PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA

DISENVEIEN 41

Vedlegg

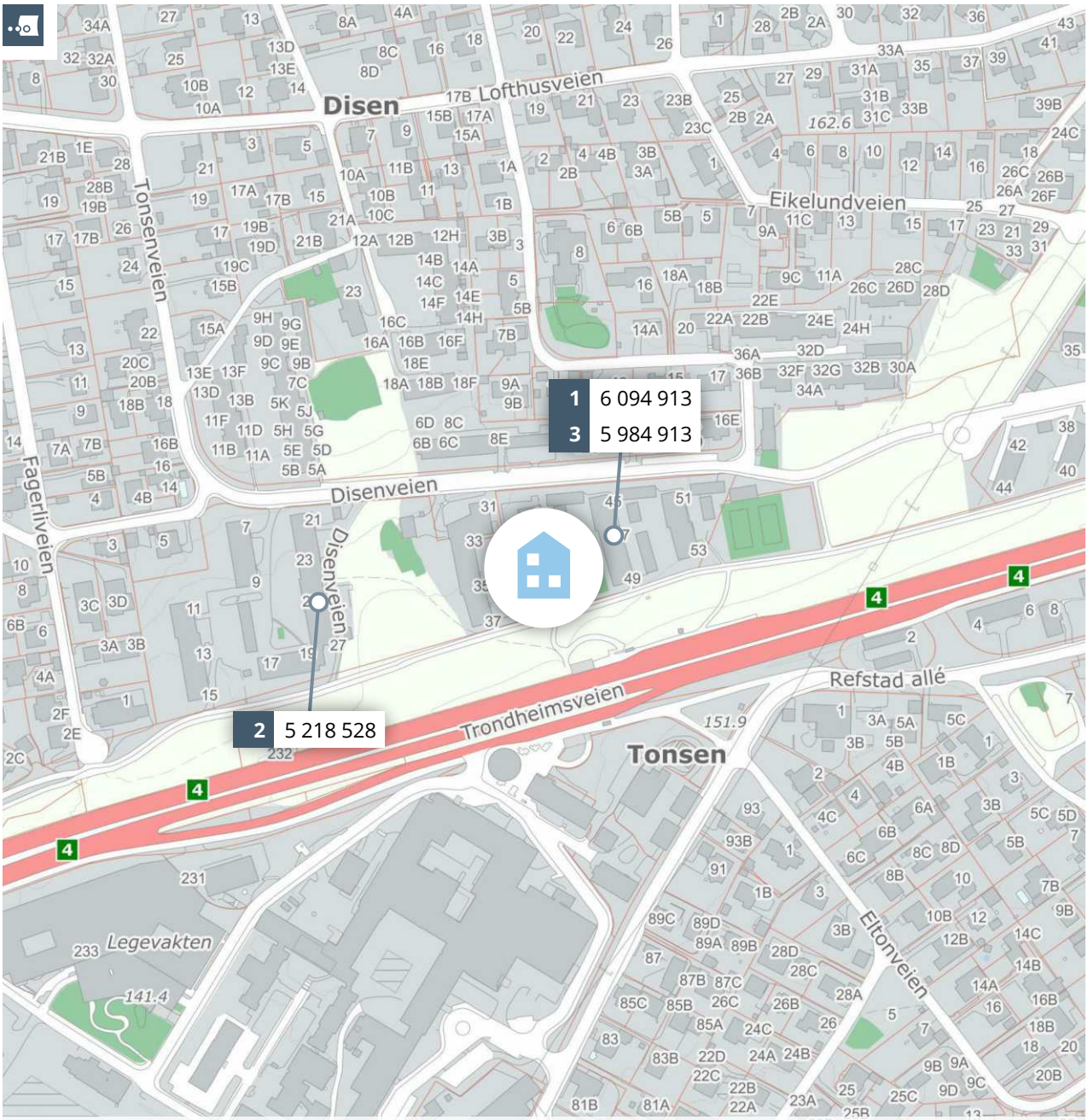
Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning



Meglers verdivurdering

DISENVEIEN 41

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 24.09.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Disenveien 41, 0587 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1957

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

Verdivurdert til

4 900 000

117 319	5 017 319	96 487
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	52 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1957

Fellesutgifter	3 887
Formue	52 622
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Disenveien 47 69 m² 1957 2. etg 2 sov	02.09.2025	5 800 000	**5 950 000**	144 913	6 094 913	**88 332**
2 Disenveien 25 53 m² 1958 2. etg 2 sov	13.03.2025	4 850 000	**5 100 000**	118 528	5 218 528	**98 463**
3 Disenveien 47 74 m² 1957 3. etg 2 sov	08.09.2025	5 840 000	**5 840 000**	144 913	5 984 913	**80 877**

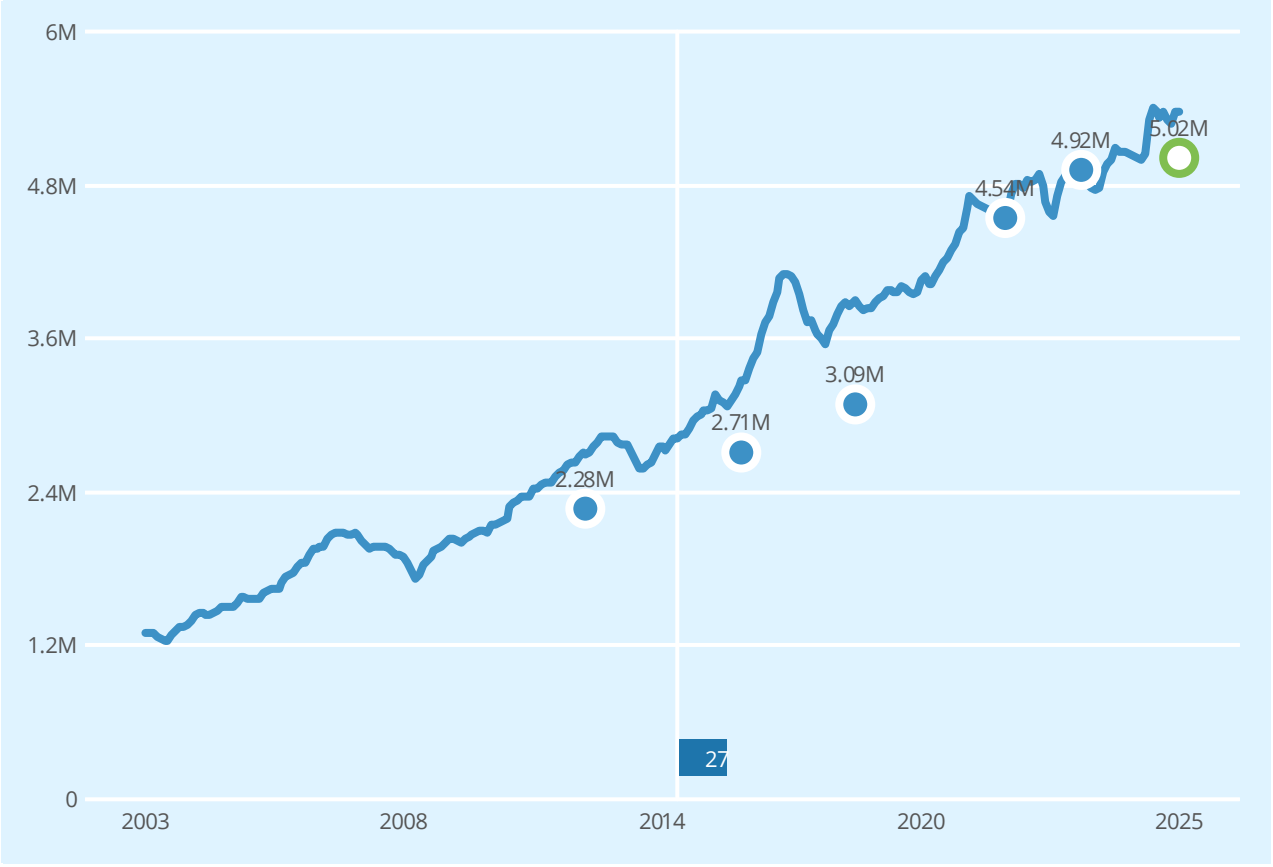
Disenveien 41
3-roms andelsleielighet
Solrik balkong
Arealeffektiv
God lagringsplass

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



1
2 Blokk
3 Blokk
4 Blokk
5 Blokk
6 Blokk
7 Blokk
+20 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
26.05.2023	12.07.2023	16.08.2023	4 600 000	4 800 000	124 782	4 924 782
08.11.2021	24.11.2021	14.12.2021	4 350 000	4 500 000	37 520	4 537 520
29.07.2018	20.08.2018	21.09.2018	3 100 000	3 050 000	41 847	3 091 847
23.01.2016	02.02.2016	04.04.2016	2 400 000	2 700 000	8 218	2 708 218
31.08.2012	11.09.2012	26.11.2012	1 890 000	2 265 000	11 212	2 276 212

Leiligheter til salgs i DISEN grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

5.0M
4.8M
4 705 000 Prisantydning i snitt
4.6M
4.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
23
dager

Leiligheter solgt i DISEN grunnkrets siste 6 mnd

10
leiligheter solgt

4 856 000 Salgspris i snitt
4 824 000 Prisantydning i snitt
4.8M

Solgt i snitt i løpet av
15
dager

for 0.2% over prisantydning

Analyse m²-priser

108 354 Nordre Aker bydel i snitt siste 6 mnd

99 995 DISEN grunnkrets i snitt siste 6 mnd

96 487 Disenveien 41 Totalpris 5 017 319

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Disenveien 41, 0587 OSLO
OSLO kommune
gnr. 86, bnr. 1
Andelsnummer 560

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 11.09.2025 **Rapportdato:** 25.09.2025 **Oppdragsnr.:** 22371-1412 **Referansenummer:** FN1951

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

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

Miljøfyrtårn®

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig



Kenneth Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Medansvarlig



Marcus Bratland
Uavhengig Takstingeniør
mb@takstkonsulent1.no
984 68 454

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

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

Vestvendt balkong av stål- og betongkonstruksjoner på ca. 8 m². Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 109 cm.

Boligblokk bygget i 1960. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l (ikke besiktiget)

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte flater. Vegger med malte plater. Gulv med parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,46 m.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte flater, ledstripe. Vegger med fliser og betong. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbar glassdør. Naturlig avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

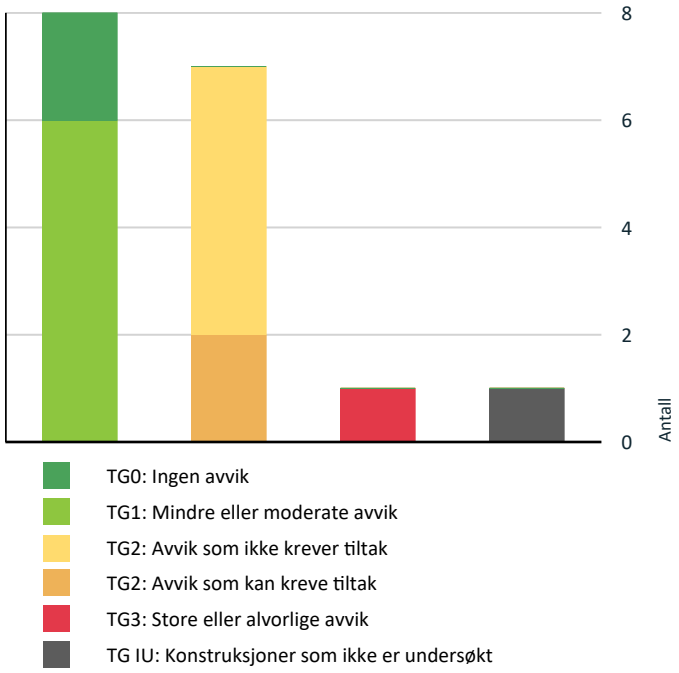
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger godkjente byggetegninger, men disse samsvarer ikke med dagens bruk. Kjøkken er flyttet til stue, og rom der kjøkken opprinnelig var, er innredet som soverom. Vegg ved entré mot stue er revet.

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Sammendrag av boligens tilstand

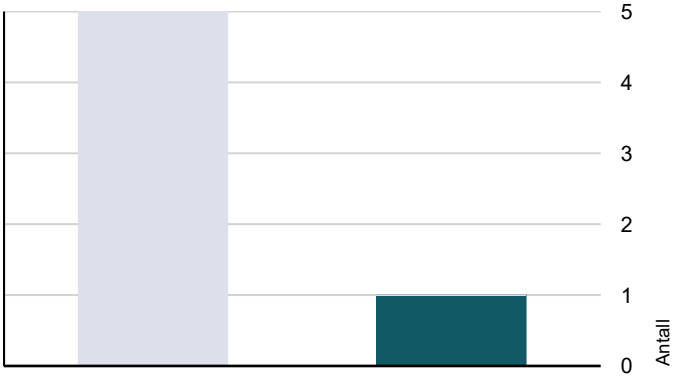
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil 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.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 3. etasje > bad > Generell** Gå til side

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 > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** Gå til side
- **Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1960

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags press glass, prod. 2022.

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

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdør med 2-lags press glass, prod. 2022.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt balkong av stål- og betongkonstruksjoner på ca. 8 m². Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 109 cm.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyden er 109 cm, rekkverk er for lavt i henhold til referansenivå på 120 cm som er kravet til rekkverk når fallhøyden er over 10 m.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1960. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l (ikke besiktiget)

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malte flater. Vegger med malte plater. Gulv med parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,46 m.

- Overflater i boligen ved soverom har noe fuktskader e.l Boligen har generelt normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk. Knirk i gulvet. Dette anses som et mindre avvik og har ingen vesentlig betydning for funksjon eller sikkerhet. Det må påregnes at enkelte overflater kan ha behov for oppussing eller fornyelse som følge av alder og normal bruk.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

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

Avviket er målt gjennom stuerommet. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av betong. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

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

Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Formpressede innerdører med 3-speil.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Himling med malte flater, ledstripe. Vegger med fliser og betong. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbar glassdør. Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Det opplyses at bad er utført på egeninnsats. Det har tidligere vært vannlekkasje. Det er opplyst at tidligere eier har utført arbeid på våtrom, herunder påføring av smøremembran. Det er også etablert nytt sluk. Slike arbeider er søknadspliktige. Det foreligger ingen dokumentasjon som bekrefter at arbeidene er utført av kvalifiserte foretak eller i henhold til gjeldende regelverk. Tilstandsrapporten kan derfor ikke verifisere utførelsen, og det tas forbehold om risiko for feil utførelse og eventuelle konsekvenser av dette. Borettslaget står ikke ansvarlig for fremtidige skader.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

- Det registreres en liten sprekk i vask på kjøkken, dette ansees som mindre avvik.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter). NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0 eller TG 1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber og rør i rør. 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:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

TG 2 Avløpsrør

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Vannbåren varme

Tilstandsrapport

Radiatorer tilknyttet vannbåren varme. 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.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 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.

