i Oslo.»

«Regler for anordning av ventilasjon i bygg i Oslo.»

«Regler for gassinstallasjoner i Oslo.»

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III •41 72 00

**KOPI**

Oslo, den
29. juni 1962 /HF.

# FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Vei 1326. B. Disen

Journalnr.
58/2273/HF.

Avsluttende synsforretning
22/2-62.

Arbeidets art
Nybygg

Bygningens art
Boligblokk

Byggherre
A/L Disen Borettslag v/ Statstj.m. Boligbyggelag, v/o.r.sakf. E.Bjerke. Tollbugt.22, Oslo.

Byggemelder
Arkitektene Kjell Ullring & Henning Zernichow, Sorgenfrigt. 19, Oslo.

Ansvarshavende
Siv.ingeniør Anders Aarflot, c/o Berntsen & Boe, A/S, Universitetsgt.12.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

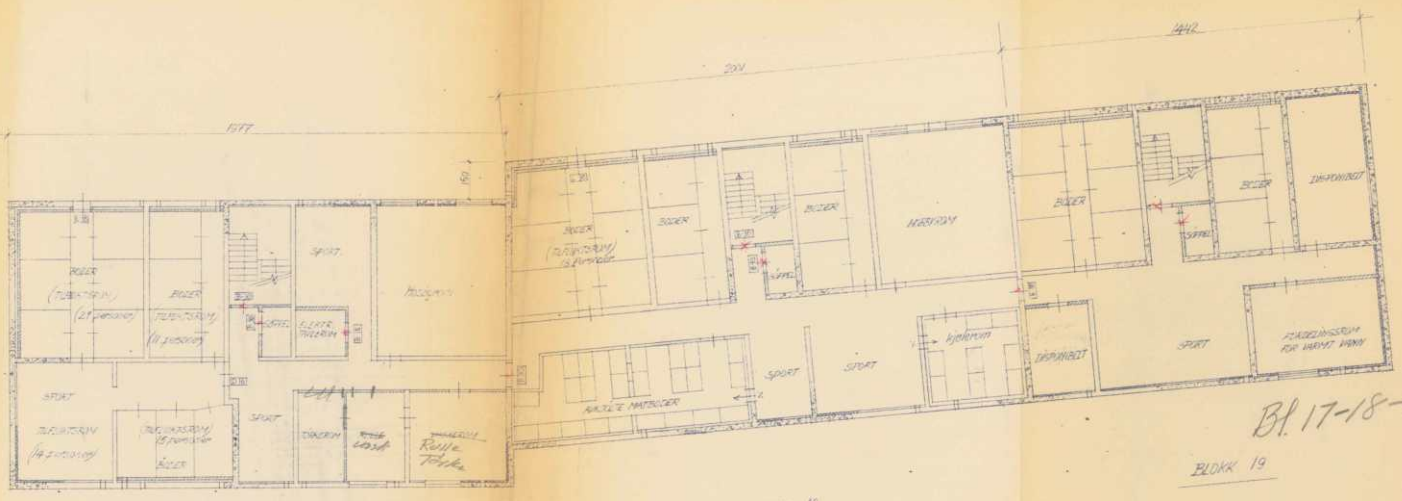
H. Stg

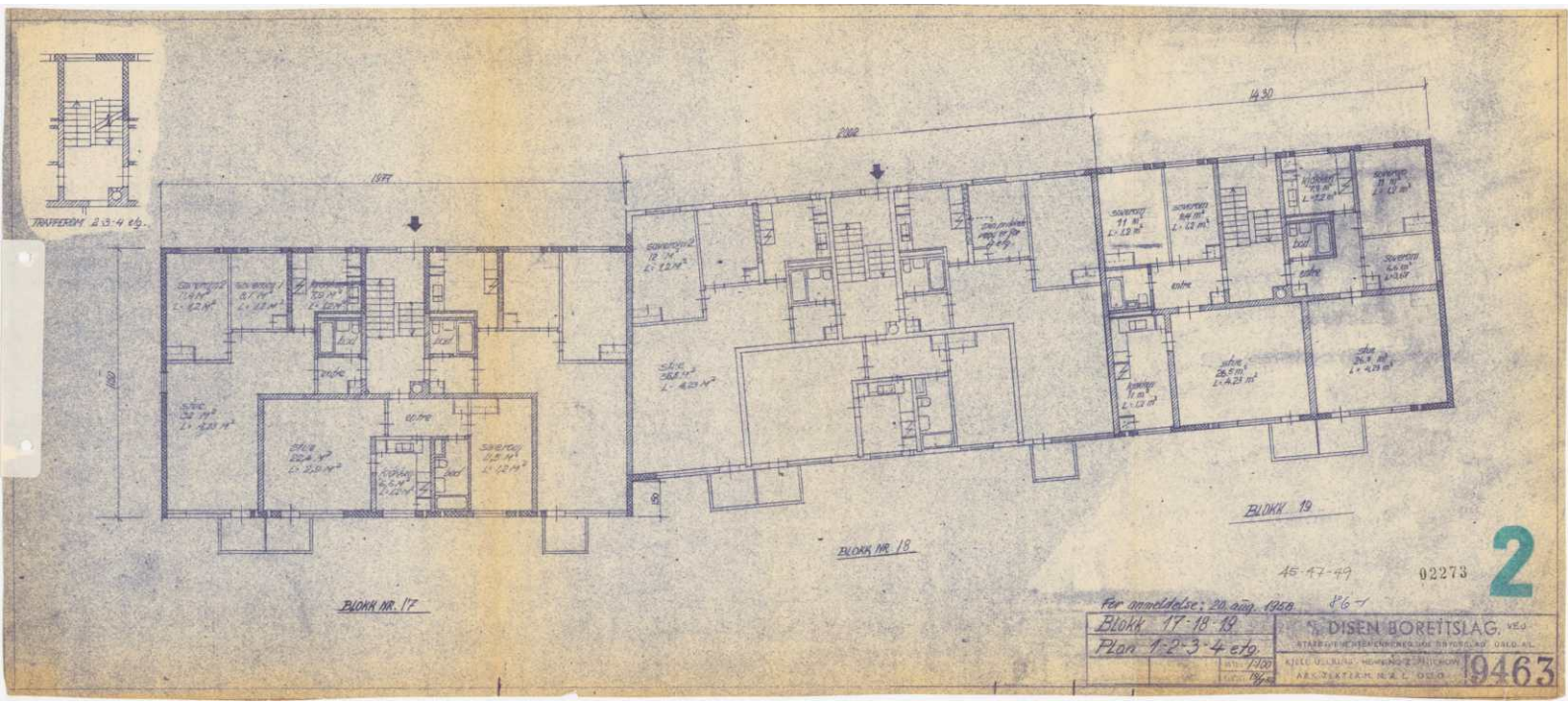
Bygningsinspektør

H. Stangeland (distriktsingeniør)

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

3000. 10-60. R. A. –


BLOKK 17
BLOKK 18
BLOKK 19
SPORT
BOKER
GARDEROBE
MASKINROM
