



TILBAKETRUKKET OG ROLIG PÅ DISEN

Disenveien 17

Velkommen til
din nye bolig





Velkommen til Disenveien 17 -
Presentert av Christoffer Vindum v/
Emera eiendomsmegling. Foto: Henrik

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING	BRA-I/BRA TOTAL	ENERGIMERKING
Kr 5 600 000,-	68/72 kvm	G - Grønn
OMKOSTNINGER	BOLIGTYPE	TOMTEAREAL
10 390,-	Andelsleilighet	30262.3 m² (eiet)
TOTALPRIS	EIEFORM	
5 754 560,-	Borettslag	
FELLESKOSTNADER	ANTALL SOVEROM	
5 344,- pr. mnd	2	
FELLESGJELD	ETASJE	
Kr 144 170,-	2	
FELLESFORMUE	BYGGEÅR	
65 000,-	1960	

Din megler



Christoffer Vindum

Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

christoffer.vindum@emera.no

+47 918 19 365

Christoffer Vindum er en fremoverlent og engasjert eiendomsmegler med en bakgrunn fra idrett som har gitt ham både drivkraft, struktur og en sterk lagånd.



Delikat og gjennomgående 3-roms med solrik balkong - Barnevennlig og rolig beliggenhet -Fyring og vv. ink -Vinduer 2022.

Velkommen til Disenveien 17! - Presentert av Christoffer Vindum v. Emera eiendomsmegling! Dette er en innbydende 3-roms leilighet beliggende rolig og skjermet, men samtidig sentralt på Disen/Grefsen. Meget god planløsning med svært gode lysforhold fra gjennomgående, store vindusflater. Populært og veldrevet borettslag. Ingen forkjøpsrett, ingen dokumentavgift. Fyring og varmtvann inkludert (a-konto).

Kort fortalt:

Leiligheten har blitt pent overflateoppusset i 2025 med nyslipt parkett og nymalte vegger

Stor og solrik balkong med fint utsyn

HTH-kjøkken og delikat bad fra 2016

Turavstand til by- og markaliv

Veldrevet borettslag

Fyring og varmtvann inkludert (a-konto)

Ingen forkjøpsrett

Ingen dokumentavgift

Velkommen til visning!



06.jpg



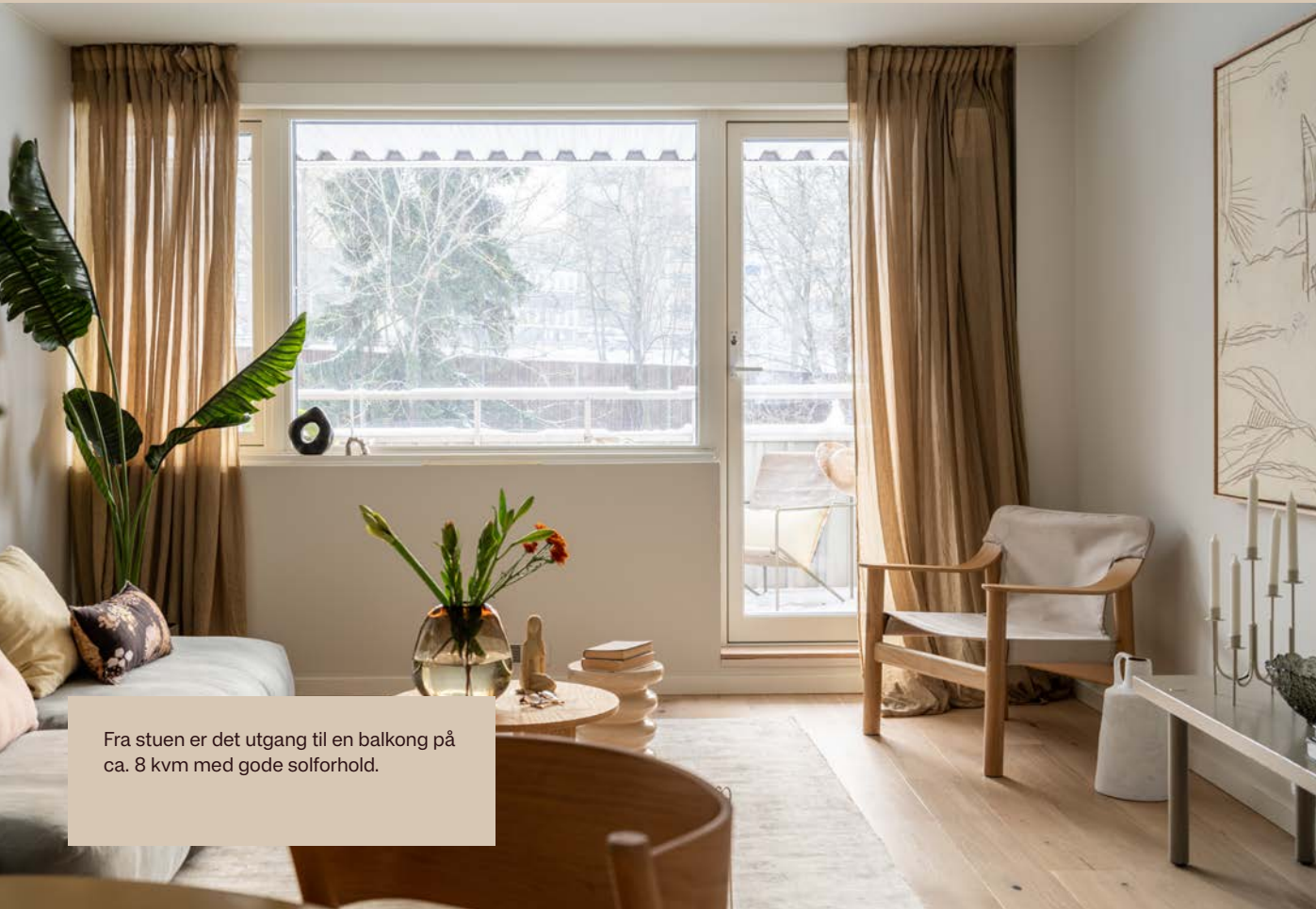
Leiligheten har store vindusflater som gir godt med naturlig lys.