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

Automatsikringer. 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.

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

Spørsmål til eier

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet

el-kontroll?
Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad enn TG2

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på røykvarslere?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

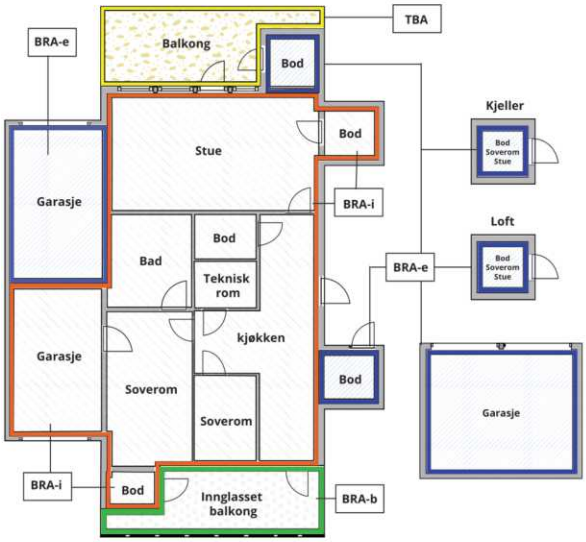
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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	52			52	8
Kjeller		4		4	
SUM	**52**	**4**			**8**
SUM BRA	**56**				

Romfordeling

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

Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 4,1 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 godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger godkjente byggetegninger, men disse samsvarer ikke med dagens bruk. Kjøkken er flyttet til stue, og rom der kjøkken opprinnelig var, er innredet som soverom. Vegg ved entré mot stue er revet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er registrert at det er etablert nytt sluk ved egeninnsats. Tiltaket er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven og det er uklart om nødvendige tillatelser og kontroll er innhentet. Brannskille mellom boenheter/etasjer kan være svekket, og det er ikke dokumentert at løsningen oppfyller gjeldende krav. Videre undersøkelser anbefales. Eventuelle mangler eller feil kan medføre pålegg om utbedring.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se sammendrag for info.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.9.2025	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Marte Elise Sømoen	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Disenveien 41, 0587 OSLO

Hjemmelshaver
AL DISEN BORETTSLAG Org.nr. 921407890

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Disen Borettslag A/l	921407890		BOLIGBYGGELAGET USBL	Marte Elise Sømoen og Tor Benjamin Stensvik

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
560	52 622	*31.12.2024*	11 852	*31.12.2024*

Kommentar
Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer).

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
0

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring NUF	SP4683235			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/FN1951

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Soria Moria - Nordpolen

Oppdragsnr.
154251040

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tor Benjamin Stensvik	Marte Elise Sømoen

Gateadresse
Disenveien 41

Poststed	Postnr
OSLO	0587

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: innbo Ung

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: tidligere selger (salg i 2021) pusset opp badet etter en vannlekkasje til leiligheten under.

Document reference: 154251040

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Martinsen & Brodahl AS har stått for rørarbeidet, elektrikerarbeidet er utført av Fuser Elektro AS. Smørememran og fliser er lagt av ufaglært (tidligere selger)
Arbeid utført av	Martinsen & Brodahl AS

Filer

Faktura1367.pdf | Disenveien 41. Faktura 36811. Dokumentasjon bad .pdf | Samsvarserklæring Disenveien 41 Fuser.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er ifølge tidligere selger (2021) har han i egen regi lagt smørememran og fliser. Sluk er bytte av Martinsen &Brodahl.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Litt skjevhet målt i stuen. Dårlig fall på badegulvet.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	arbeid i forbindelse med flytting av kjøkken og oppussing av bad. Se faktura som er lastet opp i forbindelse med badet
Arbeid utført av	Fuser Elektro AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154251040

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: se kommentarer over med hensyn til flislegging av bad og memran

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: oppgradering av bad og kjøkken er ikke byggemeldt

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: liten sprekk i vasken på kjøkkenet, kun kosmetisk. Var sånn når vi kjøpte denne også. liten fuktskade på et bordbord på soverommet. var der når vi flyttet inn. Noen fliser på badet har bom. Noen riss/sprekker i fuger på badet. Avskalling i en flis utenfor dusjsonen på badet.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: tyret jobber med kartlegging av rør/tak, som kan påvirke felleskostnader i fremtiden. Det var fagfolk på befaring tidlig i juni, og det kommer en rapport utpå høsten som danner grunnlag for videre beslutninger.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154251040

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 154251040

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tor Benjamin Stensvik	078bcec860ef5a1ede5f3f ff18c8578754120c66	24.09.2025 11:01:45 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marte Sømoen	ed6cbfd35f78d92f15ed14 42dc82826cea887661	24.09.2025 10:47:04 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 154251040

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Boligopplysninger:

AL Disen Borettslag		V³ r ref.:	1279/560	Fŋdselsdato eier:	20.03.1992
Disenveien 41		Type:	Borettslag frittst³ ende	Fŋdselsdato medeier:	22.05.1988
0587 OSLO		Eiere:	Marte Elise Sŋmoen, Tor Benjamin Stensvik		
Organisasjonsnr:	921 407 890	Andelsnr:	560		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 3 887

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	2 941
	Renter l³ n 9492.70.45847	367
	Avdrag l³ n 9492.70.45847	119
	Avdrag l³ n 9492.70.29620	96
	Renter l³ n 9492.70.29620	144
Tilleggsytelser:	Internett-tillegg	220

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjŋper og selger gjŋr opp seg imellom for oppgjŋrsm³ neden

Hvis boligselskapet har felles l³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³ nekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³ n):	117 319	Gjeld siste ³ rsoppg.:	118 528
Klient ajourf. l³ n:	39 045 531	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	39 446 687

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 94927029620, Handelsbanken

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.
Rentesats per 03.09.2025: 5.3% pa.
Antall terminer til innfrielse: 71
Saldo per 03.09.2025: 11 036 076
Andel av saldo: 33 160
Fŋrste termin/fŋrste avdrag: 30.06.2022 (siste termin 31.03.2043)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

L³ nenummer: 94927045847, Handelsbanken Eiendomskreditt

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.
Rentesats per 03.09.2025: 5.3% pa.
Antall terminer til innfrielse: 109
Saldo per 03.09.2025: 28 009 455
Andel av saldo: 84 159
Fŋrste termin/fŋrste avdrag: 30.12.2022 (siste termin 30.09.2052)

4: SŋRskilte 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. 03.09.2025

Utest³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Boligopplysninger:

AL Disen Borettslag	V³r ref.:	1279/560	Fødselsdato eier:	20.03.1992
Disenveien 41	Type:	Borettslag frittst³ende	Fødselsdato medeier:	22.05.1988
0587 OSLO	Eiere:	Marte Elise Sørmoen, Tor Benjamin Stensvik		
Organisasjonsnr: 921 407 890				

5: Restanse felleskostnader pr. 03.09.2025

Ved spørsm³l om utest³ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for³ f³ oppgitt riktig utest³ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	118 528	Andre inntekter:	1 046
Annen formue:	52 622	Utgifter:	7 125		

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

7: P³lydende

P³lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:	560	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³r:	1959
G³rds/bruksnr:	86/1
Bygningstype:	Blokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP4683235

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0302

Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()		
Systeml³s:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

TV/Bredb³nd:
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 p³ 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 n³r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Boligopplysninger:

AL Disen Borettslag	V³ r ref.:	1279/560	Fŋdselsdato eier:	20.03.1992
Disenveien 41	Type:	Borettslag frittst³ ende	Fŋdselsdato medeier:	22.05.1988
0587 OSLO	Eiere:	Marte Elise Sŋmoen, Tor Benjamin Stensvik		
Organisasjonsnr: 921 407 890				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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



INNKALLING 2025

AL Disen Borettslag

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

usbl

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i AL Disen Borettslag

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

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Godtgjørelse til valgkomiteen

6 Andre saker

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

6.13 Definere et sted for en trampoline

6.14 Mangel på tilgjengelig sykkelplass

7 Valg

7.1 Valg av leder

7.2 Valg av medlemmer til styret

7.3 Valg av varamedlemmer

7.4 Valg av valgkomite

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

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

5. Godtgjørelse til valgkomiteen

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

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

6. Andre saker

6.1 Tilleggshonorar for ekstraarbeid i forbindelse med vindusprosjektet

Forslag fra Jan-Henrik Piela, Disenveien 39

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Endring i installasjonskrav:

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag fra Sasa Radovanovic, Disenveien 9.

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

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

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

6.4 Billigere elbillader

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

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

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

6.5 Prisen på billadere utrolig høy

Forslag fra Sasa Radovanovic, Disenveien 9.

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

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

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

6.6 Forslag til endring av parkering i Disenveien.

Forslag fra Bjarne Pettersen, Disenveien 9.

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

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

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

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

6.7 Fondssparing og oppussing av bad

Forslag fra Margaret Krokmyrdal, Disenveien 11

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

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

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

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

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

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

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

6.8 Oppgradering av brannvarsling

Forslag fra styret (ved arbeidsgruppen HMS/Teknisk).

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

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

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

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

Forslag til vedtak: Forslaget godkjennes.

6.9 Brannslokkingsapparat til andelseiere - Vedtektsendring

Forslag fra styret (ved arbeidsgruppen HMS/Teknisk).

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

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

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

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

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

Oppdaterte vedtekter vil se slik ut:

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

6.10 Innbrudd

Forslag fra Marielle Mortensdatter, Disenveien 47.

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

Forslag til vedtak: Tiltaksplan.

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

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

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

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

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

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

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

6.11 Oppbevaring av sykler.

Forslag fra Bjarne Pettersen, Disenveien 9.

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

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

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

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

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

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

Forslag fra Sasa Radovanovic, Disenveien 9.

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

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

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

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

6.13 Definere et sted for en trampoline

Forslag fra Sasa Radovanovic, Disenveien 9.

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

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

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

trampolinen medfører en betydelig risiko for ulykker og skader.

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

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

6.14 Mangel på tilgjengelig sykkelplass

Forslag fra Sasa Radovanovic, Disenveien 9.

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

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

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

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

7. Valg

Det sittende styre består av:

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

7.1 Valg av leder

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

Forslag til vedtak: Trond Lindahl velges for 2 år.

7.2 Valg av medlemmer til styret

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

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

7.3 Valg av varamedlemmer

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

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

7.4 Valg av valgkomite

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

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

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

Disponible midler

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

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

Resultatregnskap 2024 AL Disen Borettslag

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

Balanse 2024 AL Disen Borettslag

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

Balanse 2024 AL Disen Borettslag

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

Sted:_____ Dato:_____

Trond Lindahl Styreleder	Hedda Jensen Styremedlem	Håvard Tronsen Styremedlem
Ingunn Pjaaka Rønning Styremedlem	Esra Boncuk Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

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

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

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 4 - Varige driftsmidler

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

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

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

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

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

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

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

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

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

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

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

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

Note 9 - Andre honorar

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

Konto 6730 gjelder bistand vedr brann

Note 10 - Andre kostnader

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

Note 11 - Egenkapital

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

Note 12 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Note 13 - Borettsinnskudd

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

Garasjeregnskap

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

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

Note 14 - Pantstillelser

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

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

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

Resultat og balanse med noter for AL Disen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AL Disen Borettslag

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

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i AL Disen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

PENNEO

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

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

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

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

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - AL Disen Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

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

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

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

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

Styrets arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.04.2025

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

Vedtatt | Følges opp senere

Vedtak

Vedtak:

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

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

Diskusjon om sluttoppgjør og kompensasjon tas senere.

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

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

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

Hei Jan

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

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

Med ønske om en fin sommer
Trond Lindahl
Styreleder

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

Hei,

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

Anne Flågen Bergendahl
Kundeansvarlig/Rådgiver - Forretningsførsel Oslo - Usbl

Tlf.: 907 44 13

Fra: Styret <styret@disenbl.no>

Sendt: fredag 26. mai 2023 08:40

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

Emne: Litt ymse

Hei

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

God pinse

TILBUD BRANNALARM UTSKIFTING OG UTVIDELSE I FELLES AREAL

DISEN BRL

LEVERT AV FIRESAFE

08.04.2025

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

Al Disen Borettslag
Oslo

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

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

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

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

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

1.1 Prisoppsett – bestykning Brannalarm kablet system

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

Opsjon

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

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

Forutsetninger / forbehold

FS holder alt kabel /festemateriell og utstyr.

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

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

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

TILBUDS SPESIFIKKE BETINGELSER

Priser / Betaling / Leveringstider

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

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

Leveringstid

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

Garanti

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

Timepriser for arbeid utover tilbud

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

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

Referanser

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

Konkrete referanser med kontaktpersoner oppgis på forespørsel.

Godkjenninger

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

Generelt

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

Med vennlig hilsen
for Firesafe AS

Frode Borgen
Avdelingsleder Brannalarm & Nødlys / Branntekniske systemer / Øst

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

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

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

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

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

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

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AL Disen Borettslag

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Birgitte Janecke Lund.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 59

Antall fremlagte fullmakter: 5

Totalt: 64

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten ble godkjent.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 fulgte innkallingen.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble godkjent.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og fulgte innkallingen.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

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

5. Godtgjørelse til valgkomiteen

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

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

6. Andre saker

6.1 Tilleggshonorar for ekstraarbeid i forbindelse med vindusprosjektet

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

Vedtak:
Forslaget ble ikke godkjent.

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

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

Vedtak:

Styret skal gjennomgå ladeavtalen. Dette arbeidet er allerede startet.

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

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

Vedtak:

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

6.4 Billigere elbillader

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

Vedtak:

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

6.5 Prisen på billadere utrolig høy

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

Vedtak:

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

6.6 Forslag til endring av parkering i Disenveien.

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

Vedtak:

Forslaget ble ikke godkjent.

6.7 Fondssparing og oppussing av bad

Forslag fra Margaret Krokmyrdal, Disenveien 11:

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

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

Vedtak:

Vedr. fondssparing: Borettslaget har høyrentekonto i banken.

Vedr. oppussing av bad: Forslaget ble ikke godkjent.

6.8 Oppgradering av brannvarsling

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

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

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

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

Vedtak:

Forslaget ble godkjent.