DRIVKRAFT
KJELLER
Bf. 17-18-19
02273
1
For anmeldelse: 20. aug. 1958
Blokk 17-18-19
Plan Kjeller.
A/L DISEN BORETTSLAG. VEJ
KJELL ULRING MEHLUM & CO. MICHOW
ARK. TEKTER M.N.A.L. OSLO
9462




45-47-49 02273 **2**

For anmeldelse: 20. aug. 1958 8/6-1

| | |
|---|---|
| Blokk 17-18-19 | S. DISEN BORETTSLAG, VEJ |
| Plan 1-2-3-4 etg. | STADFESTET INNTEKNINGSNR. OG BOTTOMLAG. OSLO, AS. |
| Skala 1:100 | KJELL U. ELLING, HOVEDVEI 2, FURUHOM |
| Dato 18/6-58 | ARK. TEKTIKM. M.A.L. OSLO 19463 |

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

**Approbasjon.**
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

| | | | |
|---|---|---|---|
| Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse) | 86/1 m.fl. Disenveien 7-25 | Journalnr. | 84/1338 |
| Arbeidets og bygningens art | Fasadeforandring | Innlevert | 4,4.84 |
| Byggherre | A/S Disen Brl. v/adv. Svein Engeset, Drammensveien 20 C, 0255 Oslo 2. | | |
| Anmelder | Ark.ene. Ullring og Zernichow, Drammensveien 20 A, 0255 Oslo 2. | | |