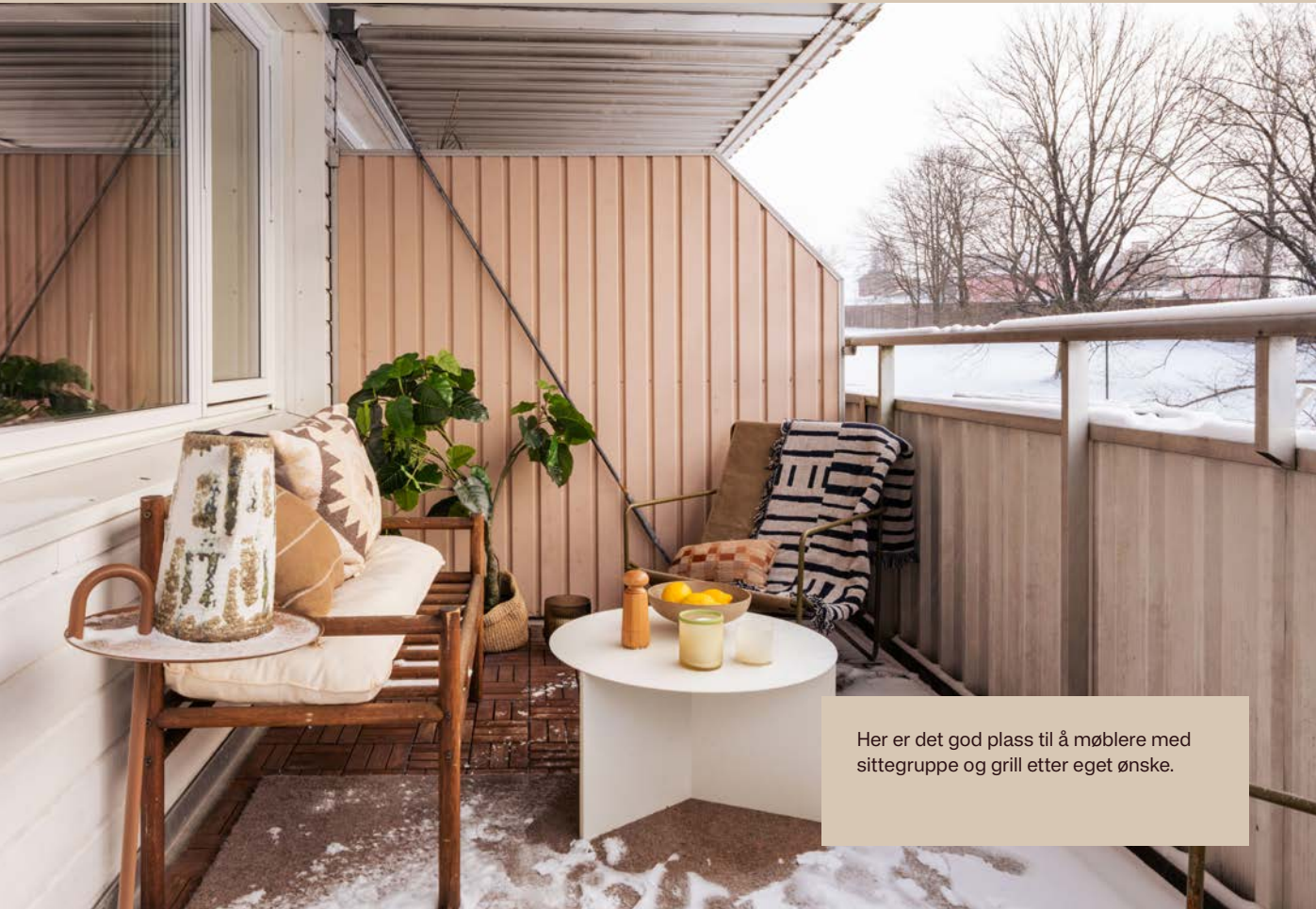




Leiligheten disponerer i tillegg en bod i kjeller på ca. 4 kvm.



Fra stuen er det utgang til en balkong på ca. 8 kvm med gode solforhold.



Her er det god plass til å møblere med sittegruppe og grill etter eget ønske.



15.jpg



Parketten i leiligheten har blitt behandlet med både sliping og lakking i 2025.



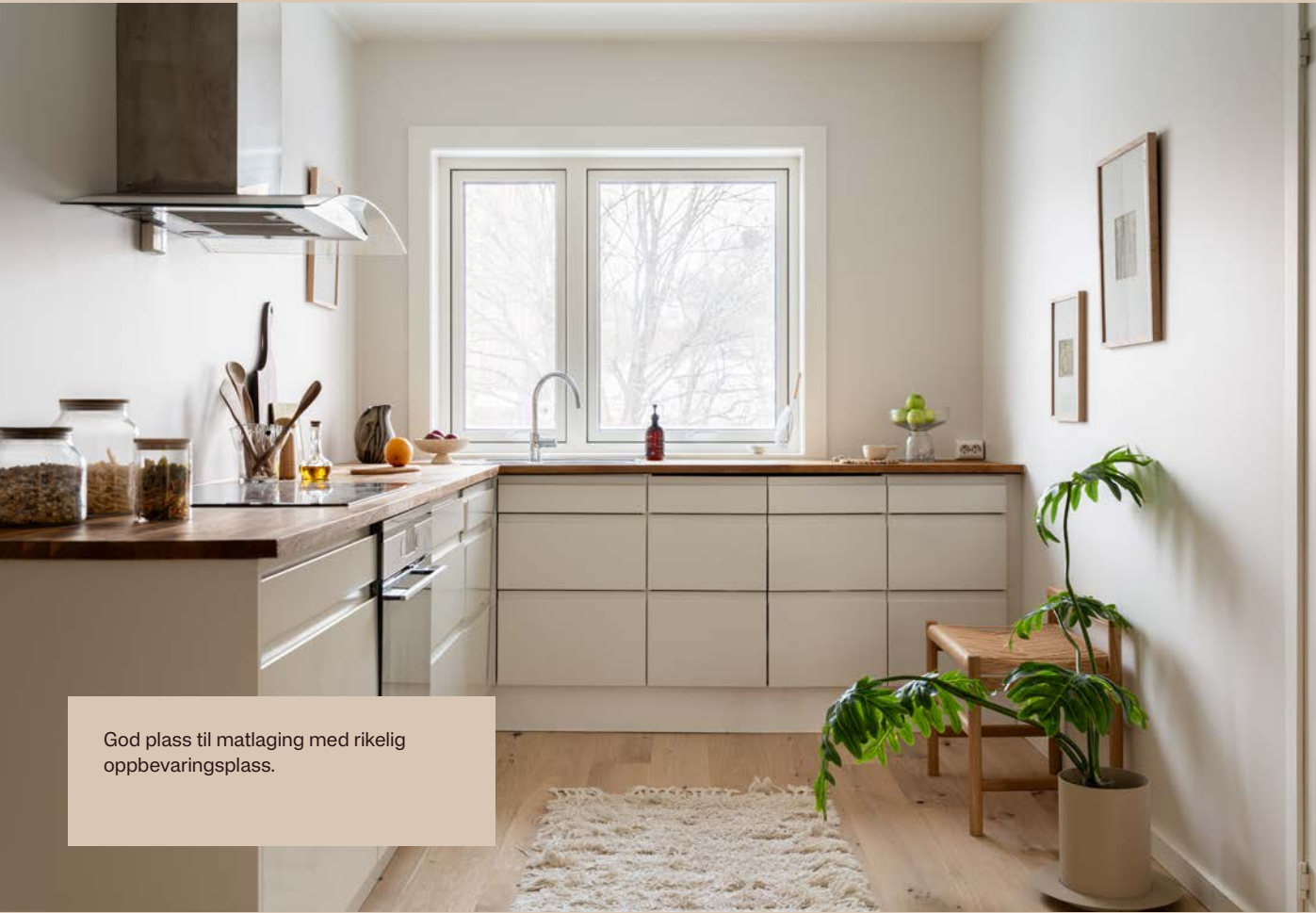
God plass til spisebord, perfekt for hyggelige sammenkomster med venner og familie.



Moderne HTH kjøkken i en delvis åpen
løsning fra 2016, i lyse farger som gir et
lyst og luftig preg.



Kjøkkenet har glatte fronter og benkeplate av heltre, med integrert frys/kjøleskap, oppvaskmaskin,



God plass til matlaging med rikelig oppbevaringsplass.



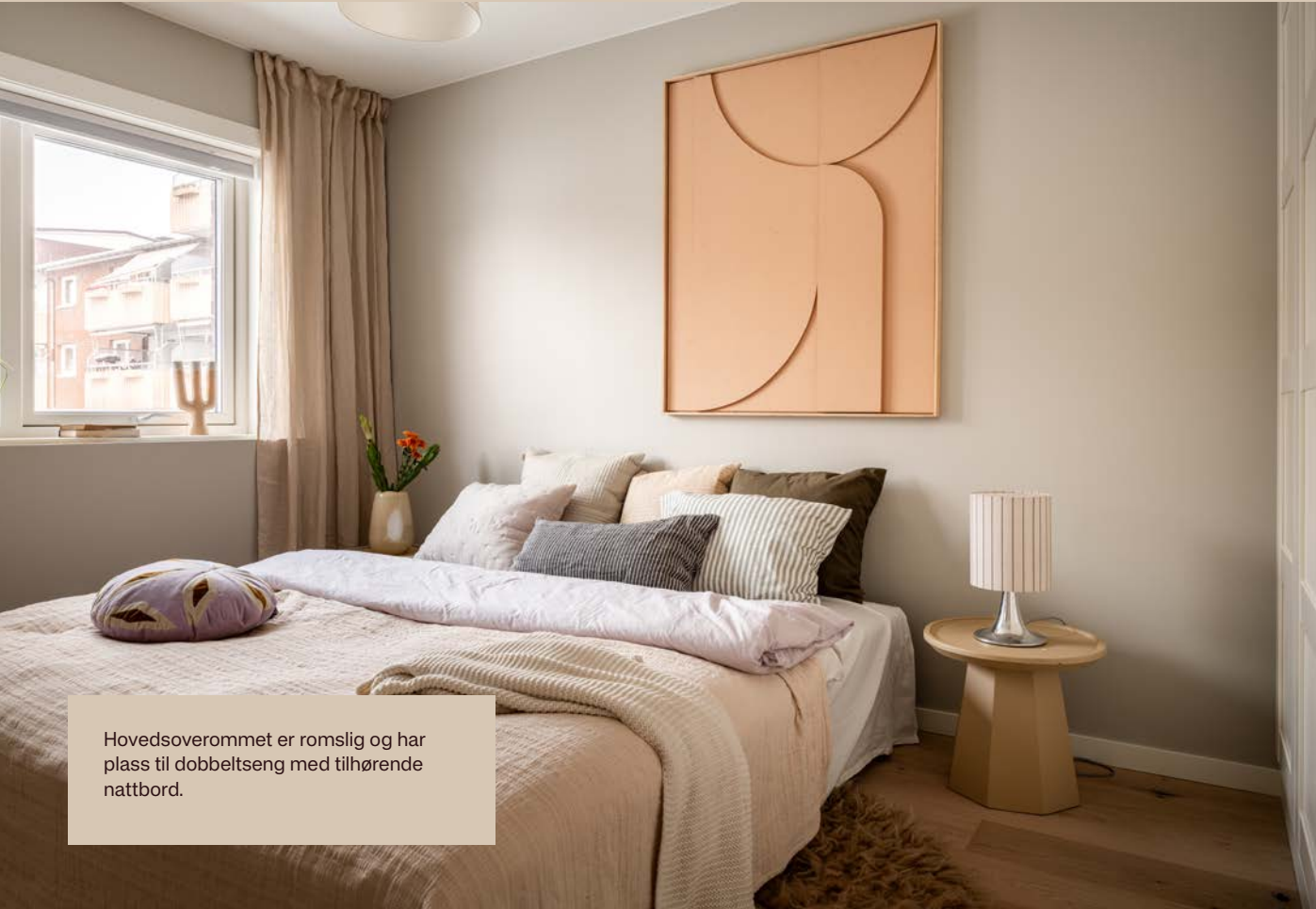
Funksjonelt kjøkken med smarte løsninger.