6.9 Brannslokkingsapparat til andelseiere - Vedtektsendring

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

Oppdaterte vedtekter vil se slik ut:

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

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

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

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

Vedtak:
Forslaget ble godkjent.

6.10 Innbrudd

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

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

6.11 Oppbevaring av sykler.

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

Vedtak:
Forslaget ble ikke godkjent. Dagens ordning opprettholdes.

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

Forslag fra Sasa Radovanovic, Disenveien 9.

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

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

Vedtak:

Forslaget ble ikke godkjent. Dagens ordning opprettholdes.

6.13 Definere et sted for en trampoline

Forslag fra Sasa Radovanovic, Disenveien 9.

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

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

Vedtak:

Forslaget ble ikke godkjent.

6.14 Mangel på tilgjengelig sykkelplass

Forslag fra Sasa Radovanovic, Disenveien 9.

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

Utvid utendørs sykkelplass (dekket plass).

Vedtak:

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

7. Valg

7.1 Valg av leder

Vedtak:

Valgt ble: Trond Lindahl for 2 år.

7.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:

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

7.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:
Valgt ble: Ida Camilla Aluwini Skaar for 2 år.

7.4 Valg av valgkomite

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

Etter generalforsamlingen fikk styret følgende sammensetning:

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

Protokoll for AL Disen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

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



INNKALLING ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2024

AL Disen Borettslag

Mandag 29.04.2024 kl. 19:00
Glassgården, Haraldsheim, Haraldsheimveien 4

usbl

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

AL Disen Borettslag Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Mandag 29.04.2024 kl. 19:00 - Glassgården, Haraldsheim, Haraldsheimveien 4

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i AL Disen Borettslag

Tid og sted:
mandag 29.04.2024 kl. 19:00 - Glassgården, Haraldsheim, Haraldsheimveien 4

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Godtgjørelse til valgkomiteen

6 Andre saker

- 6.1 Vedtektsendring: Borettslaget får ansvar for utskiftning av ytterdør til leilighetene.

7 Valg

- 7.1 Valg av medlemmer til styret
- 7.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 7.3 Valg av valgkomite

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

(Honorar til styreleder for perioden 2023/2024 ble vedtatt på generalforsamlingen i 2023.)

Styret foreslår at honoraret til styremedlemmene og varamedlemmene for perioden 2023/2024 fastsettes til kr. 3.000,- pr. styremøte.

Styret foreslår følgende tilleggshonorar som godtgjøring for økt arbeidsmengde i forbindelse med gjenoppbyggingsprosessen for Dv 37:

- styremedlem Kari Grete Jacobsen, kr. 10.000,-
- styremedlem Trond Lindahl, kr. 10.000,-
- styremedlem Esra Boncuk, kr. 5.000,-
- styremedlem Ingunn Pjaaka Rønning, kr. 5.000,-

Kari Grete og Trond har ikke deltatt i diskusjonen om tilleggshonorar.
Esra og Ingunn har ikke deltatt i diskusjonen om tilleggshonorar til Esra og Ingunn.

Forslag til vedtak: Honoraret til styremedlemmene og varamedlemmene for perioden 2023/2024 godkjennes med kr. 3.000,- pr. møte.

Tilleggshonorar til Kari Grete Jacobsen og Trond Lindahl godkjennes med kr. 10.000,- til hver.
Tilleggshonorar til Ingrunn Pjaaka Rønning og Esra Boncuk godkjennes med kr. 5.000,- til hver.

5. Godtgjørelse til valgkomiteen

Styret foreslår at valgkomiteens medlemmer godtgjøres med kr. 3.000,- til hvert medlem for arbeidet med innstilling til generalforsamlingen 2024.

Forslag til vedtak: Honoraret til valgkomiteen godkjennes med kr. 3.000,- til hvert medlem av valgkomiteen.

6. Andre saker

6.1 Vedtektsendring: Borettslaget får ansvar for utskiftning av ytterdør til leilighetene.

Med den nylige felles utskiftningen av vinduer og balkongdører holder alle leiligheter i borettslaget en høyere standard mht ENØK, enn tidligere. Med tanke på både brannsikkerhet, trekk og energiforbruk, vil det være en fordel om også alle ytterdører til leilighetene holder lik standard.

Av erfaring vet vi at enkelte andelseiere har avstått fra å bytte ut dører og vinduer på eget initiativ, blant annet fordi dette er en stor kostnad. Når vinduer nå er skiftet ut i regi av borettslaget, fordeles kostnaden over mange år. Dermed unngår beboerne en stor engangskostnad, men får delt opp utgiften over mange år gjennom en mindre økning av husleia.

Styrets medlemmer mener at det vil være en stor fordel for alle andelseiere om ansvaret for utskiftning av dører til leiligheter også legges til borettslaget. Styret vil da ha ansvar for å utarbeide en felles plan når den tid kommer at dørene trenger å byttes ut.

Alle leiligheter har per i dag dører som tilfredsstiller eksisterende krav til brannmotstand og støydemping.

Styret ønsker å undersøke hvorvidt det er behov for utskiftning i løpet av de kommende par år, og vil ved behov, i henhold til vedtektenes § 4.4, legge frem et samlet forslag for generalforsamlingen.

Styrets innstilling: Formuleringen *og ytterdør til leilighetene* legges til i vedtektenes **§ 4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt**, andre avsnitt:

(...)
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.
(...)

Formuleringen *ytterdør til leiligheten* slettes derfor i **§ 4.2 Andelseiers vedlikeholdsplikt**, andre avsnitt, første setning:

(...)
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.
(...)

7. Valg

Det sittende styre består av:
Styreleder Terje Hammer, Disenveien 37 (2023-2025)
Styremedlem Kari Grete Jacobsen, Disenveien 27 (2022-2024)
Styremedlem Ingunn Pjaaka Rønning, Disenveien 23 (2022-2024)
Styremedlem Trond Lindahl, Disenveien 25 (2023-2025)
Styremedlem Esra Boncuk, Disenveien 51 (2023-2025)
Varamedlem Monica Helen Drage, Disenveien 9 (2023-2024)
Varamedlem Tore Grøv, Disenveien 45 (2022-2024)

Valgkomitéen 2023/2024 består av:
Margaret Krokmyrdal, Disenveien 11, Britt Johnsen, Disenveien 13 og
Toril Lekvold, Disenveien 49.

7.1 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Kari Grete Jacobsen, ble valgt i 2022 for 2 år. På valg i år.
Styremedlem Ingunn Pjaaka Rønning, ble valgt i 2022 for 2 år. På valg i år.

Valgkomitéen har gjennomført flere møter og intervjuer med aktuelle kandidater, og fremmer følgende forslag:

Ingunn Pjaaka Rønning, Disenveien 23, velges til styremedlem for 2 år.
Håvard Trondsen, Disenveien 13, velges til styremedlem for 2 år.

Kandidatene presenterer seg på møtet.

7.2 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Tore Grøv ble valgt i 2022 for 2 år. På valg i år.
Varamedlem Monica H. Drage ble valgt i 2023 for 1 år. På valg i år.

Valgkomiteen fremmer følgende forslag:

Ole-Kristian Heien Storsve, Disenveien 9, velges til varamedlem for 2 år.
Hedda Garshol Jensen, Disenveien 45, velges til varamedlem for 2 år.

Kandidatene presenterer seg på generalforsamlingen.

7.3 Valg av valgkomite

Valgkomitéen 2023/2024 har bestått av: Margaret Krokmyrdal, Disenveien 11, Britt Johnsen, Disenveien 13 og Toril Lekvold, Disenveien 49.

Forslag til ny valgkomité presenteres på møtet.

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foreg³ ende ³ rsregnskap	27 092 811	1 970 751
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-20 158 871	-5 244 678
Tilbakefŋring av avskrivning	916 416	953 251
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-878 465	29 399 237
Endringer i andre langsiktige poster	0	14 250
B. ¡ rets endring disponible midler	-20 120 920	25 122 060
C. Disponible midler	6 971 891	27 092 811
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omlŋpsmidler	9 275 500	31 357 821
Kortsiktig gjeld	-2 303 609	-4 265 010
C. Disponible midler	6 971 891	27 092 811

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

Resultatregnskap 2023 AL Disen Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	15 750 049	13 201 404	15 379 000	16 240 000
Leie forretningslokaler	1	400	2 650	3 000	3 000
Sum leieinntekt		15 750 449	13 204 054	15 382 000	16 243 000
Annen inntekt					
Tilskudd	2	51 000	0	0	0
Diverse inntekt	3	79 889	314 882	50 000	54 000
Sum annen inntekt		130 889	314 882	50 000	54 000
Sum inntekt		15 881 338	13 518 936	15 432 000	16 297 000
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	824 936	779 916	811 000	811 000
Styrehonorar	4	336 753	383 084	395 000	395 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	5	916 416	953 251	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		3 968 069	4 206 416	3 900 000	3 900 000
Kostnad eiendom/lokale	6	1 223 219	988 888	1 112 000	1 200 000
Kommunale avgifter/renovasjon		2 512 638	2 111 531	2 512 000	2 918 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	7	32 615	130 419	38 625	25 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	365 745	65 941	65 000	82 000
Reparasjon og vedlikehold	9	22 896 022	7 348 223	22 550 000	2 430 000
Revisjonshonorar		17 689	16 549	18 000	19 000
Forretningsførerhonorar		307 956	302 402	308 000	325 000
Andre honorar		96 540	71 926	60 000	62 000
Kontorkostnad		21 951	29 778	33 000	33 000
TV/bredb³ nd		54 900	55 103	59 000	59 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		44 399	28 241	32 000	42 000
Kontingent og gaver		6 467	7 718	8 000	8 000
Forsikring		805 813	859 458	692 909	735 000
Eiendomsskatt		18 481	18 481	20 000	20 000
Andre kostnader		56 419	41 453	24 000	22 000
Sum kostnad		34 507 027	18 398 778	32 638 534	13 086 000
Driftsresultat		-18 625 689	-4 879 842	-17 206 534	3 210 999
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		458 439	226 114	5 000	5 000
Rentekostnad		1 991 621	590 950	1 526 000	2 308 000
Netto finansposter		1 533 182	364 836	1 521 000	2 303 000
Årsresultat		-20 158 871	-5 244 678	-18 727 534	907 999
Overført til/fra annen egenkapital		-20 158 871	-5 244 678	0	0
SUM OVERFØRINGER		-20 158 871	-5 244 678	0	0

Balanse 2023 AL Disen Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	5	354 937	354 937
Bygninger	5	43 184 379	43 184 379
Andre fellesanlegg	5	132 227	154 576
Andre driftsmidler	5	9 816 004	10 710 072
Sum anleggsmidler		53 487 548	54 403 964
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		85 424	51 024
Kundefordringer		0	34 412
Andre kortsiktige fordringer		14 460	10 668
Forskuddsbetalte kostnader		185 291	334 255
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		0	5 002
Innest³ ende bank		8 990 325	30 922 461
Sum omløpsmidler		9 275 500	31 357 821
SUM EIENDELER		62 763 047	85 761 785

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		30 400	30 400
Sum innskutt egenkapital		30 400	30 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 571 349	25 730 220
Sum opptjent egenkapital		5 571 349	25 730 220
Sum egenkapital	10	5 601 749	25 760 620
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	40 885 043	41 763 508
Borettsinnskudd		2 169 700	2 169 700
Garasje innskudd		236 710	236 710
Andre innskudd		11 566 237	11 566 237
Sum langsiktig gjeld		54 857 690	55 736 155
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		11 928	55 674
Leverandørgjeld		1 517 742	3 402 711
Skyldig off. myndigheter		63 246	59 364
Påløpne renter		12 729	9 000
Annen kortsiktig gjeld		697 964	738 261
Sum kortsiktig gjeld		2 303 609	4 265 010
Sum gjeld		57 161 299	60 001 165
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		62 763 047	85 761 785
Pantstillelser	12	54 857 690	55 736 155

Sted:_____ Dato:_____

Terje Hammer Styreleder	Ingunn Pjaaka Rønning Styremedlem	Esra Boncuk Styremedlem
Kari Grete Jacobsen Styremedlem	Trond Lindahl Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	11 746 560	11 086 134
3601 Utleie Disenveien 31	731 448	680 364
3602 Utleie Disenveien 43	51 516	47 916
3603 Utleie bod	1 200	2 250
3609 Garasjeleie	237 500	240 000
3610 Parkeringsplassleie blokktunet	30 780	30 780
3615 Strŋm parkering el-bil	65 479	2 316
3618 Strŋm Disenveien 31	79 914	68 796
3619 Frysebokksstrŋm	3 168	3 168
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 960 040	481 594
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	842 444	558 086
3605 Utleie Disenveien 37	400	2 650
Sum	15 750 449	13 204 054

Note 2 - Tilskudd

Borettslaget har mottatt kr. 51.000 fra Usbl Bomiljŋfondet.

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3957 Salg av navneskilt	9 060	8 500
3990 Andre driftsinntekter	70 829	306 382
Sum	79 889	314 882

Konto 3990 gjelder leie av basestasjon og tilbakebetaling fra Westbys L³ s& innbruds.

Note 4 - Lŋnnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5100 Fast lŋnn til ansatte fra lŋnnssystemet	559 934	524 691
5120 Timelŋnn fra lŋnnssystemet	9 344	13 600
5129 Annen lŋnn fra lŋnnssystemet	5 000	0
5150 P³ lŋpne feriepenger	82 122	76 663
5360 Honorarer fra lŋnnssystemet	4 500	0
5400 Arbeidsgiveravgift	131 978	132 909
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lŋnnssystemet	11 579	10 809
5753 Tjenestepensjon OTP	20 480	21 243
5330 Honorar tillitsvalgte fra lŋnnssystemet	336 753	383 084
Sum	1 161 689	1 163 000

Personalkostnader omfatter lŋnns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ³ rsverk sysselsatt: 1,03.