BE/MK

Oslo, den 16. mai 1984

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2-3- approberes i samsvar med bygningsloven dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

**Tilleggsisolering og ny utvendig kledning godkjennes som byggemeldt.**
**De oppgitte farger må følges.**
**Bygningskontrollens eventuelle pålegg på stedet må etterkommes.**

**Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:**

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B' Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til byggingskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventillasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

**Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.**

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.
Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.
Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Sk. B 17

Erling Bakke
Overarkitekt

Britt Eikholt

*Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon*

*All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.*

## GENERELLE BESTEMMELSER

1. Byggearbeider som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedrørende konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.
2. Er arbeidet ikke satt i gang seinest 3 år etter at søknad om byggetillatelse er approbert, faller approbasjonen bort. Søknad om fornyelse kan innsendes før tre-års-fristen er utløpt, kfr. § 96 i bygningsvedtekt for Oslo.
3. Etter at byggetillatelse (gravetillatelse) er gitt skal oppmålingsvesenet påvise og kontrollere bygningens beliggenhet, samt angi en utgangshøyde. Når en bygnings sokkelhøyde (gesims) ikke er fastsatt i reguleringsplanen, skal forslag til høyde i samsvar med approberte tegninger vises på oppsatte salinger. Sokkelhøyden, eventuelt med mindre justeringer, skal godkjennes av bygningskontrollen på stedet og kontrolleres av oppmålingsvesenet.
4. Arrondering, sammenføyning og deling rekvireres i Oslo oppmålingsvesen.
5. Installasjon av oljefyringsanlegg, oljefyrt ildsted og tank for fyringsolje og petroleum, samt spesielle ovner og anlegg må anmeldes til Oslo brannvesen, avd. for byggesaker, fyringsanlegg m.v.
6. Rørleggerarbeidet må anmeldes til Oslo vann- og kloakkvesen, rørleggeravdelingen.
7. Elektriske installasjoner må anmeldes til Oslo Lysverker, anleggsavdelingen.
8. Bygningskontrollens godkjennelse av planene medfører ingen rett til overfor Oslo Lysverker å gjøre krav på elektrisk oppvarming. Selv om det idag ikke finnes noen restriksjoner for levering av strøm til bolig-oppvarming, vil leveringsmulighetene til småhus i eksisterende boligområder på grunn av det lokale fordelingsnett, være begrenset. Tilsagn fra Oslo lysverker om nødvendig krafttildeling, må derfor innhentes.
9. Elektrisitetsforskriftene krever at det skal etableres en jordelektrode. Denne kan utføres på flere måter avhengig av fundamenteringsmetoden. For å unngå unødvendige omkostninger bør De så tidlig som mulig henvende Dem til en elektroinstallatør eller Oslo Lysverker, tilsynskontoret.
10. Stillaser og byggegjerder på gategrunn, skal anmeldes til Statens arbeidstilsyn, 2. distrikt.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *68 30 40

# Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Fasadeforandring

| Arbeidssted | Matr.nr. | J.nr. |
|---|---|---|
| Disenveien 7-25 | Gnr.86,bnr.1 m.fl. | 84/1338 |

Byggherre

A/S Disen Brl.
v/adv. Svein Engeset
Drammensveien 20 C

0255 OSLO 2

Ansvarshavende

Egil E. Hansen
c/o Henry Hansen & Sønn A/S
Fossveien 24

0551 OSLO 5

Dato OS/uf
7. August 1985.

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

For bygningssjefen

Ole Sandnæs

Byggesaksleder

xOle Sandnæs

Overingeniør.

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

Skj. C-16. ANDVORD.

OSLO KOMMUNE

**APPROBASJON**

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)662020

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

| | | |
|---|---|---|
| Arbeidssted | 086/0001<br>Disen Brl. alle Blokker | Journalnr 89/2840-Ø |
| Arbeidets og bygningens art | Ombygging Balkong - Boligblokk | Innlevert 30.06.89 |
| Byggherre | Disen Brl. v/Sverre Thorsen<br>Disenvn. 43,0587 OSLO 5 | |
| Anmelder | Alcon Consult A/S<br>Boks 6595 Rodeløkka,0501 OSLO 5 | |

BE

Oslo, den 11.07.1989

**Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2-3-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.**

Det byggemeldte arbeidet godkjennes.