Lys og åpen planløsning med god soneinndeling.



Hele leiligheten er malt i lyse og innbydende farger i 2025 som skaper en lys og åpen atmosfære.



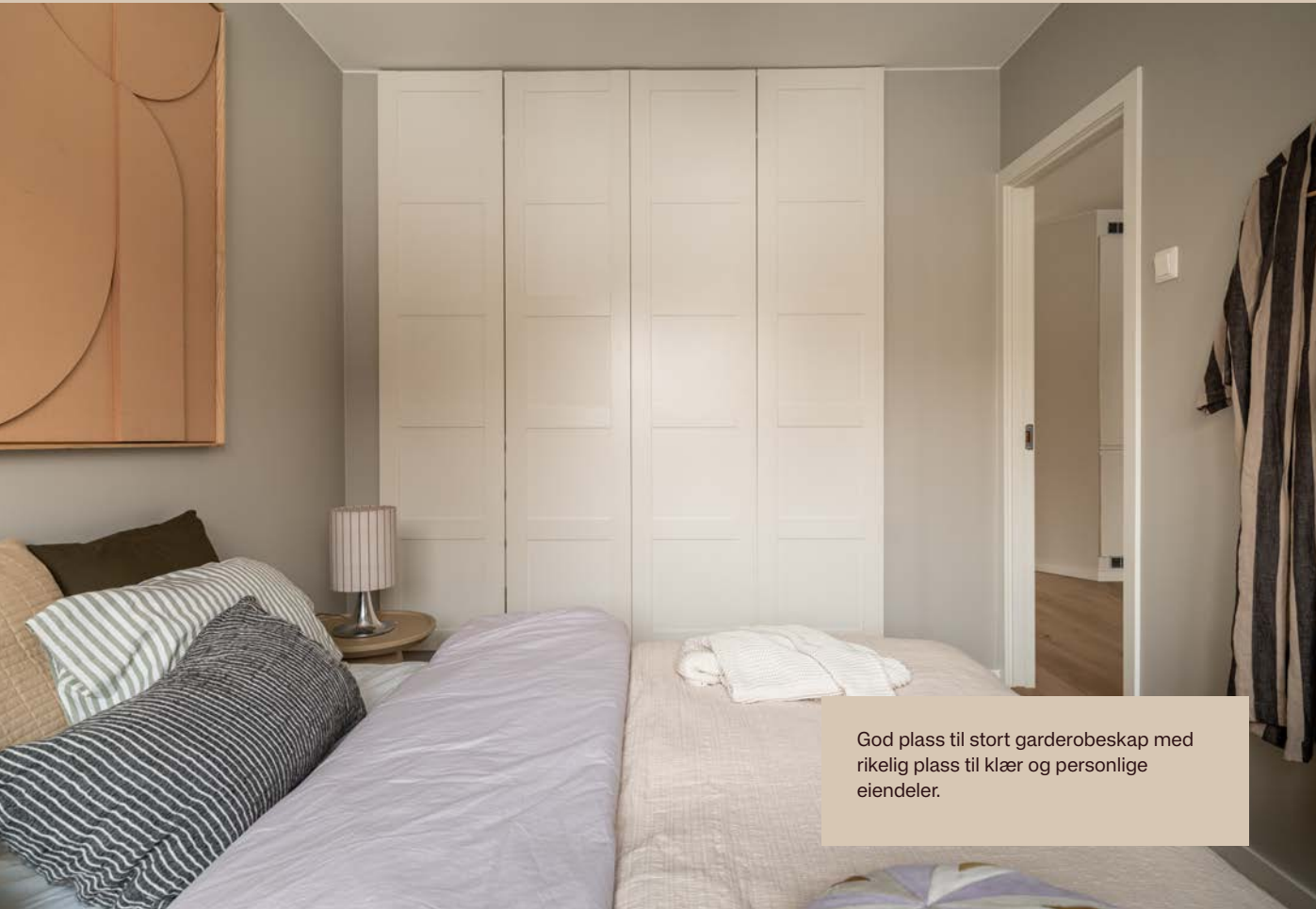
Hovedsoverommet er romslig og har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord.



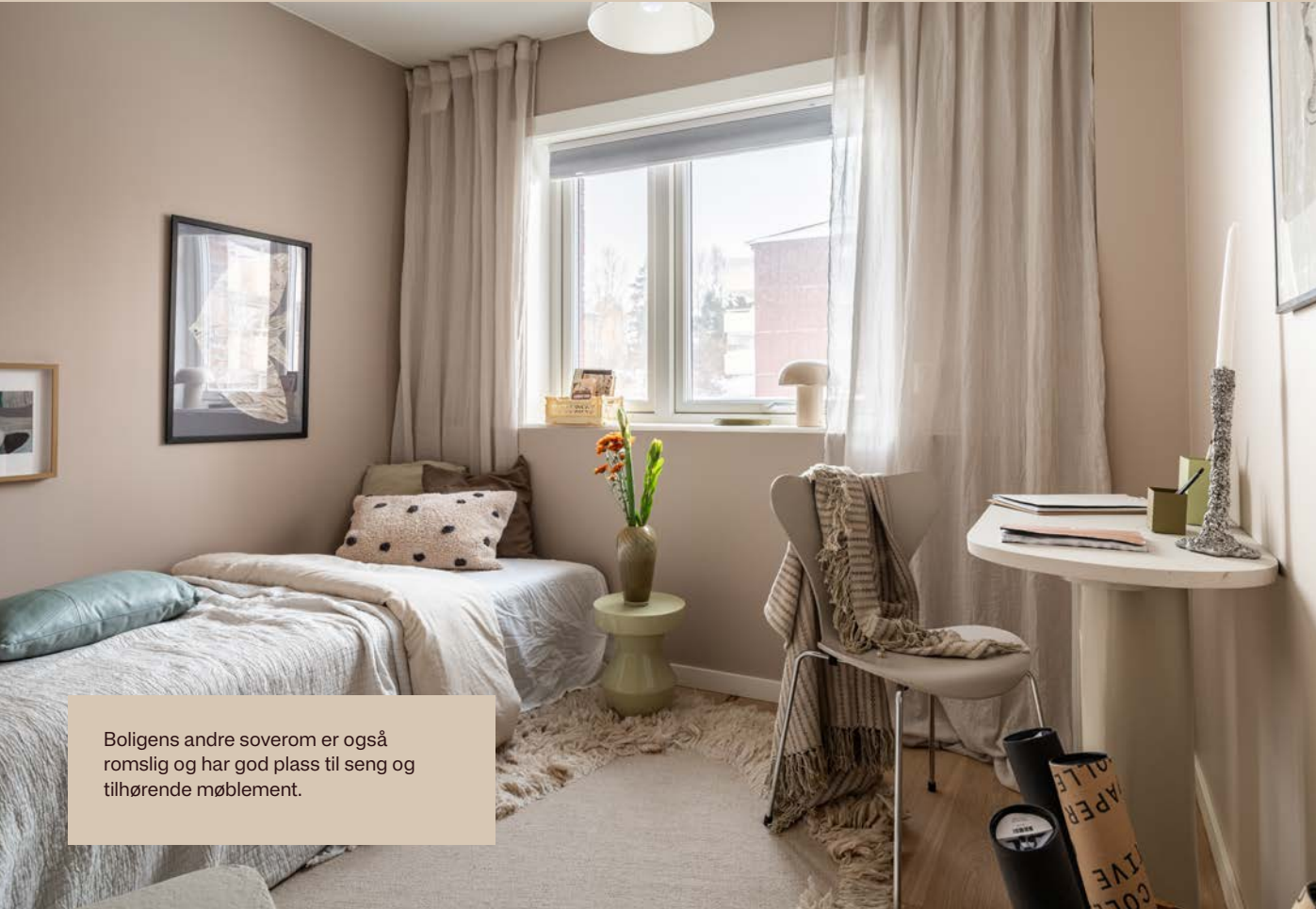
Her bor du i et populært og veldrevet borettslag.