Note 5 - 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
¡ rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
¡ rets 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
Bokfŋrt verdi pr.31.12:	0	0	13 318 833	11 566 237	10 722 509	354 937
Anskaffelses³ r :	2015	2013	1955	1955	1989	1955
Antatt levetid i ³ r :	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
¡ rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
¡ rets 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	113 630
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokfŋrt verdi pr.31.12:	7 261 350	139 644	175 806	0	0	10 330
¡ rets avskrivninger :	0	0	0	8 472	14 210	24 792
Anskaffelses³ r :	2008	1966	2009	2018	2018	2019
Antatt levetid i ³ r :				5	5	5

	Oppgradering lekeplass	Fjernvarmeanleg	Porttelefon
Anskaffelseskost pr.01.01 :	223 483	10 755 150	1 943 773
¡ rets tilgang :	0	0	0
¡ rets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	223 483	10 755 150	1 943 773
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	91 255	2 569 286	323 962
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokfŋrt verdi pr.31.12:	132 227	8 185 864	1 619 811
¡ rets avskrivninger :	22 348	717 010	129 585
Anskaffelses³ r :	2019	2020	2021
Antatt levetid i ³ r :	10	15	15

Borettslaget best³ r av 304 andeler. Eiendommer er oppfŋrt p³ g.nr 86, b.nr 1 i Oslo Kommune, og utgjŋr 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 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	4 156	43 588
6340 Heisalarm	4 775	4 507
6341 Brannalarm	6 836	7 205
6360 Annet renhold	73 028	50 000
6361 Fast renhold	587 880	449 461
6362 Skadedyrutryddelse	23 695	22 032
6391 Snŋm³ king/strŋing/feiing	90 323	39 381
6392 Containerleie/tŋmming	107 189	100 950
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	181 732	132 553
6398 Felleskostnader	143 604	139 211
Sum	1 223 219	988 888

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6400 Leie av maskiner	9 430	112 843
6420 Leie av datautstyr	23 185	17 576
Sum	32 615	130 419

Note 8 - Verktŋy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktŋy og redskaper	68 306	20 027
6525 IT utstyr	36 122	1 548
6540 Inventar	3 911	4 748
6541 Kontormaskiner	2 878	0
6543 Vaskerianlegg	156 728	0
6550 LyspŊrer, lysrŋr, sikringer o.l.	17 916	15 163
6551 Nŋkler, l³ser, navnskilt, postkasser o.l.	28 956	19 251
6552 Driftsmateriell	29 863	5 203
6570 Arbeidstŋy	21 066	0
Sum	365 745	65 941

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	0	32 741
6602 Vedlikehold VVS	162 838	340 373
6603 Vedlikehold elektro	101 303	12 404
6605 Vedlikehold fellesanlegg	2 623	0
6611 Vedlikehold heiser	26 160	80 480
6613 Vedlikehold grŋntanlegg/lekeplasser/uteomr³de	94 508	12 469
6616 Vedlikehold vaskeri	97 675	55 111
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	44 013	48 144
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	575 038	86 122
6630 Egenandel forsikring	30 000	30 000
6641 Malerarbeider	37 005	51 990
6642 Snekkerarbeid	22 500	0
6643 Usbl prosjekt vinduer	20 686 908	6 535 130
6644 Fasade/balkonger	0	211

	2023	2022

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

6645 Tak/blikkenslagerarbeid	500	0
6648 Vedlikehold dŋrer og porter	1 014 952	63 050
Sum	22 896 022	7 348 223

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

Note 10 - 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			
¡ rets resultat	25 730 220	-20 158 871	5 571 349
Sum opptjent egenkapital	25 730 220	-20 158 871	5 571 349
Sum egenkapital	25 760 620	-20 158 871	5 601 749

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken Eiendomskreditt	Handelsbanken
Form³ l:	Finansiering av utskiftning av vinduer, balkongdŋrer, kjellerdŋrer og oppgangsdŋrer.	
L³ nenummer:	94927045847	94927029620
L³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks³ r:	2022	2018
Rentesats:	5.60 %	5.89 %
Beregnet innfridd:	30.09.2052	30.03.2043
Opprinnelig l³ nebelŋp:	30 000 000	14 000 000
L³ nesaldo 01.01:	29 852 173	11 911 335
Avdrag i perioden:	514 066	364 399
L³ nesaldo 31.12:	29 338 107	11 546 936
Saldo 5 ³ r frem i tid:	27 044 868	9 703 970

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 94927029620	168	42 855	7 199 640
	10	39 451	394 510
	76	34 695	2 636 820
	10	32 710	327 100
	40	24 721	988 840
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 94927045847	168	108 885	18 292 680
	10	100 235	1 002 350
	76	88 152	6 699 552
	10	83 109	831 090
	40	62 810	2 512 400

Garasjeregnskap

	2023	2022
Vedlikehold garasje	1 000	11 500
Strøm	8 250	8 750
Vaktmesterlønn m/ feriepenger og AGA	39 281	37 254
Timelønn, innleid vaktmestertjeneste	467	680
Vaktmesterkostnader	1 000	1 000
Snøbrøyting/ vintervedlikehold	12 000	12 000
Forsikring	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar	15 398	15 120
Tomteleie	12 600	12 600
Sum garasjekostnader	99 996	108 904
Garasjeinntekter	-240 000	-240 000
Overskudd/ underskudd	-140 004	-131 096
Garasjeleiernes bankkonto		
Innest³ ende 01.01	706 099	562 799
Overført til/ fra garasjekonto	0	136 938
Bankgebyr	0	0
Renter p³ bankinnskudd	23 526	6 362
Innest³ ende p³ garasjeleiernes bankkonto 31.12	729 625	706 099

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

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2023
Bokført langsiktig gjeld	52 687 990
Innskuddskapital	2 169 700
Boligselskapets pantesikrede gjeld	54 857 690
Bokført verdi av pantsatt eiendom	43 671 544

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

Resultat og balanse med noter for AL Disen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AL Disen Borettslag

Styreleder	Terje Hammer (sign.)	10.04.2024
Styremedlem	Esra Boncuk (sign.)	08.04.2024
Styremedlem	Trond Lindahl (sign.)	03.04.2024
Styremedlem	Kari Grete Jacobsen (sign.)	08.04.2024
Styremedlem	Ingunn Pjaaka Rønning (sign.)	08.04.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i AL Disen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert AL Disen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

Penneo document key: WSUA1-ZA6UI-0G3KJ-D5YMJ-1HAM4-3BG33

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

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

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

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: WSUA1-ZA6UI-0G3KJ-D5YMJ-1HAM4-3BG33

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2024-04-12 18:39:49 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: WSUA1-ZA6UI-0G3KJ-D5YMJ-1HAM4-3BG33

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

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

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

Årsmelding 2023 - AL Disen Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Terje Hammer, Disenveien 37
Styremedlem, Kari Grete Jacobsen, Edvard Griegs allé 3B
Styremedlem, Ingunn Pjaaka Rønning, Disenveien 23
Styremedlem, Trond Lindahl, Disenveien 25
Styremedlem, Esra Boncuk, Disenveien 51
Varamedlem, Monica Helen Drage, Disenveien 9
Varamedlem, Tore Grøv, Disenveien 45

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

Virksomhetens art

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

AL Disen Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP4683235.
Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

HMS Arbeid i borettslaget

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5. Borettslaget bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.
Arbeidet har i 2023 vært ledet av Pål Stian Aagnes frem til generalforsamlingen, og Trond Lindahl etter det – begge i tett samarbeid med Vaktmester Iversen.

Arbeidet styret gjør evalueres hvert år av USBL, og styret får for 2023 karakteren «Kan bli bedre».

Rapporten konkluderer med at systemet er flittig brukt, og at aktiviteter følges godt opp. Ankepunktene er at risikovurdering for laget ikke er revidert siden 2019 (anbefalt hvert 3. år), og at det er 2 avvik som er over tidsfrist.

Totalt har vi behandlet 42 saker i 2023, mot 45 i 2022.

Brannsikkerhet

I etterkant av brannen i 37 ble det gjennomført en befaring i alle fellesarealer med spesielt fokus på brannsikkerhet. Styret er kjent med at dette har vært et tema i laget, og tar her med de viktigste funnene som ble gjort i arbeidet.

- **Objekt:** Deksler til varme i tørkerom
  - **Funn:** Mye lo i deksler i Dv 23, moderat/noe ellers.
  - **Tiltak:** Innkjøpt ekstra sett deksler til alle tørkerom. Byttes av Vaktmester halvårlig og rengjøres
  - **Gjennomføring:** Halvårlige intervaller, første utført des 2023
- **Objekt:** Branndører i kjellere (skille mellom blokker)
  - **Avvik:** Mangler noen steder, eksisterende er i dårlig stand
  - **Tiltak:** Bytte av dører, vil bli satt inn der det mangler
  - **Gjennomføring:** Utføres vår/sommer 2024.
- **Objekt:** Dører i fellesarealer
  - **Funn:** Dører i kjellere og fra felles gang mot trappeløp kiles i åpen stilling med stein, papir osv. av beboere. Gjelder både branndører og "vanlige dører".
  - **Tiltak:** Montering av dørmagneter koblet mot brannalarm.
  - **Gjennomføring:** Monteres i Dv 27 vår 24. Resterende blokker vurderes etter bytte av branndører i kjeller.
- **Objekt:** Brennbar gass i traktorgarasje
  - **Funn:** Ikke skiltet forskriftsmessig
  - **Tiltak:** Montere skilt
  - **Gjennomføring:** Utført nov 2023

Styrets vurdering
Styret mener at det er god kontroll på HMS i borettslaget, men, som USBL påpeker, at det er et forbedringspotensiale. Styret vil rette påpekte avvik i 2024.

Styret har også notert seg synspunkter fra enkelte beboere om at brannalarmen kan oppleves noe lav. Imidlertid er lydnivået godkjent og i henhold til krav slik det er i dag, men beboernes opplevelse blir tatt med i betraktningen når anlegget skal ha planlagt service. Planverket omfatter årlig gjennomgang av både anlegg og slokkeustyr med ekstern leverandør, og i 2024 blir det gjennomført ekstra målinger. Gjennomgang i 2023 hadde ingen anmerkninger.

Når det gjelder brannsikkerhet og 37 så har kommentarer i etterarbeidet vært at vi har solide bygg, som tåler en trøkk. Brannskiller har fungert som de skulle, og det er ikke kommet frem kritikk på at bygg eller brannvernrutiner burdet vært endret.

Styret ser imidlertid at vi vil få en bedre brannsikkerhet ved bytte av kjellerdører, og å sette på magneter koblet mot alarmanlegg. Selv om en dør ikke er branndør, vil det være skadebegrensende at dører holdes lukket.

Brann i Disenveien 37

Like etter kl. 19:30 onsdag den 18. oktober 2023 oppsto det brann på en balkong i fjerde etasje i Disenveien 37. Brannvarsleranlegget slo seg raskt på. Snarrådige naboer og forbipasserende varslet også ved å ringe på callinganlegget. Alle beboere i oppgangen og nabooppgangen, totalt fler enn 40 beboere, ble raskt evakuert. Alle kom seg velberget ut og ingen kom til skade.

Oslo brann- og redningsetat (OBRE) mottok den første meldingen om brann kl 19:47, og var raskt på plass med store styrker sammen med politi og helsepersonell fra både nødetaten og Oslo kommune.

Brannen spredte seg til taket, men brannvesenet fikk kontroll i løpet av kvelden. OBRE lot taket brenne ut for å ikke ødelegge resten av bygget med slokkevann. OBRE hadde mannskaper på taket gjennom hele natten og forlot Disen først ved 11-tiden 19. oktober.

Beboerne i Disenveien 33 og 35 fikk komme hjem ved 22-tiden samme kveld som det brant. De 12 leilighetene i nr 37 ble imidlertid raskt konstatert ubeboelige, og nødetatene bistro med akutt overnatting for de berørte. Deretter måtte beboerne finne midlertidig bosted på egen hånd, med kompensasjon fra egen innboforsikring og borettslagets forsikringsselskap IF.

OBRE oppfordrer til å ta hendelsen på alvor

> *Oslo brann- og redningsetat understreker i forbindelse med brannen at hendelsen på Disen er nok et eksempel på at «ting skjer fryktelig fort».*
>
> *De kommer samtidig med en oppfordring:*
>
> *– Benytt derfor anledningen til å ta en ekstra titt på egen brannsikkerhet, som at du har nok fungerende røykvarslere i boligen din. At du har tilgang på slokkemiddel. At du er forsiktig ved bruk av levende lys, røyking og matlaging på komfyren.*
>
> *– For noen blir dette en ekstra tøff helg, for andre er dette en påminnelse om at det også kan skje deg. Ta den påminnelsen på alvor.*
>
> Nordre Aker Budstikke, 21. oktober 2024

Brannårsaken ble ikke funnet
Oslo politidistrikt etterforsket brannen, og politiadvokat Mona Byrkjedal opplyste i e-post til borettslaget den 20. februar 2024, fire måneder etter brannen:

> «Det er riktig at saken er henlagt.
>
> Det ble i saken foretatt en krimteknisk åstedsundersøkelse og også innhentet en elektroteknisk undersøkelse etter brannen. Undersøkelsene tilsier at brannen startet på balkongen i den ene leiligheten. Undersøkelsene gir imidlertid ikke grunnlag for å trekke noen konklusjon om hva som var årsaken til brannen eller hvordan den startet."

Forsikringen dekker skadene
Borettslagets forsikringsselskap IF og «storskadeavdelingen» ved senior inspektør Vibeke Spolen Erstad stilte svært raskt opp med tiltak. IF engasjerte Amundsen Takst as til å bistå gjenoppbygging og renovering av tak, fasader, 12 andelsleiligheter og fellesarealer.

Taket, deler av fasaden, balkong og leilighet nr 401 ble totalskadd. Resterende leiligheter og fellesarealer har varierende grad av skader fra slokkevann, røyk og/eller sot, med de største skadene i øverste etasje.

Borettslagets forsikring dekker sanering og gjenoppbygging av alle konstruksjoner inkludert leiligheter. Beboernes innboforsikring dekker skader/erstatning på beboernes innbo, inkludert innbo i boder. Alle beboere plikter å ha innboforsikring.

Firmaet Viken Montasje as bygger nytt tak over Disenveien 37, og det ble avholdt kranselag for tett tak fredag 5. april 2024.

Arbeidene med å sanere og gjenoppbygge leiligheter og fellesarealer holder fram gjennom vår og sommer 2024, og det er forventet at gjenoppbyggingen vil strekke seg over totalt seks måneder, kanskje mer. Sannsynligvis vil beboerne i nr 37 kunne flytte hjem i puljer, og det blir foretatt grundige risikoanalyser i forkant.

Brannskillene fungerer
Allerede på brannkvelden kunngjorde innsatsleder fra Oslo politidistrikt, Arve Røtterud, på NRK Dagsrevyen 21 at:

«I følge brannvesenet så er dette en moderne, eller litt nyere, blokk med gode skillere og så videre.»

Videre har både OBRE og Amundsen Takst as bekreftet at brannskillene mellom oppgangene, og også mellom leilighetene, har fungert som tiltenkt.