Det forutsettes at fargen på de nye balkongene tilpasses fasadene forøvrig. Fargeprøve må sendes inn sammen med beskrivelse av eksisterende fasadefarger.

**Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:**

A. Ansvarshavende være godkjent. ✓

E. Redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert. ✓

H. Fargeprøve være innsendt og godkjent. O.K. 26.9.89 BE ✓

**Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettings-tillatelse fra bygningskontrollen. Om klageadgang, se vedlagte orientering.**

Tore Berntzen
Overarkitekt

Britt Eikholt
Avdelingsarkitekt

Nota 11/7

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgt. 19, * 66 20 20

# Byggetillatelse
Tillatelse til igangsetting

| | | | |
|---|---|---|---|
| Arbeidssted (Mat.nr.) (Adresse) | 086/0001 Disen Brl. alle Blokker | Journalnr. | 89/2840-Ø |
| Arbeidets og bygningens art | Ombygging Balkong - Boligblokk | Innlevert | 30.06.89 |
| Byggherre | Disen Brl. v/Sverre Thorsen,Disenvn. 43,0587 OSLO 5 | | |
| Anmelder | Alcon Consult A/S,Boks 6595 Rodeløkka,0501 OSLO 5 | | |
| Ansvarshavende | Ing. Dan Sundberg<br>c/o Alcon Consult A/S<br>Boks 6595 Rodeløkka<br>0501 OSLO 5 | | |

Oslo, den 15.11.1989

Ovennevnte byggearbeid tillates nå igangsatt. Tillatelsen gjelder: Hele arbeidet

**Påvisning**: Oppmålingsvesenet har herfra fått melding om å påvise bygningens beliggenhet (byggelinje og hovedhjørner) samt angi en utgangshøyde.
Oppmålingsvesenet vil underrette Dem når påvisningen vil finne sted, slik at De har anledning til å møte.
**Sokkelhøyde**: Når bygningens sokkelhøyde (gesims) ikke er fastsatt i reguleringsplan, må De sette opp salinger som viser Deres forslag til høyde i samsvar med approbert tegning. Deretter må vedkommende overingeniør i bygningskontrollen varsles for endelig godkjennelse av sokkelhøyden, eventuelt med justering. Gravnings- og sprengningsarbeid må ikke påbegynnes før sokkelhøyden er godkjent.
**Grunnbesiktigelse**: Før forskalling tar til, skal ansvarshavende varsle bygningskontrollen for besiktigelse av grunn, se Varsling av kontroll.
**Kontroll av beliggenhet**: Når forskalling er oppsatt, (evt. muring av grunnmur påbegynt) skal oppmålingsvesenet varsles for kontroll av beliggenhet og høyde, tlf. 66 20 20 linje 8918 - 8919.
**Varsling av kontroll**: Ansvarshavende skal varsle bygningskontrollen for kontroll av:
1. Fundamenter, grunnmur, isolasjon og drenering.
2. Overdekning av drenering, kult i kjelle:.
3. Konstruksjoner i etasjeskillere, vegger og tak.
4. Isolasjon i etasjeskillere, vegger og tak.
5. Gulv og vegger i bad, dusj og w.c. (isolasjon, støp m.v.)
6. Dytt av dører og vinduer.
7. Murte ildsteder med fundamenter og isolasjon.

Kontroll må meldes dagen i forveien i tiden 10,00 - 14,00, tlf.: 66 20 20 linje 8444 - 8445.
**Brukstillatelse**: Dersom bygningen helt eller delvis ønskes tatt i bruk før ferdigattest foreligger må skriftlig søknad sendes bygningskontrollen på vedlagte skjema.
**Ferdigbesiktigelse**: Når arbeidet er ferdig, skal ansvarshavende sende skriftlig melding til bygningskontrollen på vedlagte skjema. Bygningsskontrollen vil skriftlig underrette byggherre og ansvarshavende om ferdigbesiktigelsen. Eventuelle mangler, påtalt ved ferdigbesiktigelsen må rettes, og skriftlig melding herom må sendes bygningskontrollen innen den fastsatte frist.