Soverommet vender mot rolige omgivelser.



God plass til stort garderobeskap med rikelig plass til klær og personlige eiendeler.



Boligens andre soverom er også romslig og har god plass til seng og tilhørende møblement.



Radiatoren på soverommet er kledd inn, men gir god varme i de kalde månedene.

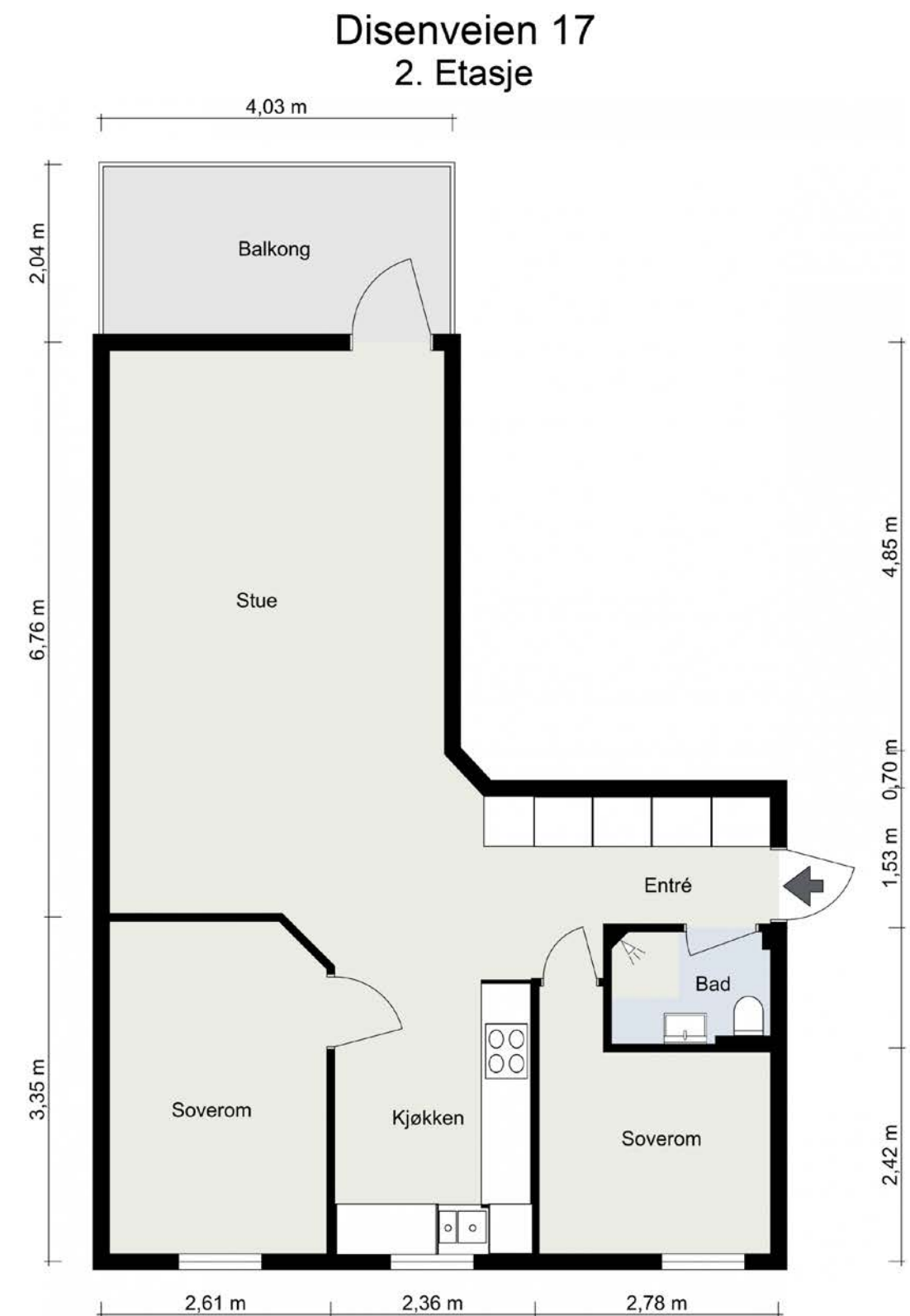


Delikat og moderne bad, totalrenovert i 2016 iflg tidligere salgsoppgave.



Innfellbare dusjvegger i herdet glass.

Plantegning



TEGNET AV NORGES TAKST AS

VÆR OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE MÅL.
FAKTSKE MÅLINGER PÅ STEDET KAN AVVIKE OG MÅLENE ER IKKE JURIDISK BINDENDE.

DISENVEIEN 17

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 5 600 000

Omkostninger kjøpers beløp

5 600 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

9 300,00 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

545,00 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545,00 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

1 090,00 (Omkostninger totalt (uten
Boligkjøperforsikring))

10 390,00 (Omkostninger totalt (med
Boligkjøperforsikring))

5 601 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

5 610 390,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Eierskiftegebyr

Kr 6570

Estimert totalpris ink. omk

Kr 5 754 560

Felleskostnader

Felleskostnader kr 5 344,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles på følgende måte:

Felleskostnader drift: 4 069,-

Renter lån 9492.70.45847: 432,-

Avdrag lån 9492.70.45847: 155,-

Avdrag lån 9492.70.39620: 124,-

Renter lån 9492.70.29620: 169,-

Internett- tillegg: 220,-

Parkeringsplass 15 (12792 - 15): 175,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det forventet at felleskostnadene vil øke etter at denne salgsoppgaven er utarbeidet.

Eiendomsskatt

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.
<http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Kommunale avgifter

Informasjon: Inkludert i fellesutgiftene

Fellesgjeld

Kr 144 170 pr. 15.12.2025

Lånenummer: 94927029620, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 15.12.2025: 5,05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 70

Saldo per 15.12.2025: 10 944 475

Andel av saldo: 40 619

Første termin/første avdrag: 30.06.2022 (siste termin

31.03.2043)

Lånenummer: 94927045847, Handelsbanken

Eiendomskreditt

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 15.12.2025: 5,05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 108

Saldo per 15.12.2025: 27 901 004

Andel av saldo: 103 552

Første termin/første avdrag 30.12.2022 (siste termin

30.09.2052)

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Sikringsordning

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Grunnpakke kabel-tv og

bredbånd er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 65 000 pr. 31.12.2024

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 1 670 041(2024)

Formueverdi sekundær: Kr 6 680 165(2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Velkommen til Disenveien 17. En lekker 3- roms leilighet med solrik balkong! Leiligheten ligger i et ettertraktet og barnevennlig område på Disen, kjent for sitt veletablerte og trygge bomiljø. Borettslaget har store, grønne fellesområder med lekeplasser, sittegrupper og hyggelige samlingspunkter for både barn og voksne.

For friluft- og idrettsinteresserte er beliggenheten ideell. Rett ved ligger Disenparken med Grefsen Tennisklubb, som har syv tennisbaner. Omtrent 650 meter unna finner man Nordre Åsen idrettspark/Skeidbanen med kunstgress- og gressbaner, samt skiløyper vinterstid. Her arrangeres aktiviteter innen fotball, bandy og ski gjennom Skeid sitt velkjente klubbtilbud. I nærheten ligger også Muselunden, et populært samlingssted med fotballbaner, treningsmuligheter og vinteraktiviteter som skøyter og aking.

Kort vei fra boligen ligger Oslo Skisenter/Grefsenkleiva med alpinbakker både i Trollvannskleiva og Grefsenkleiva, samt lysløyper som strekker seg mot Tonsenhagen, Breisjøen og Årvoll–Linderudkollen. På toppen av Grefsenåsen ligger Grefsenkollen restaurant med panoramautsikt over Oslo, kjent for å arrangere den årlige festivalen «Over Oslo». Kjelsås Idrettslag tilbyr et bredt spekter av aktiviteter for alle aldre, blant annet basketball, fotball, håndball, langrenn, alpint, orientering og allidrett.

Naturen ligger like utenfor døren. Fra området er det kort vei til Nordmarka og Maridalsvannet med flotte turmuligheter hele året, inkludert lysløyper, turstier og badeplasser som Stilla og Brekkedammen. Langs Akerselva kan man følge idylliske turstier ned til Nydalen, med et rikt utvalg av kafeer, restauranter og butikker. Teknisk Museum ligger kun 10 minutters kjøring unna, i nærheten av Kjelsås togstasjon som gir enkel forbindelse mot Oslo S, Jaren og Gjøvik.