Amundsen takst as har også bekreftet at blokkene har en svært solid konstruksjon, med solide betongelementer rundt badene. Elementene bidrar til en betydelig minsket risiko for fuktskader, sammenlignet med det meste annet av blokkbebyggelse i Oslo.

Ta oppfordringen fra OBRE på alvor
Alle beboere i borettslaget er evig takknemlig for at så mange reagerte utrolig raskt med å varsle. Vi er også takknemlig til nødetatene som raskt fikk kontroll over en så høydramatisk situasjon. Og ikke minst er vi takknemlig for at ingen ble skadd.

Men; - for styret og beboerne er hendelsen i Disenveien 37 en kraftig vekker og påminnelse om at alle må ha fungerende røykvarslere og slokkeapparater i leiligheten, at man er forsiktig med bruk av levende lys, røyking og matlaging, samt at elektriske installasjoner skal være montert av fagfolk. Styret vil også oppfordre alle til å bruke sunn fornuft, samt å ikke kle inn balkongene med brannfarlige materialer. Brannsikkerhet er et felles ansvar.

Styrets arbeid

I perioden etter generalforsamlingen i 2023 og fram til årets generalforsamling har styret avholdt elleve møter. Fram til og med september fant møtene sted i velferdslokalet i Dv 37, og fra og med oktober har møtene funnet sted på Kaffe & brød i Dv 31, i leilighet i Dv 27 eller i leid møterom på Haraldsheim hostel.

I perioden etter brannen i Dv 37 har styreleder Terje Hammer, på grunn av at han selv er beboer i nr 37, vært inhabil i alle styresaker som vedrører forsikring, gjenoppbygging og kontakt med beboere. Nestleder Kari Grete Jacobsen har fungert som leder ved behandling av alle saker som gjelder gjenoppbygging etter brannen. Styret har i perioden gjennomført to separate møter om slike saker. Styreleder var ikke til stede på disse to møtene.

Styret har avholdt flere møter med representanter fra USBL prosjekt og Palmgren as i forbindelse med ferdigstilling og sluttbefaring for arbeidene med skifte av vinduer, balkong -, kjeller- og oppgangsdører.

Styret og/eller vaktmester Iversen har deltatt på så godt som alle befaringer på byggeplassen i Dv 37.

Beboernes arbeider:
Beboerne har ryddet uteområdene og fellesarealene på den årlige vårdugnaden. Masse skrot og søppel fra boder og fellesarealer ble kastet, og elektrisk avfall/spesialavfall ble samlet inn i en egen spesialcontainer ved vaktmestergarasjen.

Beboerne har bidratt til å gjøre Disen borettslag til et godt nabolag og et fint sted å bo gjennom blant annet å holde fellesarealene ryddige både inne og ute. Mange beboere bidrar også med å plante, rydde, vanne og stelle i blomsterbed og urner.

Beboerne deltok på La humla suse sitt arrangement i slutten av mai 2023. Her ble det kartlagt tre forskjellige humlearter (!), og beboerne fikk lære om viktigheten av at borettslagets område er beplantet av et mangfold av vekster og trær som blomstrer til ulike tider i sesongen. I tillegg ble det satt ut én humlekasse i borettslaget.

Forsikring:
Etter forrige generalforsamling er det meldt inn tre forsikringsskader og borettslaget har betalt kr 20 000 i egenandel for to av skadene. Den tredje skaden gjelder brannen i Dv 37 og der har ikke egenandelen forfalt enda.

Vedlikehold og fornyelse av bygg og uteområder:

Vaktmester Iversen forestår det daglige ettersyn og vedlikehold av bygg og uteområder.

- Borettslaget kjøpte brøytetjenester for vintersesongen 2023/2024 fra Frode Gran Service, fastpris kr 17 207.
- Arbeidene med bytte av vinduer og balkongdører i leilighetene startet opp i 2022 og ble fullført sommeren 2023. Alle oppgangsdører og kjellerdører ble byttet ut i 2023. Både oppgangs- og kjellerdører har fått automatiske døråpnere med albuebryter på innsiden og lås ved callingpanelet på utsiden. Alt er levert av Palmgren as, bortsett fra automatikk og dørpumper på kjellerdørene som er levert av Access låsespesialisten.
- Inngått service- og vedlikeholdsavtale med Access låsespesialisten på låsesystemet som omfatter akutt service, i tillegg til en årlig kontroll og service på alle 97 dører med automatikk.
- Gatekunstner Simon Alfredo har utsmykket trafostasjonene ved Dv 21, Dv 27 og Dv 51, samt vaktmestergarasjen mot lekeplassen. Finansiert med tilskudd fra USBL og bydel Nordre Aker.
- Garasjedørene og veggene mot lekeplassen på traktorgarasjen ble malt.
- Styret har innvilget søknad fra beboer om trappeheis (gelenderheis) i Dv 39.
- Det er skiftet radiatorkraner i leiligheter hvor kranene enten sto fast eller var lekk.
- I januar 2023 ble det montert et vannrensesystem for fjernvarme/radiatorvann.
- Verde hageplanlegging as har luket og gjødslet blomsterbed og trimmet hekker og busker.
- Det er installert to nye vaskemaskiner i fellesvaskerier.
- Det er montert varmeelement i traktorgarasjen.
- Det er montert ny dørpumpe til heisdøren i første etasje i Disenveien 27.
- Kostnad for containerleie og bortkjøring av beboernes avfall og søppel fra fellesarealer i forbindelse med vårdugnad og opprydding var kr 94 795.

Lading for el-bil:
Disen borettslag disponerer 81 garasjer, 32 parkeringsplasser og 10 ladeplasser. Garasjene og parkeringsplassene leies ut til beboere. I tillegg disponerer Disen borettslag og Disengrenda borettslag i fellesskap alle de nummererte skråplassene i Disenveien. Disse parkeringsplassene er tilgjengelige for alle beboere og gjester.

I forkant av generalforsamlingen 2023 inngikk borettslaget avtale om elbillading med Aneo mobility etter at beboerne hadde etterlyst lademuligheter i garasjene.

Aneo har lagt strøm til alle garasjer, og garasjeleierne har fått tilbud om å leie lader. Aneo har også fornyet strømkabler til de ti ladeplassene i borettslaget, og i løpet av våren 2024 er nye felles ladere montert. I overgangsperioden fra gamle til nye ladere på fellesplassene, foregikk ladingen via EasyPark. Med nye fellesladere kan beboere og gjester bestille brikke og FriFlyt-abonnement hos Aneo Mobility.

Fram til nye ladere var montert i 2023 har beboere som lader i borettslaget betalt kr 65 479, mot kr 185 706 i 2022, for bruk av strøm til lading til borettslaget.

Avtalen med Aneo Mobility omfatter at Aneo bekoster alt av graving og montering av strømkabler, samt montering, drift og oppgraderinger av ladestasjoner. **Borettslaget har ingen kostnader til etablering, drift eller vedlikehold av elbillading.**

Garasjeleiere som ønsker å lade i garasjen oppretter abonnement (som inkluderer leie av selve laderen) hos Aneo.

Styret valgte denne avtalen nettopp fordi borettslaget slipper alle kostnader til drift og vedlikehold av systemet, samt at borettslaget ikke lenger må følge opp og etterse etterskuddsvis viderefakturering av strøm- og ladeutgifter til beboerne.

Strømkablene som er ført på baksiden av garasjerekkene skal males/flyttes i løpet av vår/sommer 2024 slik at det ser penere ut.

Forbruk av strøm og fjernvarme:

- Forbruk fjernvarme 2023: 2 684 800 kWt / kostnad kr 3 480 848
- Forbruk fjernvarme 2022: 2 459 810 Kwt / kostnad: kr 3 732 522
- Forbruk fjernvarme 2021: 2 661 890 Kwt / kostnad: kr 3 694 978

- Strømforbruk 2023: 308 423 kWt / kostnad kr 487 221
- Strømforbruk 2022: 369 417 Kwt / kostnad: kr 473 894
- Strømforbruk 2021: 372 349 Kwt / kostnad: kr 373 518

Kjøp, salg og utleie av andelseiernes leiligheter:

- Det er solgt 44 leiligheter i 2023, mot 29 i 2022
- Det er innvilget én bruksoverlating i 2023, mot seks i 2022.
- Alle som ønsker å leie ut plikter å søke styret før leiligheten leies ut. Se husordensreglene.

Utleie av fellesarealer:

- Kjellerlokalene i Dv 31 leies ut til Iveland bygg as.
- Første etasje i Dv 31 leies ut til Kaffe & Brød og Nedre Grefsen Legegruppe.
- Kunstner Victor Mutelekesha leier atelier i kjelleren i Dv 43.
- Utleie av velferdslokalet i Dv 37 var åpent fram til brannen i oktober. Lokalet blir tilgjengelig så snart bygget blir restaurert i løpet av 2024. Beboerne kan leie lokalet til sosiale arrangementer og møter (som kan vare til senest kl 21).

Medlemskap og kontingenter:

Disen borettslag er medlem i Huseiernes landsforund. Kontingent kr 2 900.

Markering for frihet, mangfold og respekt:

I 2022 var det 50 år siden kriminaliseringen av homofili ble avskaffet i Norge. Likevel lever fortsatt en del av holdningene som i sin tid skapte denne paragrafen. I Disen borettslag tar vi avstand fra slike holdninger, og styret har i 2023 fattet vedtak om å markere dette gjennom å heise regnbueflagget under Pride-feiringen 19. - 29. juni 2024.

Styrets planer for 2024 og framover:

Oppgraderinger 2024:

- Installere branndører i kjellerne mellom oppgangene.
- Oppgradere automatisk dørpumpe i Dv 27 slik at døra lar seg åpne uansett vindretning.
- Gjennomføre vårdugnad kombinert med konteinerleie hvor beboerne kan kvitte seg med rusk og rask fra boder og fellesarealer.
- Gartner Verde hageplanlegging & vedlikehold er engasjert også i 2024 til å luke og gjødsle blomsterbed foran alle blokkene. Avtalen inkluderer også at gartnerne vedlikeholder hekker og busker foran blokkene tre ganger i løpet av sesongen.
- Beboerne må selv vanne og luke blomsterbed ved behov.
- Gjennomgå og vurdere brannforskrifter.
- Innhente tilbud og velge ny leverandør av internett (og tv).
- Pusse opp gangen i første etasje i Disenveien 27.

Framtidige oppgraderinger:

- Vurdere oppgradering av brannvarslingsanlegg.
- Vurdere tilstanden på takene.
- Vurdere jordvarme etter endt bindingstid hos Hafslund Oslo Celsio fjernvarme.
- Vurdere enøk-tiltak som kan bidra til reduserte felleskostnader.
- Vurdere oppgradering eller utskiftning av garasjer.
- Vurdere utbedring av soilrør med stammer og grenrør i alle leiligheter. Eventuell strømpeforing vil kreve noe inngrep i hver leilighet. Rørlegger anbefaler at vi avventer fornying av soil- og radiatorrør fordi det ikke er noe som tilsier at tilstanden krever oppfølgning.
- Utarbeide retningslinjer for hvordan kabler føres ut fra sikringsskap og inn i leilighetene ved oppgradering.
- Utarbeide oversikt over hvilke vegger som er bærende i de ulike oppgangene og gjøre oversikten tilgjengelig for beboerne på nettsidene slik at det ikke skal herske noe som helst tvil om hva som er bærevegg og ikke.
- Vurdere inspeksjon av leilighetene for å avdekke om det er fjernet bærevegger uten at det er montert riktig erstatning i form av bjelke/ståldrager.
- Vurdere oppgradering av luftekanalene som kan muliggjøre elektriske utluftsvifter på baderom.
- Vurdere om flere ubrukte kjellerrom kan bygges om til boder eller sykkelparkering og lage en plan for etablering av sykkelparkering for el- og lastesykler.

16.04.2024

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AL Disen Borettslag

Tid og sted:
mandag 29.04.2024 kl. 19:00 - 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: Kirsten E. Landaas

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 53

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 53

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 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 fulgte innkallingen.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble godkjent.

3. Årsmelding 2023

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

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

(Honorar til styreleder for perioden 2023/2024 ble vedtatt på generalforsamlingen i 2023.)

Styret foreslår at honoraret til styremedlemmene og varamedlemmene for perioden 2023/2024 fastsettes til kr. 3.000,- pr. styremøte.

Styret foreslår følgende tilleggshonorar som godtgjøring for økt arbeidsmengde i 2023/2024 i forbindelse med gjenoppbyggingsprosessen for Disenveien 37:

- styremedlem Kari Grete Jacobsen, kr. 10.000,-
- styremedlem Trond Lindahl, kr. 10.000,-
- styremedlem Esra Boncuk, kr. 5.000,-
- styremedlem Ingunn Pjaaka Rønning, kr. 5.000,-

Kari Grete og Trond har ikke deltatt i diskusjonen om tilleggshonorar.
Esra og Ingunn har ikke deltatt i diskusjonen om tilleggshonorar til Esra og Ingunn.

Styret foreslår følgende tilleggshonorar som godtgjøring for økt arbeidsmengde med vindusprosjektet i 2023:

- nestleder i perioden 2022-2023 Paal Stian Aagenæs, kr 20 000,-

Vedtak:
Honoraret til styremedlemmene og varamedlemmene for perioden 2023/2024 med kr. 3.000,- pr. møte, ble godkjent.

Tilleggshonorar til Kari Grete Jacobsen og Trond Lindahl med kr. 10.000,- til hver, ble godkjent.

Tilleggshonorar til Ingrunn Pjaaka Rønning og Esra Boncuk med kr. 5.000,- til hver, ble godkjent.

Tilleggshonorar til nestleder Paal Stian Aagenæs i perioden 2022-2023, med kr. 20.000,- ble godkjent.

5. Godtgjørelse til valgkomiteen

Styret foreslår at valgkomiteens medlemmer godtgjøres med kr. 3.000,- til hvert medlem for arbeidet med innstilling til generalforsamlingen 2024.

Vedtak:
Honoraret til valgkomiteen godkjennes med kr. 3.000,- til hvert medlem av valgkomiteen.

6. Andre saker

6.1 Vedtektsendring: Borettslaget får ansvar for utskiftning av ytterdør til leilighetene.

Med den nylige felles utskiftningen av vinduer og balkongdører holder alle leiligheter i borettslaget en høyere standard mht ENØK, enn tidligere. Med tanke på både brannsikkerhet, trekk og energiforbruk, vil det være en fordel om også alle ytterdører til leilighetene holder lik standard.