Ansvarshavende skal påse at alle approbasjonsbetingelser blir oppfylt samt at intet arbeide utføres utover det som omfattes av approbasjonen og denne tillatelse. Han må forvisse seg om at byggetekniske konstruksjonstegninger både er kontrollstemplet av bygningskontrollen og er i samsvar med approberte tegninger (arkitekttegninger). Ved utførelse etter andre spesialtegninger til f. eks. ventilasjonsanlegg, innredningsarbeider m. v. har ansvarshavende tilsvarende plikter.
Bygning eller del av denne må ikke tas i bruk før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt. Denne tillatelse skal sammen med approbert byggesak alltid være tilstede på byggeplassen.

Elisabeth Eidså Dale
Distriktssjef

*All post adresseres til Oslo bygningskontroll, ikke til saksbehandler.*

VEND

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII • 68 30 40

**Ferdigattest**
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Ombygging balkonger - Boligblokk

| Arbeidssted | Matr.nr. | J.nr. |
|---|---|---|
| Disen Brl. alle blokker | Gnr. 86, bnr. 1 | 89/2840 |

Byggherre

Disen Brl.
v/Sverre Thoresen
Disenveien 43
0587 OSLO 5

ARJ/AG

Ansvarshavende

Ing. Dan Sundberg
c/o Alcon Consult A/S
Boks 6595 Rodeløkka
0501 OSLO 5

Dato
4. juli 1990

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

For bygningssjefen

Ismund Bakken
Bygningsinspektør
for Arild R. Johannessen

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

Skl. C-16 ANDVORD

OSLO KOMMUNE

# APPROBASJON

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)662020

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

| | | |
|---|---|---|
| Arbeidssted | 086/0001 Disenveien 43 | Journalnr. 89/3954 |
| Arbeidets og bygningens art | Tilleggsisolering - Boligblokker | Innlevert 21.09.89 |
| Byggherre | Disen Brl. v/Sverre Thorsen, Disenvn. 43, 0587 Oslo 5 | |
| Anmelder | Kai Heidenreih Raa Byggadm. A/S, Ellingsrudlia 40, 1400 Ski | |

BE

Oslo, den 5.oktober 1989.

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16 approberes i samsvar med plan- og bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

De byggemeldte arbeidene godkjennes.
Da farger ikke var angitt i byggemeldingen, forutsettes det at det velges farger som står til hverandre.
Det er beklagelig at tegningsmaterialet ikke viser det byggemeldte arbeidet.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

A. Ansvarshavende være godkjent. √.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettings-tillatelse fra bygningskontrollen. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

Tore Berntzen
Overarkitekt

Britt Eikholt
Avdelingsarkitekt

Nota 5/10-89

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Disen Brl. AL
v/Sverre Thorsen
Disenveien 43
0587 OSLO

Jan Trygg
Brolandsveien 4

0980 OSLO

| Arkivnøkkel | Vår ref/mappenr. | Journr. |
|---|---|---|
| 531.7 | 890103954 | 93/2568 |

| Deres ref. | Vår saksbeh. | Dato |
|---|---|---|
| | Tore Ilseng | 21. januar 1993 |

**Arbeidssted : 086/0001 Disenveien 43**
**Byggherre : Disen Brl. v/Sverre Thorsen, Disenvn. 43, 0587 OSLO**
**Arbeidets art: TILLEGGSISOLERING, BALKONGER M.M. - BOLIGBLOKKER**

# FERDIGATTEST

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

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installsajon av sanitæranlegg, sentralvarme-anlegg, gass og elektrisitet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Ilseng
Ing.I

OSLO KOMMUNE

Rekv E

# APPROBASJON

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)662020

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

| | | |
|---|---|---|
| Arbeidssted | 086/0001<br>Disenveien. 7-53 | Journalnr 91/2061-Ø |
| Arbeidets og bygningens art | Fasaderehabilitering<br>Boligblokk | Innlevert 01.07.91 |
| Byggherre | Disen Brl. v/Sverre Thorsen<br>Disenveien 43, 0587 OSLO 5 | |
| Anmelder | Ark.Kontor T.Sletvold<br>Akebergveien 56, 0650 OSLO 6 | |

EG/eg

Oslo, den 26. juli 1991

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1 til og med 23 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 26.07.91 på kartet.