Servicetilbudene i nærområdet er svært gode.

Dagligvarehandel finner man blant annet hos Rema 1000 ved Skeidbanen og Kiwi på Grefsenveien eller Bjerke. Den sjarmerende kafeen «Kaffe og Brød» ligger rett i nærheten med uteservering om sommeren, perfekt for morgenkaffen og ferske bakervarer. Årvoll senter er en kort spasertur unna, mens Storo Storsenter med sine 130 butikker, spisesteder og Norges største IMAX-kinosal ligger også i nærheten. Oslo sentrum er lett tilgjengelig.

Kollektivtilbudet er godt utviklet. Buss-stoppet ved Aker Sykehus ligger cirka 170 meter unna med linjer som 31, 31E, 380, 390 og 58. Trikkelinje 17 ligger omtrent 900 meter unna, mens Sinsen T-banestasjon (linje 4 og 5) er rundt 1,1 km fra boligen. Grefsen togstasjon gir tilgang til både lokaltog og regiontog, og Flybussen stopper på Trondheimsveien. Herfra kommer man raskt både inn til sentrum og videre ut av byen.

Boligen ligger i Disen skolekrets, og det finnes flere barnehager i nærområdet. Disengrenda barnehage ligger cirka 500 meter unna, mens Nordre Åsen barnehage er omtrent ti minutters gange fra boligen. Erfaringer fra området viser at barnehageplass er tilgjengelig for familier som flytter hit.

Disen kombinerer rolig og familievennlig nabolag med nærhet til byens puls. Her bor man med marka og naturen som nærmeste nabo på hverdager, samtidig som bylivet i helgene er kun få busstopp unna. Mange lekeplasser, idrettstilbud, hyggelige møteplasser og nærhet til alle nødvendige fasiliteter gjør området svært attraktivt. Kafeen, tennisbanene, Storo og Grefsenkollen, samt marka like utenfor døren, gjør beliggenheten både unik og ettertraktet.

Parkering

Ventelister for parkeringsplassene ved Disenveien

7-9-11-13-15-17-19.

Ventelister for garasjeplasser.

Parkeringsplasser og garasjeplasser tildeles etter ansiennitet på ventelisten.

Borettslaget disponerer ladeplasser for elbiler.

For nærmere opplysninger, ta kontakt med styret.

Beboerparkering er innført i enkelte områder i bydelene Ullern, Nordre Aker, Alna, Stovner, Bjerke og Vestre Aker. Med beboerparkeringstillatelse kan man parkere hele døgnet på plasser reservert for beboere, også utover eventuell maksimal parkeringstid. For områder i ytre by, sonene F, G, H, I, J og K, gjelder følgende priser:

- Bensin-, diesel- og hybridbiler samt ladbare hybrider: 0 kr per år

- Motorsykler og mopeder: kr 0 per år

- Elbiler: kr 0 per år

- El-motorsykler og el-mopeder: kr 0 per år

Det tas forbehold om endringer i prisene. oslo.kommune.no – beboerparkering

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 30262.3 m²

Tomten er fellesareal, hvilket betyr at borettslaget eier og forvalter de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke den enkelte andel rett til eksklusiv bruk eller disponering av arealene, med mindre annet er spesifisert i en avtale eller fremgår av borettslagets vedtekter.

Beskrivelse av

eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 21.09.1962. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Byggetegninger:

Det foreligger godkjente byggetegninger, men det er noen avvik fra dagens planløsningen. Leilighetens kjøkken er flyttet ut til der det tidligere var soverom, og det opprinnelige kjøkkenet benyttes i dag som soverom.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 21.09.1962.

Innhold

Entré

Lys og funksjonell entré med rikelig plass til yttertøy, inkludert smarte, integrerte garderobeløsninger. Gulvet har énstavs eikeparkett med hvitpigmentering, mens vegger og himling er malt for et friskt og moderne uttrykk.

Kjøkken

Moderne og tiltalende kjøkken fra 2016 fra HTH med lyse fronter og integrerte grep, samt benkeplate i heltre. Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrerte

kvalitetsapparater, inkludert komfyr, induksjonstopp, kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin og vaskemaskin. Stilren ventilator i børstet stål med belysning og glassdetaljer gir et moderne preg. Rikelig med skap- og benkeplass gjør kjøkkenet både funksjonelt og praktisk. Eikeparkett og malte vegger skaper en lys og innbydende atmosfære.

Bad

Meget delikat og nyrenovert bad fra 2016, utført av fagfolk fra tidligere salgsoppgave. Baderommet har flislagt gulv og vegger, malt himling med dimbare downlights som gir et behagelig lys. Heldekkende porselensservant med skuffer og speil på vegg gir praktisk oppbevaring og et stilrent uttrykk. Dusjhjørnet har vannfallsdusj og innfellbare dusjvegger i herdet glass, mens vegghengt toalett og varmekabler i gulvet bidrar til både komfort og moderne design.

Stue

Lys og innbydende stue med store, gjennomgående vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Rommet gir plass til både sofagruppe med tilhørende møblement og spisebord. Gulvet har énstavs eikeparkett som har blitt behandlet i 2025, og vegger og himling er malt for et friskt og moderne uttrykk. Fra stuen er det utgang til en solrik, sydvendt balkong på ca. 8 kvm, med hyggelig utsikt over borettslagets grønne områder.

Soverom 1

Romslig hovedsoverom med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Praktiske integrerte skap gir rikelig med oppbevaringsmuligheter. Soverommet vender mot stille og rolige gårdsarealer, som gir en rolig og fredelig beliggenhet.

Soverom 2

Romslig soverom med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Praktisk oppbevaringsplass gjør det enkelt å holde rommet ryddig. Dette rommet passer utmerket som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Soverommet vender mot rolige gårdsarealer, og byr på

fredelige omgivelser.

I 2025 har alle overflater i leiligheten blitt behandlet.

Vegger har blitt sparklet og malt i tidsriktige og delikate farger. Gulvene har blitt slipt og lakket.

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

Areal

BRA - i: 68 m²

BRA - e: 4 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 72 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 4 m² Kjellerbod

2. etasje

BRA-i: 68 m² Entré, kjøkken, stue, bad og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

8 m² Balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme

måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg. GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til

bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Standard

Tilstandsrapporten for boligen er vedlagt salgsoppgaven. For mer detaljert informasjon om tilstandsgradene, vennligst se rapporten.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Tore Jan Fevang

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Borettslaget har ladeanlegg på parkeringsplass.

Samsvarserklæring: Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler vurdert med TG3:
Ingen

Bygningsdeler vurdert med TG2:
Utvendig > Dører
Vurdering av avvik:
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Entrédør tar i karm og oppleves noe tung å lukke
Konsekvens/tiltak:
Det er ikke behov for utbedringstiltak.
Dører er ofte sameiets/borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet.
Justering/utskiftet av entredør.

Innvendig > Overflater
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Det ble konstatert noe knirk i parkettgulv i alle rom.
Glippe mellom gulv og fotlist.
Konsekvens/tiltak
Tiltak:
Det er ikke behov for strakstiltak.

Innvendig > Radon
Vurdering av avvik:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak
Andre tiltak:
Boligen ligger i 2. etasje, noe som normalt gir redusert risiko for forhøyde radonverdier sammenlignet med boliger i kontakt med grunnen. Det er ikke etablert radonsperre.
Området er klassifisert med moderat til lav radonfare, og det vurderes derfor som lav sannsynlighet for forhøyede radonverdier.

Måling
anbefales for å dokumentere nivået.
Det anbefales å gjennomføre radonmåling.

Innvendig > Innvendige dører
Vurdering av avvik:
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Dører skrapes mot karm. Forholdet gjelder samtlige dører.
Konsekvens/tiltak
Andre tiltak:
Det er behov for tiltak, alle dører anbefales justert.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Kjøkken er flyttet og bad er rehabilitert etter 2016 iflg. tidligere salgsoppgave.
Stoppekraner/ballofix på vannrør i kjøkkenskap. En med behov for skrutrekker.
Hovedstoppekran i felles kjeller er ikke funksjonstestet.
Vedlikehold av rør og stoppekraner er eiers ansvar.