Av erfaring vet vi at enkelte andelseiere har avstått fra å bytte ut dører og vinduer på eget initiativ, blant annet fordi dette er en stor kostnad. Når vinduer nå er skiftet ut i regi av borettslaget, fordeles kostnaden over mange år. Dermed unngår beboerne en stor engangskostnad, men får delt opp utgiften over mange år gjennom en mindre økning av husleia.

Styrets medlemmer mener at det vil være en stor fordel for alle andelseiere om ansvaret for utskiftning av dører til leiligheter også legges til borettslaget. Styret vil da ha ansvar for å utarbeide en felles plan når den tid kommer at dørene trenger å byttes ut.

Alle leiligheter har per i dag dører som tilfredsstiller eksisterende krav til brannmotstand og støydemping.

Styret ønsker å undersøke hvorvidt det er behov for utskiftning i løpet av de kommende par år, og vil ved behov, i henhold til vedtektenes § 4.4, legge frem et samlet forslag for generalforsamlingen.

Vedtak:
Formuleringen *og ytterdør til leilighetene* legges til i vedtektenes **§ 4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt**, andre avsnitt:

(...)
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.
(...)

Formuleringen *ytterdør til leiligheten* slettes derfor i **§ 4.2 Andelseiers vedlikeholdsplikt**, andre avsnitt, første setning:

(...)
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.
(...)

7. Valg

7.1 Valg av medlemmer til styret

Styreleder Terje Hammer, ble valgt i 2023 for 2 år. Han har meddelt valgkomiteen at han ønsker å fratre.

Valgkomiteen fremmer følgende forslag:
Trond Lindahl, Disenveien 25, velges til styreleder for 1 år.

Styremedlem Kari Grete Jacobsen, ble valgt i 2022 for 2 år. På valg i år.
Styremedlem Ingunn Pjaaka Rønning, ble valgt i 2022 for 2 år. På valg i år.
Styremedlem Trond Lindahl, ble valgt i 2023 for 2 år. Er foreslått som styreleder for resten av perioden.

Valgkomiteen fremmer følgende forslag:
Ingunn Pjaaka Rønning, Disenveien 23, velges til styremedlem for 2 år.
Håvard Trondsen, Disenveien 13, velges til styremedlem for 2 år.
Hedda Garshol Jensen, Disenveien 45, velges til styremedlem for 2 år.

Vedtak:

Som styreleder ble valgt Trond Lindahl for 1 år.

Som styremedlemmer ble valgt:
Ingunn Pjaaka Rønning, Håvard Trondsen og Hedda Garshol Jensen. Alle tre for 2 år.

7.2 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Tore Grøv ble valgt i 2022 for 2 år. På valg i år.
Varamedlem Monica H. Drage ble valgt i 2023 for 1 år. På valg i år.

Valgkomiteen fremmer følgende forslag:
Ole-Kristian Heien Storsve, Disenveien 9, velges til varamedlem for 2 år.
Pia Halstvedt, Disenveien 27, velges til varamedlem for 2 år.

Vedtak:

Valgt ble:
Ole-Kristian Heien Storsve og Pia Halstvedt. Begge for 2 år.

7.3 Valg av valgkomite

Valgkomitéen 2023/2024 har bestått av: Margaret Krokmyrdal, Disenveien 11, Britt Johnsen, Disenveien 13 og Toril Lekvold, Disenveien 49.

Vedtak:

Valgt ble:
Britt Johnsen, Disenveien 13.
Sonja H. Brattlie, Disenveien 15.
Rolf Akeren, Disenveien 27.
Paal Stian Aagenæs, Disenveien 21

Etter generalforsamlingen fikk styret følgende sammensetning:

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

Anne F. Bergendahl (sign.)
Møteleder

Kirsten E. Landaas (sign.)
Protokollvitne valgt av generalforsamlingen

VEDTEKTER FOR A/L DISEN BORETTSLAG

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

1. Innledende bestemmelser.

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

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

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

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

2. Andeler, andelseiere og eierskifte.

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

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

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

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

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

3. Bruk av andelen.

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Bruksrett og vedlikehold.

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

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

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

4.2. Andelseierens vedlikeholdsplikt.

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

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

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

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt.

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

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

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

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

4.4. Bygningsmessige arbeider.

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

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

5. Felleskostnader.

5.1. Fordeling og inndriving.

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

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

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

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

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

6. Mislighold.

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

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

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

7. Generalforsamling.

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

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

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

7.3. Fullmektiger og rådgivere.

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

7.4. Habilitet.

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

7.5. Innkalling til generalforsamling.

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

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

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

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

7.6. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

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

7.7. Møteledelse, flertallskrav og protokoll.

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

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

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

7.8. Styremedlemmer.

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

7.9. Styrets oppgaver og myndighet.

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

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

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

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

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

7.10. Forretningsfører.

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

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

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

8. Diverse.

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

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

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

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

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

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

Oslo, den 05.05.2025

Husordensregler

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

UTENDØRS OG YTRE ROM
§ 2. Alminnelig orden

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

§ 3. Parkering og bruk av motorkjøretøyer

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

§ 4. Vaskeriene

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

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

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

Vaskeriene er stengt:

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

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

Særlig nevnes:

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

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

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

§ 6. Kjeller/Loft

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

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

§ 8. Avfallsbrønner

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

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

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

§ 10. Tillitsvalgt i oppgangen

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

I LEILIGHETENE

§ 11. Airbnb utleie

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

§ 12. Ro og nabohensyn

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

§ 13. Brannsikring i leilighetene

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

§ 14. Oppussing

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

§ 15. Endring av konstruksjon / rivning av bærevegg

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

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

§ 16. Avtrekksvifter

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

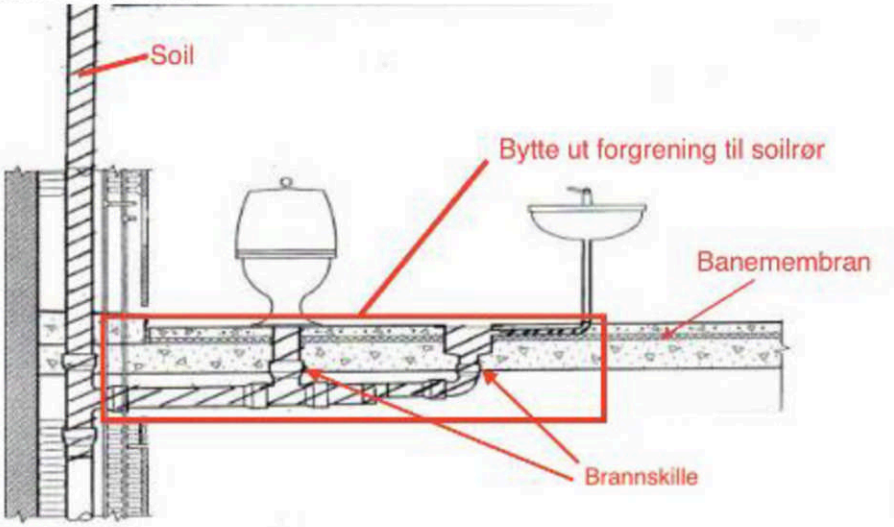
§ 17. Radiatorer

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

§ 18. Rehabilitering av våtrom/baderom og kjøkken

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

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





Bildet viser membran ned i sluket med klemring.

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

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

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

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

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

a. dokumentasjon rørlegger

b. dokumentasjon branntetting

c. dokumentasjon elektriker

d. membran; bevis, samt bilder

e. ferdigattest fra Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune

f. kopi av kvittering for betalt faktura

g. andelseiers kontonummer for overføring av refusjon

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

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

a. montere vannstopper, også kalt lekkasjestopper

b. montere komfyrvakt

c. skifte avløpsrør til vegg og montere stoppekran

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

5. Erstatning og alternative kostnader i fremtiden:

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

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

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

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

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

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

§ 19. Forebyggende tiltak mot lekkasjer og vannskader

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

§ 20. Lufting i leilighetene

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

§ 21. Utstyr på fasader

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

§ 22. Røyking på balkongene

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

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

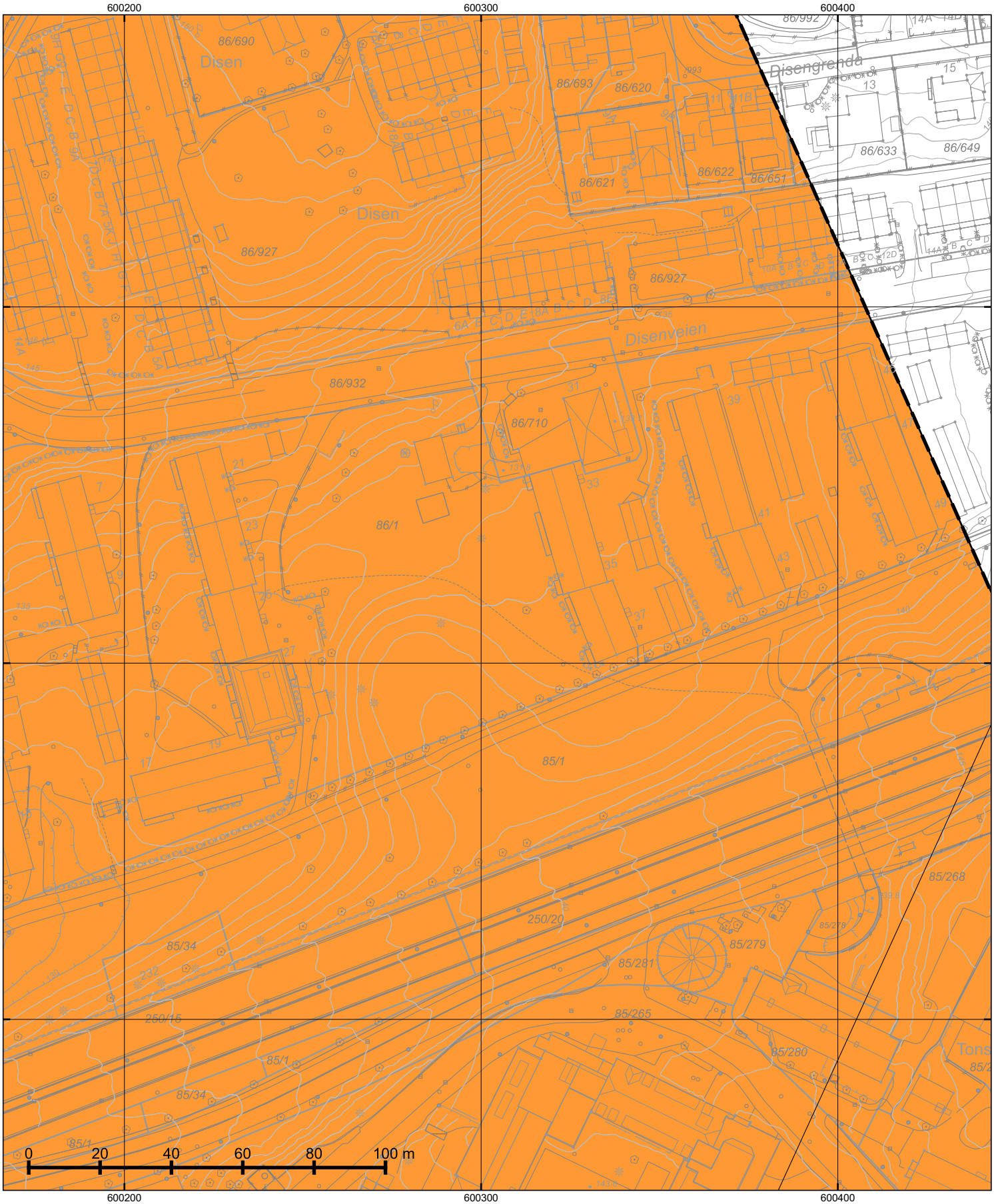
§ 24. Hund og katt
Det er ikke tillatt å holde hund eller katt uten etter søknad til styret. Beboere søker i Bonabo-appen.
Beboere som ikke får til å benytte nettløsningen, fyller ut søknadsskjemaet under og sender søknaden til styret: styret@disenborettslag.no
Beboere ved A/L Disen borettslag forplikter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