Redegjørelse for type tegl og fargevalg må innsendes.

**FØR BYGGETILLATELSE (TILLATELSE TIL IGANGSETTING) KAN GIS, MÅ FØLGENDE PUNKTER VÆRE ORDNET:**

A. Ansvarshavende være godkjent. V

L. Redegjørelse for type tegl og fargevalg være innsendt og godkjent. ok. se brev datert 22.8.91 EG

**ARBEIDET MÅ IKKE PÅBEGYNNES FØR ANSVARSHAVENDE HAR FÅTT IGANGSETTINGS-TILLATELSE FRA BYGNINGSKONTROLLEN. OM KLAGEADGANG, SE VEDLAGTE ORIENTERING.**

NB! Vær oppmerksom på at eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner vil bli gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

RB

Tore Berntzen
Overarkitekt

Ellen Gulbrandsen
Arkitektassistent

Gebyr: 2a x 7 = 16100,-

rota sendt 24/7-91

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Disen Brl.
v/Sverre Thorsen
Disenveien 43
0587 OSLO

Frode Flom
Storåssvingen 7

1265 OSLO

| Arkivnøkkel | Vår ref/mappenr. | Journr. |
|---|---|---|
| 531.7 | 910102061 | 93/2473 |

| Deres ref. | Vår saksbeh. | Dato |
|---|---|---|
| | Tore Ilseng | 21. januar 1993 |

**Arbeidssted : 086/0001 Disenveien 7-53**
**Byggherre : Disen Brl. v/Sverre Thorsen, Disenveien 43, 0587 OSLO**
**Arbeidets art: FASADEREHABILITERING - BOLIGBLOKK**

# FERDIGATTEST

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Ilseng
Ing.I

LUMON NORGE AS
Postboks 83 Skjetten
2026 SKJETTEN

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): | Saksbehandler: | Dato: 18.07.2025 |
|---|---|---|---|
| Hans Petter Gløersen | 201605006 - 11<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Marie Meulman | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Adresse: | DISENVEIEN 45, 47 OG 49 | Eiendom: | 86/1/0/0 |
| Tiltakshaver: | AL DISEN BORETTSLAG | Søker: | LUMON NORGE AS |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Fasadeendring |

# Brukstillatelse - Disenveien 45, 47 Og 49

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for fasadeendring som vi mottok 07.05.2025. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.**

**Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for de balkongene som er blitt glasset inn.**

## Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:

- Balkonger som ikke er glasset inn per dags dato

Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.08.2026.

## Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

## Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

***Marie Meulman - saksbehandler***
***Belin Fatahi - for enhetsleder Sophie Sterud***

enhet byggesaker indre by øst

Kopi til:
AL DISEN BORETTSLAG, Dronning Mauds gate 10, 0250 OSLO

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

NORSK ENERGI
Postboks 27 Skøyen
0212 OSLO

Dato: 14.12.2018

Deres ref.: Mari Elise Beston Hareide | Vår ref.: 201803484-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Jetmir Sabani | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | DISENVEIEN 7 - 53 | Eiendom: | 86/1/0/0 |
| Tiltakshaver: | AL DISEN BORETTSLAG, v/ Jan Piela | Adresse: | v/Brækhus Eiendom AS Postboks 1369 Vika, 0114 OSLO |
| Søker: | NORSK ENERGI | Adresse: | Postboks 27 Skøyen, 0212 OSLO |
| Tiltakstype: | Ukjent tilttype | Tiltaksart: | Ukjent tiltaksart |

# Ferdigattest - Disenveien 7 - 53

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 12.12.2018.**

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 14.12.2018 av:

Jetmir Sabani - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
AL DISEN BORETTSLAG, v/ Jan Piela, v/Brækhus Eiendom AS Postboks 1369 Vika, 0114 OSLO, styret@disenbl.no