Luke i himling på badrom ble ikke kontrollert grunnet manglende tilgang.
Konsekvens/tiltak
Tiltak:
Manglende mulighet for hurtig avstenging ved lekkasje kan forverre skadeomfanget.
Det anbefales å montere ballofix med hendel på kjøkken.
Det forutsettes at det er montert fordelerstokk med stoppekraner til bad og kjøkken i himling. Forholdet bør undersøkes.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke er etablert fordelerskap med anbefalt avrenning.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Vurdering av avvik:
Det er påvist andre avvik:
Det er ikke dokumentasjon på avløpsrør.
Konsekvens/tiltak
Andre tiltak:
Det gjøres oppmerksom på at soil/avløpsrør er borettslagets ansvar.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Vurdering av avvik:
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Ventil på kjøkken er blendet på innsiden.
Konsekvens/tiltak:
Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
Ventilasjonsløsningen må utbedres.
Manglende lufteventil kan gi utilstrekkelig luftutskifting, med risiko for dårlig inneklima og økt fuktbelastning i rommet.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme
Vurdering av avvik:
Det er påvist andre avvik:
Radiatorer er kasset inn med tilluft under og utlufting på toppen av kasse. Radiatorer og koblinger er derfor ikke synlige.
Opprinnelig radiator under kjøkkenbenk.
Konsekvens/tiltak
Andre tiltak:
Radiatorer, rør og koblinger er kasset inn og ikke synlige.
Skjulte installasjoner kan medføre økt risiko for skjulte lekkasjer og vanskeliggjør kontroll og vedlikehold. Tiltak kan være etablering av inspeksjonsluke for visuell kontroll ved behov.
Radiator plassert under kjøkkenbenk vanskeliggjør eventuelt vedlikehold, mest sannsynlig må kjøkken demonteres for tilgang.

Tekniske installasjoner > 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.

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Vurdering av avvik:

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal

slitasjegrad.

Det er avvik:

Skapdør foran vaskemaskin blir ikke lukket helt igjen da den treffer

vaskemaskinen.

Benkeplate har hevet seg i skjøt og ligger noe høyere enn tilliggende

benkeplate.

Svelleskader i benkeskap.

Bruksmerker kjøkkenbenk.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Kjøkkenet fungerer til tross for avviket.

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Vurdering av avvik:

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre

forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak:

Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra

kokesonen.

Ventilatoren må utbedres/kontrolleres da matos og røyk

ikke fraktes

ut/renses som tiltenkt funksjon.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer

montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt

tiltak må derfor

avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan

gjennomføres.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er ikke dokumentasjon på arbeider derfor TG 2.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Dokumentasjon bør innhentes

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på

byggetidspunktet.

Det er registrert vesentlig bom i fliser.

Noe vann ligger igjen ved sluk etter dusjing.

Konsekvens/tiltak:

Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det

overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i

flisfuger e.l. oppstår.

Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Andre tiltak:

Det er betydelig bom i fliser og fare for at fliser løsner er vesentlig.

Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og

sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann

som ikke ledes effektivt til sluket.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og

tettesjikt

Vurdering av avvik:

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Banemembran er kuttet på innside av utvendig klemring i sluk.

Slukrist har ikke feste/limdekning på et hjørne.

Konsekvens/tiltak:

Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge

ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til

lekkasje og

fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og

innredning

Vurdering av avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre

lekkasje fra

innebygget sisterne.

Det er avvik:

Skuffer på servantskap skraper mot hverandre.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer

pågå over lang tid

uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende

fuktskader i

omkringliggende byggematerialer.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er noe svakt avtrekk.

Konsekvens/tiltak:

Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige

konsekvenser som

fuktskader og muggvekst.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks.

luftespalte ved

dør e.l.

Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i

mugg- og

soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok

luftgjennomstrømning.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer

montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt

tiltak må derfor

avklares nærme

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner

våtrom

Hulltagning ble ikke foretatt da det er vegger av mur.

Det ble foretatt enkle søk etter fukt i vegger med

fuktindikator.

Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

Øvrig informasjon

Adresse

Disenveien 17, 0587 OSLO

Gnr. 86, bnr. 1, ideell andel 1/1

i Oslo kommune.Andelsnr. 283 i AI Disen Borettslag med orgnr. 921407890

Selger

Tord Bakke Arvesen

Borettslag

AI Disen Borettslag

Organisasjonsnummer: 921407890

Andelsnummer: 283

Borettslaget består av 304 andeler. Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl. Revisor er KPMG.

Vaskerom i kjelleren bestående av to store vaskemaskiner, stor tørketormmel og tørkeskap.

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

Trappevask:
I henhold til beslutning på generalforsamling 25.04.1967, skal laget ordne med trappevask.

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

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

Forretningsfører: Boligbyggelaget Usbl

Borettslagets forsikringsselskap: If skadeforsikring NUF

Polisenummer fellesforsikring: SP4683235

Husdyr: Det er ikke tillatt å holde hund eller katt uten styrets samtykke.

Styregodkjennelse: Kjøper må godkjennes av borettslagets styre. Styret kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunnlag, jf. borettslagsloven § 4-4.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Borettslaget

hadde et resultat på 2 142 478 i 2024. For 2025 er det budsjettert med et overskudd på 502 000.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det praktiseres dugnad.

Energimerke

Energikarakter: G

Energifarge: Grønn

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut skal ha en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med et bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som har plikt til å fremlegge energiattest og er ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har fremlagt energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattesten er basert på nåværende eiers/ husstandens forbruk og utgifter de siste årene. Forbruket kan variere avhengig av faktorer som antall familiemedlemmer, ønsket innetemperatur, egne avtaler om energiforsyning med mer. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Fjernvarme via radiatorer.

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Selger opplyser at det årlige strømforbruket er på ca. 400- 500 kr i gjennomsnitt. Etter at strømprisen steg var strømforbruket på ca. 1 100 kr i de dyreste månedene. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Regulering

Regulerings og arealplaner: Eiendommen reguleres etter:

S-5142:

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning Oslo - Stamnett
Reguleringsplanen skal legge til rette for bygging og drift av forsterket overordnet infrastruktur for vannforsyning med tilknytning til eksisterende anlegg.

S-683:

Regulerings- og bebyggelsesplan for Disen gård, gnr. 86, bnr. 1 m.fl. i Oslo. S-683 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

V230260:

Instruks. Ad. div. garasjer på gnr. 86, bnr. 1, m.fl. Øvre Disen V230260 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

V251058:

Instruks. Bebyggelsesplan for forretningssentrum på Disen, gnr. 86, bnr. 1. Det forutsettes at området nord og vest for butikken blir rent fotgjengertorg. V251058 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.

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.

Vedtak om midlertidig forbud mot tiltak - Småhusplanen

Plan- og bygningsetaten vedtar midlertidig forbud mot tiltak i påvente av ny regulering, jf. plan- og bygningsloven § 13-1. Forbudet gjelder for de arealene som er omfattet av reguleringsplan S-4220 (småhusplanen).

Et utvalg pågående saker i nærområdet:

- Saksnummer 202102096: Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen)

- Saksnummer 201904064: RV 4 Årvoll skole til Sinsen. Gang- og sykkelvei

- Saksnummer 202509443: Disenveien 45, 47 og 49 - innglassing av balkonger

- Saksnummer 202460936: Kolderups vei 18 A - Bruksendring av rom i kjeller til bolig og fasadeendring

Kartmateriale, byggesaker, plansaker og reguleringsinfo for øvrig, er tilgjengelig på PBE Oslo sine nettsider:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/main.asp>

Konferer gjerne megler vedrørende bruk av nettsiden.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny