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

Beboerne må sette seg inn i følgende

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

Sist endret 08.04.2024



*=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

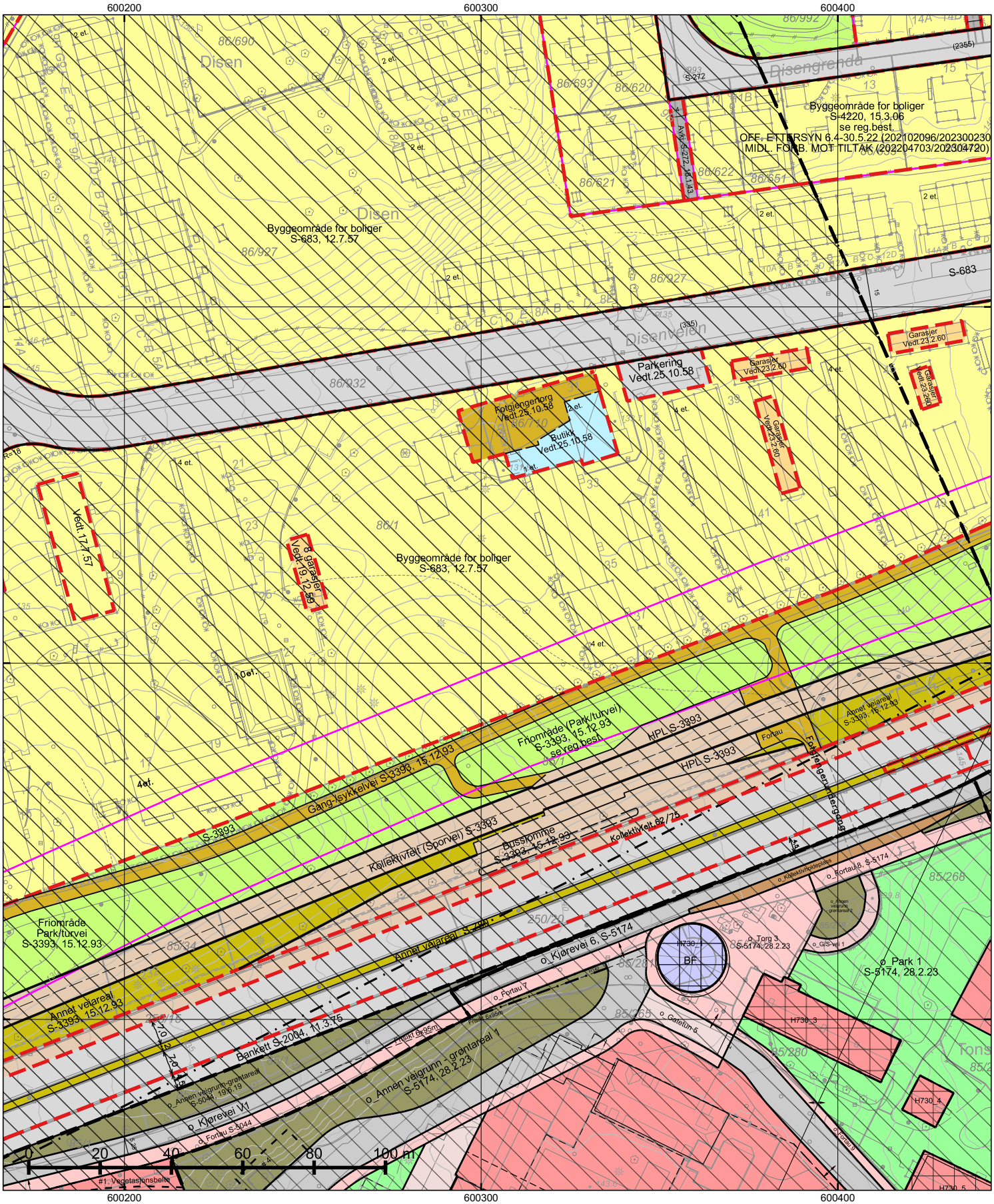
Reguleringskart

– 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

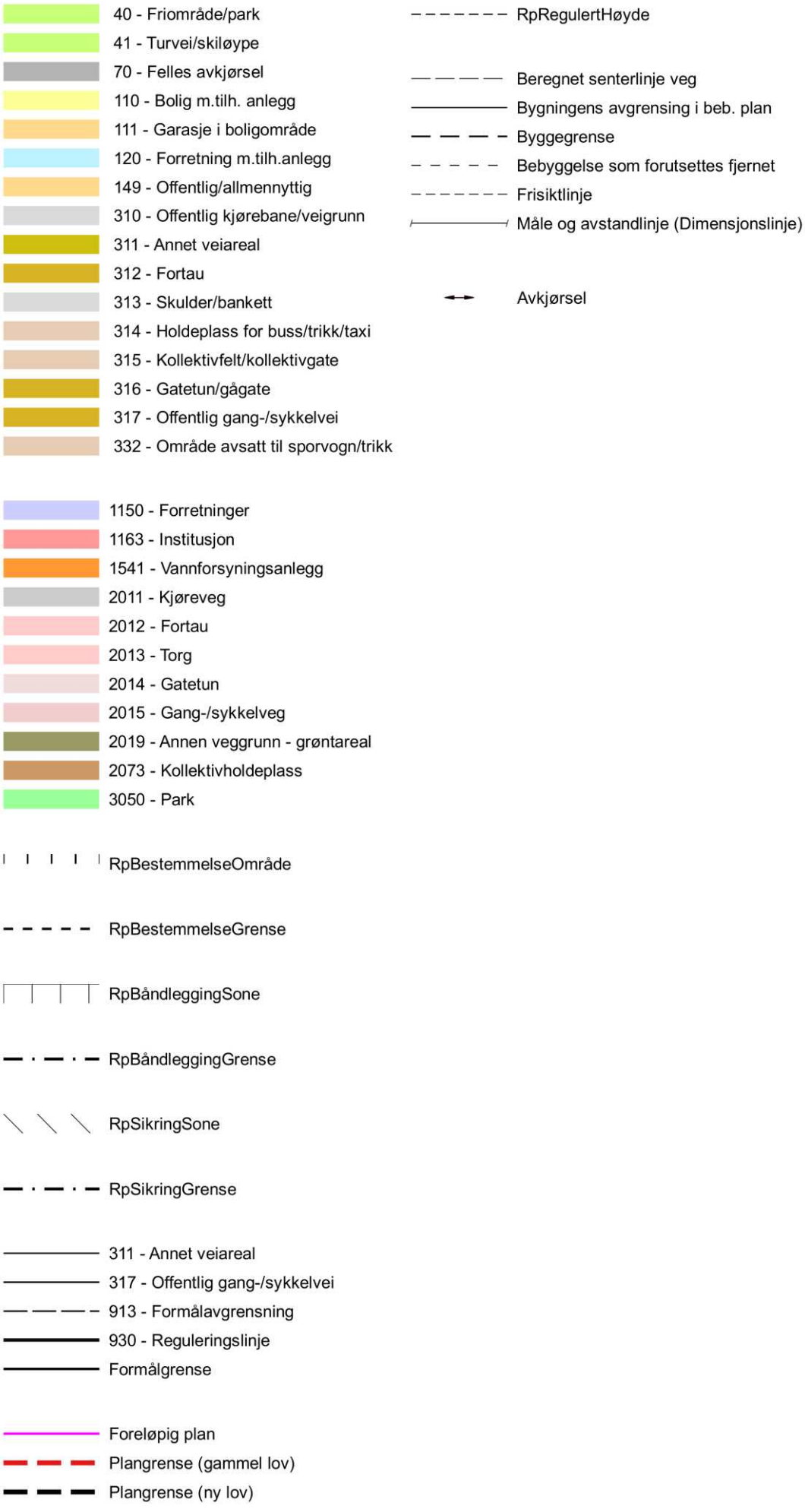
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

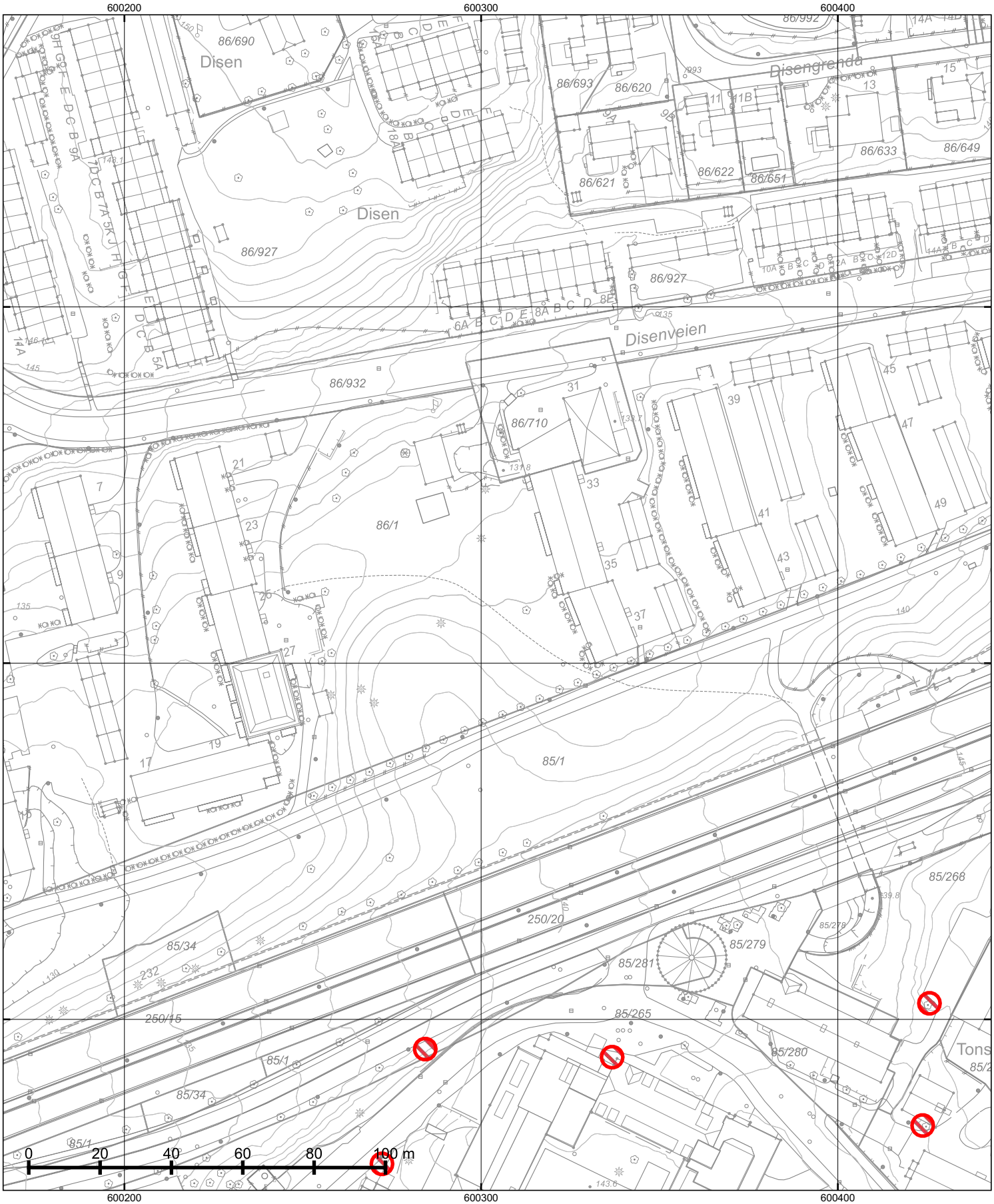
PlottID/Best.nr: 144988/ 86514698
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555
Adresse: DISENVEIEN 49
Kommentar:
Gnr/Bnr: 86/1

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

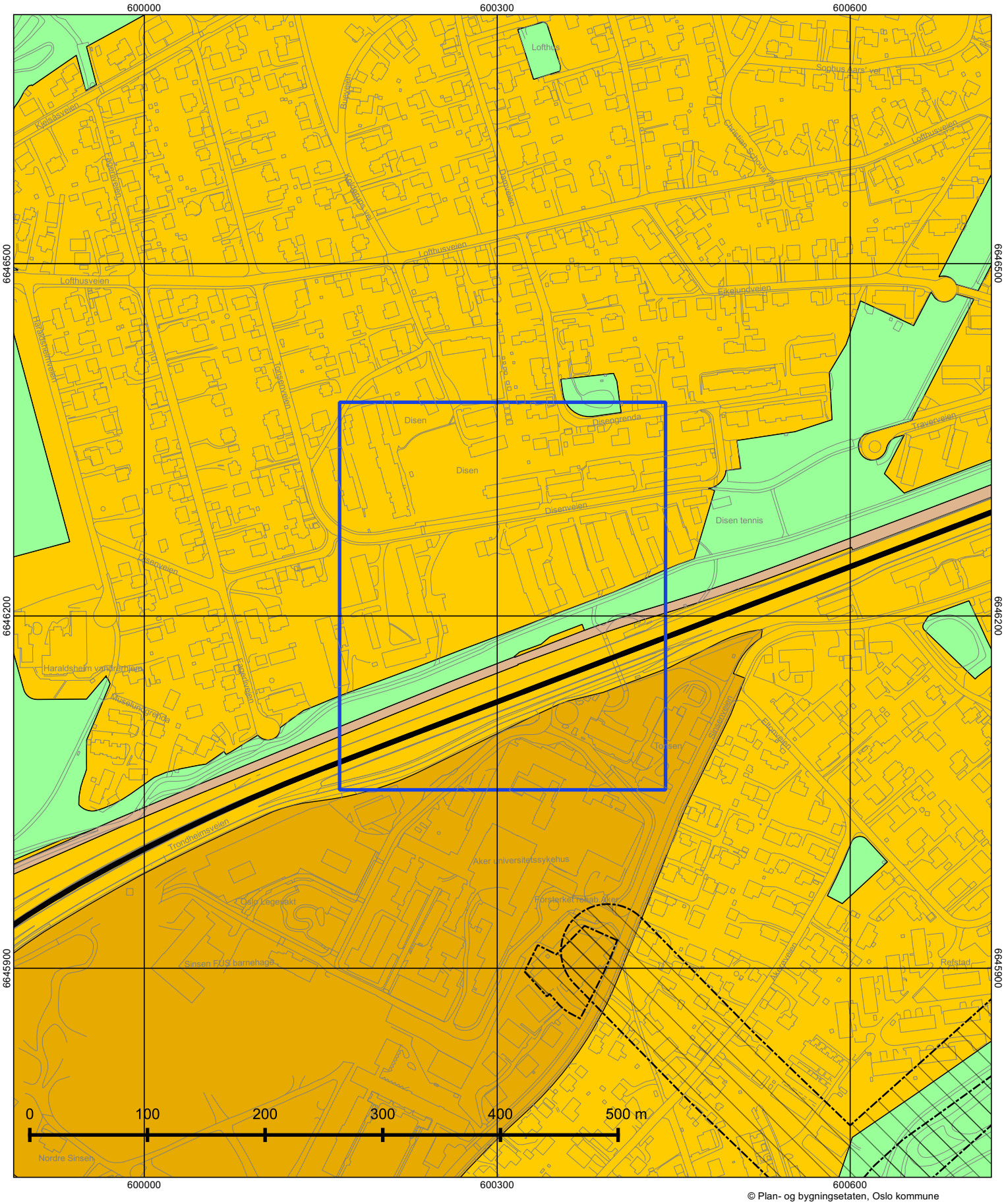
Dato: 24.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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.

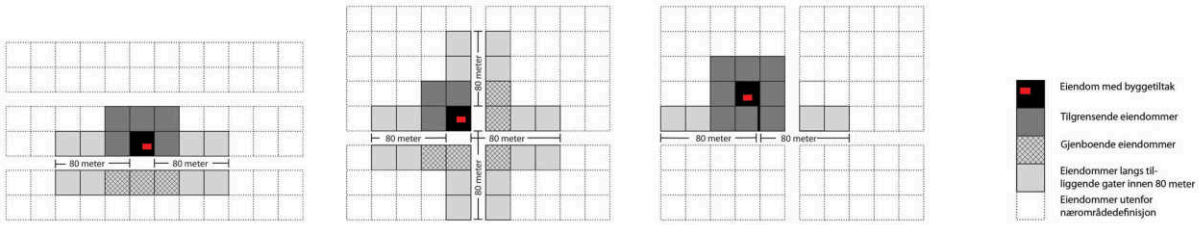
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 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.

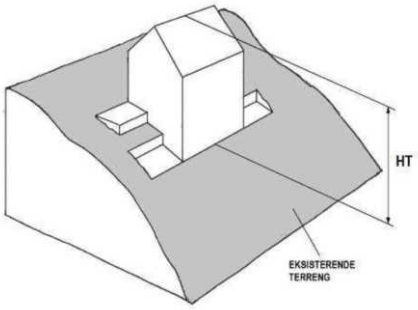
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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 %.