# Plan- og bygningsetaten

Oslo

BRAKON AS
Karoline Kristiansens vei 2
0661 OSLO

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): | Saksbehandler: | Dato: 24.03.2025 |
|---|---|---|---|
| ANTHONY STANLEY JOHANSEN | 202301292 - 12 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Semra Vladovic | |

Adresse: DISENVEIEN 7 - 53
Tiltakshaver: AL DISEN BORETTSLAG
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 86/1/0/0
Søker: BRAKON AS
Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

## Ferdigattest - Disenveien 7 - 53

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av dører i kjelleretasjene, mottatt 9.03.2025.**

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

## Godkjente tegninger og kart

| **Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202301292** | | | |
|---|---|---|---|
| Beskrivelse | Tegningsnr | Dato | PBE-id |
| Brannskisse, dører | | | 6/6 |

## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

***Semra Vladovic - saksbehandler***
***Belin Fatahi - for enhetsleder Sophie Sterud***

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
AL DISEN BORETTSLAG, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Disenveien 47, 0587 OSLO** | |
| Dato for energimerking<br>**08.10.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-366667** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**80207603** |
| Gårdsnummer<br>**86** | Bruksnummer<br>**1** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0301** |




## Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1960** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
| Bruksareal<br>**69,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**69,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**MurTeglstein** |
| Oppvarming<br>**Fjernvarme** | |
| Ventilasjon<br>**Naturlig ventilasjon** | |

## Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

**Beregnet klimakorrigert vektet levert energi**

| |
|---|
| kWh/m² per år<br>**144,10** |

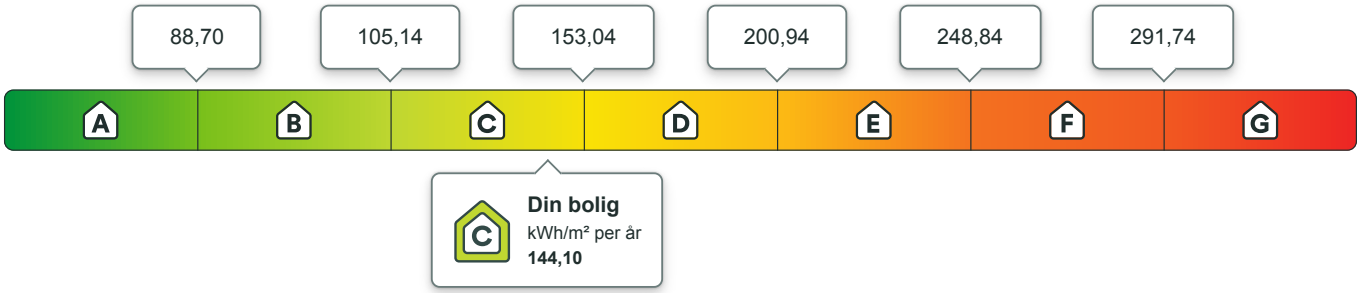
# Disenveien 47, 0587 OSLO

## Energi

### Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

*Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.*




### Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

| kWh per år | kWh/m² per år |
|---|---|
| **16 810,13** | **144,10** |

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

## Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

# Disenveien 47, 0587 OSLO

## Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Ja** | Vegger<br>**Ja** |
| Vindu<br>**Ja** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |

# Disenveien 47, 0587 OSLO

## Tiltak

### Tiltak på varmeanlegg

#### Tiltak 1: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

#### Tiltak 2: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 3: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

#### Tiltak 4: Montering tetningslister

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

#### Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

#### Tiltak 6: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

#### Tiltak 7: Termografering og tetthetsprøving

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

#### Tiltak 8: Tetting av luftlekkasjer

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 9: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 10: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Brukertiltak

### Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 17: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 18: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

## Tiltak 19: Bruk varmtvann fornuftig

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

## Tiltak 20: Slå el.apparater helt av

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

## Tiltak 21: Tiltak utendørs

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

## Tiltak 22: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

# 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 47, 0587 Oslo
Gnr. 86, Bnr. 1, andelsnr. 233 i AL DISEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
154260165


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Soria Moria

**Saksbehandler:** Henrik Sjuve

**Telefon / Mobil:** 23 05 55 80 / 922 25 144

**E-post:** henrik.sjuve@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.

---