OM EIENDOMMEN		OM EIENDOMMEN	
hjemmelshaver:		VEDR. LEKEPLASS	
301/86/1: 08.06.1838 - Dokumentnr: 912080 - Bestemmelse om jaktrett Bestemmelse om fiskerett	08.06.1923 - Dokumentnr: 912017 - Bestemmelse om veg Bestemmelse om benyttelse	19.10.1942 - Dokumentnr: 9753 - Bestemmelse om bebyggelse Byggeforbud på nærmere angitt avstand Med flere bestemmelser	15.08.1957 - Dokumentnr: 9334 - Bestemmelse om veg Bestemmelse om gjerde Bestemmelse om kloakkledning Med flere bestemmelser
16.10.1885 - Dokumentnr: 992686 - Bestemmelse om veg Bestemmelse om bebyggelse Med flere bestemmelser	25.01.1924 - Dokumentnr: 912026 - Bestemmelse om veg Bestemmelse om benyttelse	28.06.1945 - Dokumentnr: 3995 - Best. om vann/ kloakkledn. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.	20.09.1957 - Dokumentnr: 11217 - Erklæring/avtale Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
01.06.1888 - Dokumentnr: 900182 - Bestemmelse om veg	11.07.1924 - Dokumentnr: 912027 - Bestemmelse om veg Bestemmelse om benyttelse	30.08.1948 - Dokumentnr: 8893 - Best. om vann/ kloakkledn. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.	25.10.1957 - Dokumentnr: 12951 - Erklæring/avtale Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
21.11.1902 - Dokumentnr: 900386 - Bestemmelse om bebyggelse	01.08.1924 - Dokumentnr: 912028 - Bestemmelse om veg Bestemmelse om benyttelse	15.04.1950 - Dokumentnr: 4305 - Best. om vann/ kloakkledn. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.	25.10.1957 - Dokumentnr: 12952 - Erklæring/avtale Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
03.11.1911 - Dokumentnr: 900727 - Bestemmelse om veg Med flere bestemmelser	08.02.1929 - Dokumentnr: 901386 - Bestemmelse om vannledn.	21.02.1953 - Dokumentnr: 2389 - Best. om vann/ kloakkledn. Gjelder denne registerenheten med flere	25.10.1957 - Dokumentnr: 12953 - Erklæring/avtale Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
06.12.1912 - Dokumentnr: 900848 - Bestemmelse om veg	08.08.1930 - Dokumentnr: 901622 - Best. om vann/ kloakkledn.	15.01.1954 - Dokumentnr: 738 - Bestemmelse om veg Bestemmelse om gjerde Bestemmelse om kloakkledning Med flere bestemmelser	30.04.1958 - Dokumentnr: 4693 - Best. om vann/ kloakkledn. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
01.07.1921 - Dokumentnr: 901022 - Erklæring/avtale Bestemmelse om benyttelse	04.09.1930 - Dokumentnr: 901623 - Elektriske kraftlinjer	21.02.1955 - Dokumentnr: 2627 - Best. om vann/ kloakkledn. Med flere bestemmelser	29.08.1958 - Dokumentnr: 9776 - Erklæring/avtale Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
01.07.1921 - Dokumentnr: 901023 - Bestemmelse om veg Bestemmelse om benyttelse	12.07.1935 - Dokumentnr: 909784 - Bestemmelse om veg		16.09.1958 - Dokumentnr: 10633 - Bestemmelse om veg Bestemmelse om gjerde Bestemmelse om kloakkledning Med flere bestemmelser
02.11.1922 - Dokumentnr: 901531 - Elektriske kraftlinjer Bestemmelse om trafostasjon/kiosk	20.05.1939 - Dokumentnr: 7033 - Erklæring/avtale VEDR. FJERNING AV PUKKVERK Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen		
22.12.1922 - Dokumentnr: 901532 - Bestemmelse om veg Bestemmelse om benyttelse	08.01.1940 - Dokumentnr: 224 - Bestemmelse om veg Gjelder denne registerenheten med flere		16.10.1958 - Dokumentnr: 12036 - Bestemmelse om veg Med flere bestemmelser
	09.10.1942 - Dokumentnr: 9429 - Erklæring/avtale		

OM EIENDOMMEN		OM EIENDOMMEN	
03.02.1959 - Dokumentnr: 1206 - Bestemmelse om veg Bestemmelse om gjerde Bestemmelse om kloakkledning Med flere bestemmelser	kloakkledn. Bestemmelse om gjerde Bestemmelse om adkomstrett Bestemmelse om veg Med flere bestemmelser	01.07.1960 - Dokumentnr: 8072 - Best om garasje/ parkering Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet	12.09.1961 - Dokumentnr: 11285 - Best om garasje/ parkering Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
03.09.1959 - Dokumentnr: 10372 - Bestemmelse om veg Bestemmelse om gjerde Bestemmelse om kloakkledning Med flere bestemmelser	14.06.1960 - Dokumentnr: 7068 - Best om garasje/ parkering Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet	23.11.1960 - Dokumentnr: 14780 - Bestemmelse om vannrett Med flere bestemmelser Gjelder denne registerenheten med flere	12.09.1961 - Dokumentnr: 16176 - Best om garasje/ parkering Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet ----- Diverse påtegning Korrekt dokumentdato 07.12.1961
01.10.1959 - Dokumentnr: 11778 - Erklæring/avtale Bestemmelse om trafostasjon/kiosk	14.06.1960 - Dokumentnr: 7069 - Best om garasje/ parkering Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet	16.01.1961 - Dokumentnr: 541 - Best om garasje/parkering Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet	27.02.1962 - Dokumentnr: 2455 - Best om garasje/ parkering Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
20.11.1959 - Dokumentnr: 14415 - Best om garasje/ parkering Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet	14.06.1960 - Dokumentnr: 7070 - Best om garasje/ parkering Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet	14.02.1961 - Dokumentnr: 1727 - Best om garasje/ parkering Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet	06.06.1963 - Dokumentnr: 6828 - Erklæring/avtale VEDR. BOLIGBLOKK Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
20.11.1959 - Dokumentnr: 14416 - Best om garasje/ parkering Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet	01.07.1960 - Dokumentnr: 8067 - Best om garasje/ parkering Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet	24.05.1961 - Dokumentnr: 5834 - Best. om vann/ kloakkledn. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.	11.06.1965 - Dokumentnr: 7827 - Skjønn Gjelder denne registerenheten med flere
20.11.1959 - Dokumentnr: 14417 - Best om garasje/ parkering Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet	01.07.1960 - Dokumentnr: 8069 - Best om garasje/ parkering Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet	12.06.1961 - Dokumentnr: 7104 - Bestemmelse om veg Bestemmelse om gjerde Med flere bestemmelser Gjelder denne registerenheten med flere	21.06.1969 - Dokumentnr: 9897 - Best om garasje/ parkering Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
20.11.1959 - Dokumentnr: 14418 - Best om garasje/ parkering Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet	01.07.1960 - Dokumentnr: 8070 - Best om garasje/ parkering Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet	12.09.1961 - Dokumentnr: 11283 - Best om garasje/ parkering Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet	04.11.1986 - Dokumentnr: 70808 - Best om garasje/ parkering Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet Bestemmelse om adkomstrett
15.01.1960 - Dokumentnr: 589 - Best om garasje/ parkering Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet	01.07.1960 - Dokumentnr: 8071 - Best om garasje/ parkering Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet	12.09.1961 - Dokumentnr: 11284 - Best om garasje/ parkering Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet	16.05.1991 - Dokumentnr: 24373 - Erklæring/avtale BESTEMMELSE OM NETTSTASJON.
03.03.1960 - Dokumentnr: 2569 - Best. om vann/			

OM EIENDOMMEN		OM EIENDOMMEN	
Dokumentnr: 910742 - Opprettelse av matrikkelenheten OPPRETTELSE - BESTÅENDE EIENDOM	Knr:0301 Gnr:86 Bnr:147		
	12.12.1919 - Dokumentnr: 900765 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:134	12.12.1919 - Dokumentnr: 900773 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:143	Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:172
	17.01.1885 - Dokumentnr: 900002 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:3		19.08.1921 - Dokumentnr: 900407 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:173
	16.12.1887 - Dokumentnr: 900164 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:5	12.12.1919 - Dokumentnr: 900766 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:135	19.08.1921 - Dokumentnr: 900408 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:174
	16.12.1898 - Dokumentnr: 900673 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:6	12.12.1919 - Dokumentnr: 900767 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:136	19.08.1921 - Dokumentnr: 900409 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:175
19.09.1902 - Dokumentnr: 900204 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:53	12.12.1919 - Dokumentnr: 900768 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:137		19.08.1921 - Dokumentnr: 900410 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:176
07.04.1911 - Dokumentnr: 900103 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:59	12.12.1919 - Dokumentnr: 900769 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:138	12.12.1919 - Dokumentnr: 900777 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:148	19.08.1921 - Dokumentnr: 900411 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:177
21.06.1912 - Dokumentnr: 900319 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:68	12.12.1919 - Dokumentnr: 900770 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:139	12.12.1919 - Dokumentnr: 900778 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:149	19.08.1921 - Dokumentnr: 900412 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:178
01.12.1916 - Dokumentnr: 900546 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:114	12.12.1919 - Dokumentnr: 900771 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:140	12.12.1919 - Dokumentnr: 900779 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:150	19.08.1921 - Dokumentnr: 900413 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:179
12.12.1919 - Dokumentnr: 900762 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet:	12.12.1919 - Dokumentnr: 900772 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:141	19.08.1921 - Dokumentnr: 900405 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:171	19.08.1921 - Dokumentnr: 900414 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:180
		19.08.1921 - Dokumentnr: 900406 - Registrering av grunn	