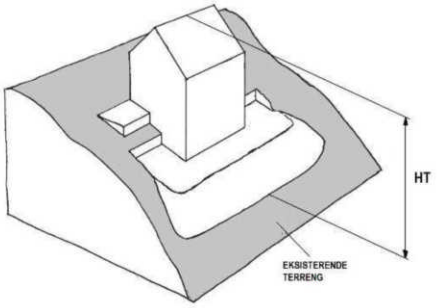
Følgende høyder tillates:

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

Spesielle krav.

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

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

Alminnelige regler.

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

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

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

Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.

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

Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.

Avtrekk fra oljefyrt kjele må føres til egen røykpipe.

Feierluker må plaseres slik at de er lett tilgjengelige.

I badstubad må dører slå ut.

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

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

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

Redningstau må anbringes etter bygningskontrollens bestemmelser.

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

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

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

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

For øvrig vises bl. a. til:

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

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 41 72 00

Approbasjon.

Arbeidssted: 86/1.Bl.14-15-16.Vei 3326 b.Disen.	Journalnr.: 58/2272.	Tegn.nr.: 1-2-3-4-5.
Arbeidets art: Boligblokk.	Innlevert: 2/9-58.	
Bygningens art:		
Byggherre: A/L Disen Borettslag v/Statstj.m.Boligbyggelag v/o.r.sakf.Egil Bjerke, Tollbugaten 22, tlf.41672l.		
Byggemelder: Ark.ne Kjell Ullring-Henning Wernichow, Sorgenfrigaten 19.		

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 må følges. Kfr. vedlagte gjenparter av henholdsvis 1/10 1957 og 13/10 1959. Det vises til punktene 4 og 5.

Det mangler boder for " brensel med videre ", kfr. vedlagte regler. Da det ikke er ildsteder i leilighetene [illegible], vil bygningskontrollen nu ne gå med på at kleskobene gjøres større.

Korrigerte tegninger må innsendes.

Vaskerlets innredning og utstyr må godkjennes særskilt.

Forøvrig vises det til situasjonsplanene (områdekartene) med byplankontorets vedhefte påtegning av 17/9 1958.

Sokkelhøyden fastsettes på stedet av distriktsingeniøren.

Forøvrig vises til bestemmelsene på siste side, spesielt punkt 7.

Fortsettes

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

10000-1.58-E.T.

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

- [x] A. Ansvarshavende være godkjent.
- [x] B. Arbeidstillatelse foreligge fra Byggeløyvekontoret, Klingenberggt. 4, tlf. * 41 01 50.
- [x] C. Melding foreligge fra veivesenet om at gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder erverv av gategrunn, er ordnet.
- [ ] D. Gjenpart av tinglest erklæring innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [x] E. Redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. Ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.
- [ ] L.
- [ ]

Oslo, bygningskontrollen, den 29. januar 1959.

Y. Riis
ben.

J.P. Platou

Arkitektene Ullring - Zernichow,
Sorgenfrigt. 19,

Majorstuen.

30. januar 1962.

Arkitekt Platou

JSP/SH 58/3490 og 2272.

Gnr. 86, bnr. 1, Disen. Blokkene 11, 12, 13, 14, 15 og 16.
Boligblokker.
Byggherre: A/L Disen Borettslag v/Statstj. Bolibyggelag.

Helserådet har ved fornyet behandling fastholdt sin uttalelse av 2/2-61, og kjökkeninnredning i forbindelse med hobbyrommene kan således ikke godkjennes.

For ordens skyld meddeles samtidig at hageplan i okt. 1961 ble oversendt Bygningskontrollen med godkjennelse fra Parkvesenet, som også har sendt meddelelse til Brödr. Grobstock.

Oslo bygningskontroll

A. Gjerstad
bem.

J.S. Platou

22. september 1959.

Arkitektene Kjell Ullring og
Henning Zernichow,
Sorgenfrigaten 19,

O s l o.

arkitekt Platou

JSP/Krw 58/2272

G.nr. 86, b.nr. 1 bl. 14-15-16, Vei 1326 b, Disen.
Boligblokk tilhørende A/L Disen Borettslag v/Statstj.m.Boligbyggelag.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempelnr. 6,7,8 samt brev av 15/9 d.å. approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Helserådet og bygningskontrollen kan stille nærmere betingelser for bruken av hobbyrommene. Det må være nødutgang til kjelleren som vist med blått.

Byggeløyvekontorets stempling av de nye tegningene er unødvendig.

Tidligere approberte tegninger, våre stempelnr. 1,4,5 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll.

A. Gjerstad
bem.

J.S. Platou

Tillegg
kr. 20 -

5. juni 1959.

Arkitektene Kjell Ullring,
Henning Zernichow,
Sorgenfrigaten 19,
O s l o.

arkitekt Platou

JSP/Krw 58/3490

Ad. boligblokk, g.nr. 86, b.nr. 1, bl. 11-12-13, Disen,
tilhørende A/L Disen boretsslag v/Statstjenestemennenes Boligbyggelag.

Tilleggsanmeldte tegninger med vårt stempelnr. 6,7 og 8 samt brev av 1/6 1959 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Sokkelhøyden fastsettes på stedet av distriktsingeniøren.

Byggeløyvekontorets stempling av de nye tegningene er unødvendig.

Tidligebe approberte tegninger, våre stempelnr. 3,4 og 5 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll.

Y.Riis
bem

J.S. Platou

Tillegg
min.
kr. 20 -

7. februar 1961

Arkitektene
Kjell Ullring - Henning Zernichow,
Sorgenfrigaten 19,
O s l o.

arkitekt Platou

JSP/Krw 58/2272

G.nr. 86, b.nr. 1 bl. 14-15-16. Disen.
Boligblokk.
Byggherre: A/L Disen borettslag.

Tilleggsmeldingen av 19/1 1961 har vært forelagt helserådet, hvis uttalelse av 2/2-61 vedlegges i gjenpart.

I henhold hertil kan kjøkken i forbindelse med hobbyrom ikke approberes.

Oslo bygningskontroll.

A. Gjerstad
bem

JSP
J.S.Platou

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 41 72 00

KOPI

Oslo, den 22. mai 1964.

FERDIGATTEST

GA/EI

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 86, bnr. 1, Disenveien, blokk 14-15-16.

Journalnr.
58/2272.

Arbeidets art
Boligblokk.

Avsluttende synsforretning
23.2.1962.

Bygningens art

Byggherre
A/L Disen Borettslag, v/statstj.m. Boligbyggelag v/o.r.sakf. E. Bjercke, Tollbugata 22.

Byggemelder
Ark.ne Kjell Ullring - Henning Zernichow, Sorgenfrigata 19.

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

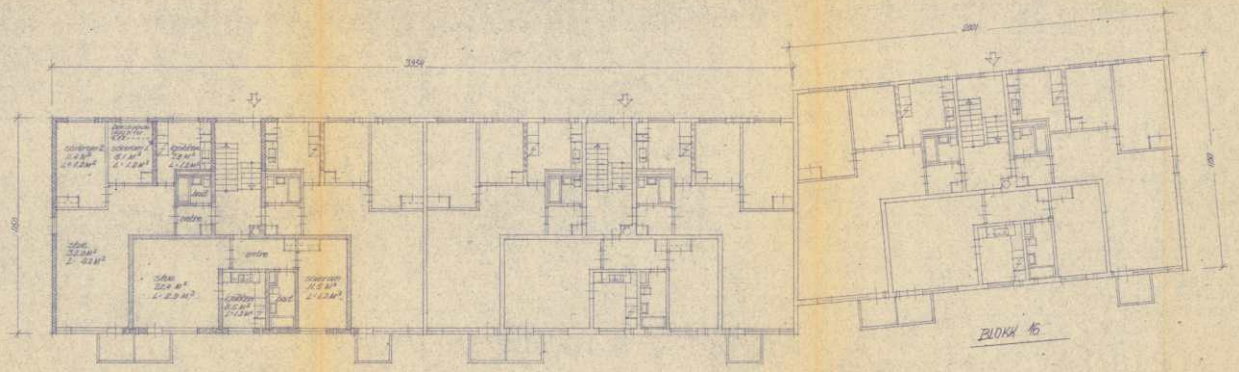
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

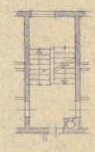
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Distriktsingeniør
G. Amundsen
fung.

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

3000. R. A. 673/62. —





planer trapperom. i 2-3 og 4 etg.

27-1-49

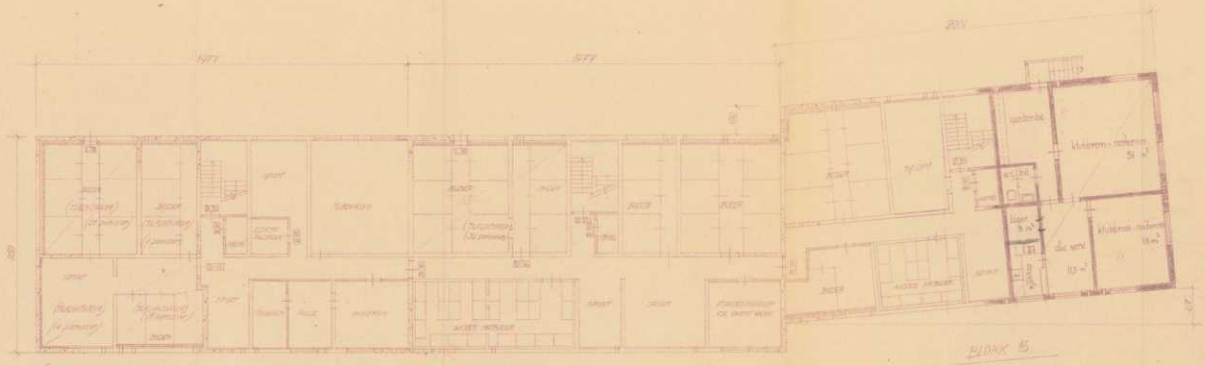
02272

2

For samtidig bruk i 20 utg. 1958

BLOKK 14-15-16	A/L DISEN BORETTSLAG, VEI 3
PLAN 1-2-3-4 etg	EFFEKT-BOKTESTEMMINGER (GL. BRYGGI) AS OSLO A/C
	ARK. TEKTER M.N.A.L. OSLO

9472



9

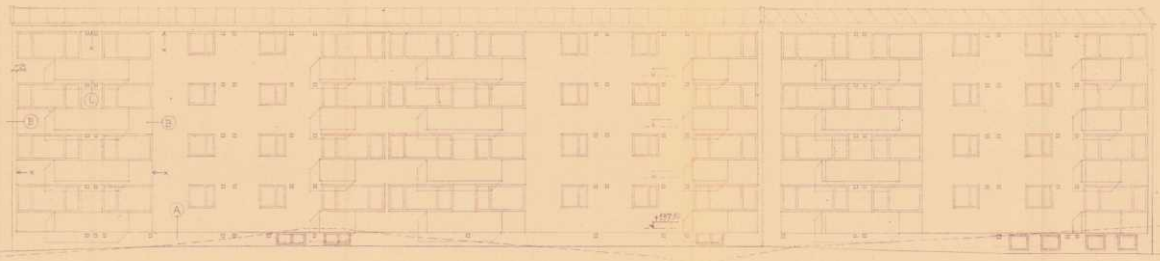
OSLO BYBYGNINGSKONTROLL
21 JUNI 1961

Rammet 14-9-1959 (Opp kjellerrom)
Fr. kontroll 28 mai 1959

BLOKK 14-15-16
PLAN KJELLER

A/S DISEN BOREITSLAG

9471



Vest

7

9473

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-[illegible] 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

Overingeniør.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Ski. C-16. ANDVORD.

OSLO KOMMUNE

APPROBASJON

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)662020

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	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	

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 c/o Alcon Consult A/S Boks 6595 Rodeløkka 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.

SKI. 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 Disenveien. 7-53	Journalnr 91/2061-Ø
Arbeidets og bygningens art	Fasaderehabilitering Boligblokk	Innlevert 01.07.91
Byggherre	Disen Brl. v/Sverre Thorsen Disenveien 43, 0587 OSLO 5	
Anmelder	Ark.Kontor T.Sletvold 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 installsajon 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	201605005 - 11 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Marie Meulman	

Adresse:	DISENVEIEN 39, 41 OG 43	Eiendom:	86/1/0/0
Tiltakshaver:	AL DISEN BORETTSLAG	Søker:	LUMON NORGE AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Brukstillatelse - Disenveien 39, 41 Og 43

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

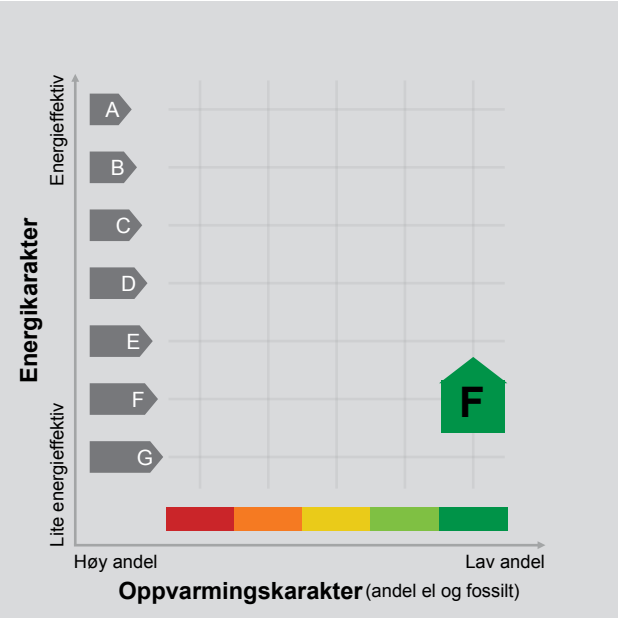
Semra Vladovic - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Sophie Sterud

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
AL DISEN BORETTSLAG, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO

ENERGIATTEST

Adresse	Disenveien 41
Postnummer	0587
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	86
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80207549
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	6abbf515-643c-47d6-86ba-979abc756d6e
Dato	25.05.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tetting av luftlekkasjer
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Termografering og tetthetsprøving
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1960
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	52
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Disenveien 41
Postnummer: 0587
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0302
Dato: 25.05.2023 10:53:30
Energimerkenummer: 6abbf515-643c-47d6-86ba-979abc756d6e

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 86
Bruksnummer: 1
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80207549

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 7: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 9: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: 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 21: 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 22: 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 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 25: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 26: 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.

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 41, 0587 Oslo
Gnr. 86, Bnr. 1, andelsnr. 560 i DISEN BORETTSLAG A/L, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
154251040

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.