OM EIENDOMMEN		OM EIENDOMMEN	
19.08.1921 - Dokumentnr: 900415 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:181	19.08.1921 - Dokumentnr: 900423 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:189	Knr:0301 Gnr:86 Bnr:197	Knr:0301 Gnr:86 Bnr:211
	19.08.1921 - Dokumentnr: 900424 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:190	19.08.1921 - Dokumentnr: 900432 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:198	07.07.1922 - Dokumentnr: 900388 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:212
	19.08.1921 - Dokumentnr: 900416 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:182	19.08.1921 - Dokumentnr: 900433 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:199	07.07.1922 - Dokumentnr: 900389 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:213
	19.08.1921 - Dokumentnr: 900417 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:183	19.08.1921 - Dokumentnr: 900434 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:200	07.07.1922 - Dokumentnr: 900390 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:214
	19.08.1921 - Dokumentnr: 900418 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:184	23.06.1922 - Dokumentnr: 900343 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:207	07.07.1922 - Dokumentnr: 900391 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:215
19.08.1921 - Dokumentnr: 900419 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:185	19.08.1921 - Dokumentnr: 900427 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:193	23.06.1922 - Dokumentnr: 900344 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:208	28.07.1922 - Dokumentnr: 900405 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:216
19.08.1921 - Dokumentnr: 900420 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:186	19.08.1921 - Dokumentnr: 900428 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:194	07.07.1922 - Dokumentnr: 900385 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:209	20.10.1922 - Dokumentnr: 900649 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:218
19.08.1921 - Dokumentnr: 900421 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:187	19.08.1921 - Dokumentnr: 900430 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:196	07.07.1922 - Dokumentnr: 900386 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:210	01.12.1922 - Dokumentnr: 900786 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:219
19.08.1921 - Dokumentnr: 900422 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:188	19.08.1921 - Dokumentnr: 900431 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet:	07.07.1922 - Dokumentnr: 900387 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet:	22.12.1922 - Dokumentnr: 900884 - Registrering av grunn

OM EIENDOMMEN		OM EIENDOMMEN	
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:222	14.09.1923 - Dokumentnr: 900723 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:231	Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:241	Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:248
09.02.1923 - Dokumentnr: 900144 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:223	28.09.1923 - Dokumentnr: 900746 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:232	08.05.1925 - Dokumentnr: 900386 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:242	05.06.1925 - Dokumentnr: 900454 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:249
09.02.1923 - Dokumentnr: 900145 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:224	12.10.1923 - Dokumentnr: 900783 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:233	05.06.1925 - Dokumentnr: 900448 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:243	05.06.1925 - Dokumentnr: 900455 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:250
09.02.1923 - Dokumentnr: 900146 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:225	16.11.1923 - Dokumentnr: 900890 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:235	05.06.1925 - Dokumentnr: 900449 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:244	05.06.1925 - Dokumentnr: 900456 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:251
09.02.1923 - Dokumentnr: 900147 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:226	28.03.1924 - Dokumentnr: 900353 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:236	05.06.1925 - Dokumentnr: 900450 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:245	05.06.1925 - Dokumentnr: 900457 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:252
20.04.1923 - Dokumentnr: 900398 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:227	28.03.1924 - Dokumentnr: 900354 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:237	05.06.1925 - Dokumentnr: 900451 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:246	05.06.1925 - Dokumentnr: 900458 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:253
17.08.1923 - Dokumentnr: 900675 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:228	30.05.1924 - Dokumentnr: 900524 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:239	05.06.1925 - Dokumentnr: 900452 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:247	05.06.1925 - Dokumentnr: 900459 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:254
31.08.1923 - Dokumentnr: 900705 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:229	30.01.1925 - Dokumentnr: 900067 - Registrering av grunn	05.06.1925 - Dokumentnr: 900453 - Registrering av grunn	05.06.1925 - Dokumentnr: 900460 - Registrering av grunn

OM EIENDOMMEN		OM EIENDOMMEN	
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:255	05.06.1925 - Dokumentnr: 900461 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:256	Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:443	15.12.1939 - Dokumentnr: 17333 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:467
31.07.1925 - Dokumentnr: 900605 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:257	28.04.1939 - Dokumentnr: 5909 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:444	28.04.1939 - Dokumentnr: 5910 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:445	12.01.1940 - Dokumentnr: 394 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:478
20.09.1929 - Dokumentnr: 900638 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:264	28.04.1939 - Dokumentnr: 5911 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:446	28.04.1939 - Dokumentnr: 5912 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:447	01.02.1940 - Dokumentnr: 1029 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:480
21.03.1930 - Dokumentnr: 900167 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:269	22.06.1939 - Dokumentnr: 8920 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:450	28.04.1939 - Dokumentnr: 5912 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:447	10.12.1940 - Dokumentnr: 10646 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:490
09.02.1934 - Dokumentnr: 900117 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:351	22.07.1939 - Dokumentnr: 10510 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:455	22.07.1939 - Dokumentnr: 10510 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:455	18.10.1941 - Dokumentnr: 10451 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:494
12.07.1935 - Dokumentnr: 900644 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:402	29.08.1939 - Dokumentnr: 12007 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:457	29.08.1939 - Dokumentnr: 12007 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:457	10.09.1942 - Dokumentnr: 8550 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:500
28.04.1939 - Dokumentnr: 5907 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:442	07.10.1939 - Dokumentnr: 14217 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:458	07.10.1939 - Dokumentnr: 14217 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:458	19.06.1943 - Dokumentnr: 4892 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:502
28.04.1939 - Dokumentnr: 5908 - Registrering av grunn			27.03.1944 - Dokumentnr: 2628 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:506
			11.05.1944 - Dokumentnr: 3780 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:508
			04.10.1945 - Dokumentnr: 5764 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:517
			13.10.1945 - Dokumentnr: 6108 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:518
			13.10.1945 - Dokumentnr: 6109 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:519
			06.12.1946 - Dokumentnr: 912937 - Sammenslått med denne matrikkelenhet: GNR. 86, BNR. 503
			09.01.1947 - Dokumentnr: 343 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:529
			09.01.1947 - Dokumentnr: 344 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:530
			17.01.1949 - Dokumentnr: 570 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:552
			30.07.1949 - Dokumentnr: 8705 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet:

OM EIENDOMMEN		OM EIENDOMMEN	
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:555	22.05.1951 - Dokumentnr: 5691 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:581	12.02.1954 - Dokumentnr: 2188 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:621	denne matrikkelenhet: GNR. 86, BNR. 566
22.05.1951 - Dokumentnr: 5691 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:587	12.02.1954 - Dokumentnr: 2189 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:622	09.02.1955 - Dokumentnr: 1907 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:633	29.07.1958 - Dokumentnr: 921053 - Sammenslått med denne matrikkelenhet: GNR. 86, BNR. 684
01.12.1951 - Dokumentnr: 14556 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:88 Bnr:255	12.02.1954 - Dokumentnr: 2183 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:616	05.09.1955 - Dokumentnr: 11257 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:649	15.10.1958 - Dokumentnr: 921025 - Sammenslåing Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:684
12.02.1954 - Dokumentnr: 2184 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:617	15.05.1956 - Dokumentnr: 5597 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:653	18.01.1961 - Dokumentnr: 901088 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:2	16.09.1960 - Dokumentnr: 11309 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:710
12.02.1954 - Dokumentnr: 2185 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:618	15.05.1956 - Dokumentnr: 5598 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:654	28.05.1963 - Dokumentnr: 919918 - Sammenslått med denne matrikkelenhet: GNR. 86, BNR. 733	28.05.1963 - Dokumentnr: 919918 - Sammenslåing Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:733
12.02.1954 - Dokumentnr: 2186 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:619	09.07.1957 - Dokumentnr: 990091 - Sammenslått med denne matrikkelenhet: GNR. 86, BNR. 7 OG 549	14.10.1971 - Dokumentnr: 920151 - Sammenslått med denne matrikkelenhet: GNR. 86, BNR. 810	04.11.1986 - Dokumentnr: 70810 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:927 Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:930 Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:931 Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:932
12.02.1954 - Dokumentnr: 2187 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:620	16.09.1957 - Dokumentnr: 990092 - Sammenslått med denne matrikkelenhet: GNR. 85, BNR. 144 OG 145	01.10.1976 - Dokumentnr: 21567 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:863	Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og under visse vilkår kan boligen leies ut i inntil 3 år, jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som selv bor i boligen, har imidlertid rett til å leie ut deler av boligen til andre uten styregodkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn per år uten samtykke fra styret.

Radonmåling

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

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslag til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget, på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakten kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger
Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget
Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk
Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig
Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering
På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende

bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:
Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:
Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og

budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for

kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglers vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 45 953,36
Tilrettelegging: kr 15.000
Visninger/overtagelser: kr 3000 pr. stk.
Markedspakke: kr 24.850
Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900
Grunnpakke bolig Info: kr 11 700

Utlegg:
Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 24 480,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 131 883,36
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:
Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant

annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsanvarlig

Christoffer Vindum
Eiendomsmeglerfullmektig | Partner
christoffer.vindum@emera.no
Tlf: 918 19 365

Ansvarlig megler

Anders Eggen Mogseth
Faglig leder | Eiendomsmegler
anders.mogseth@emera.no
Tlf: 994 02 232

Meglerforetaket

Emera No2 AS
Organisasjonsnummer 934963407
Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO
Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

08.01.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

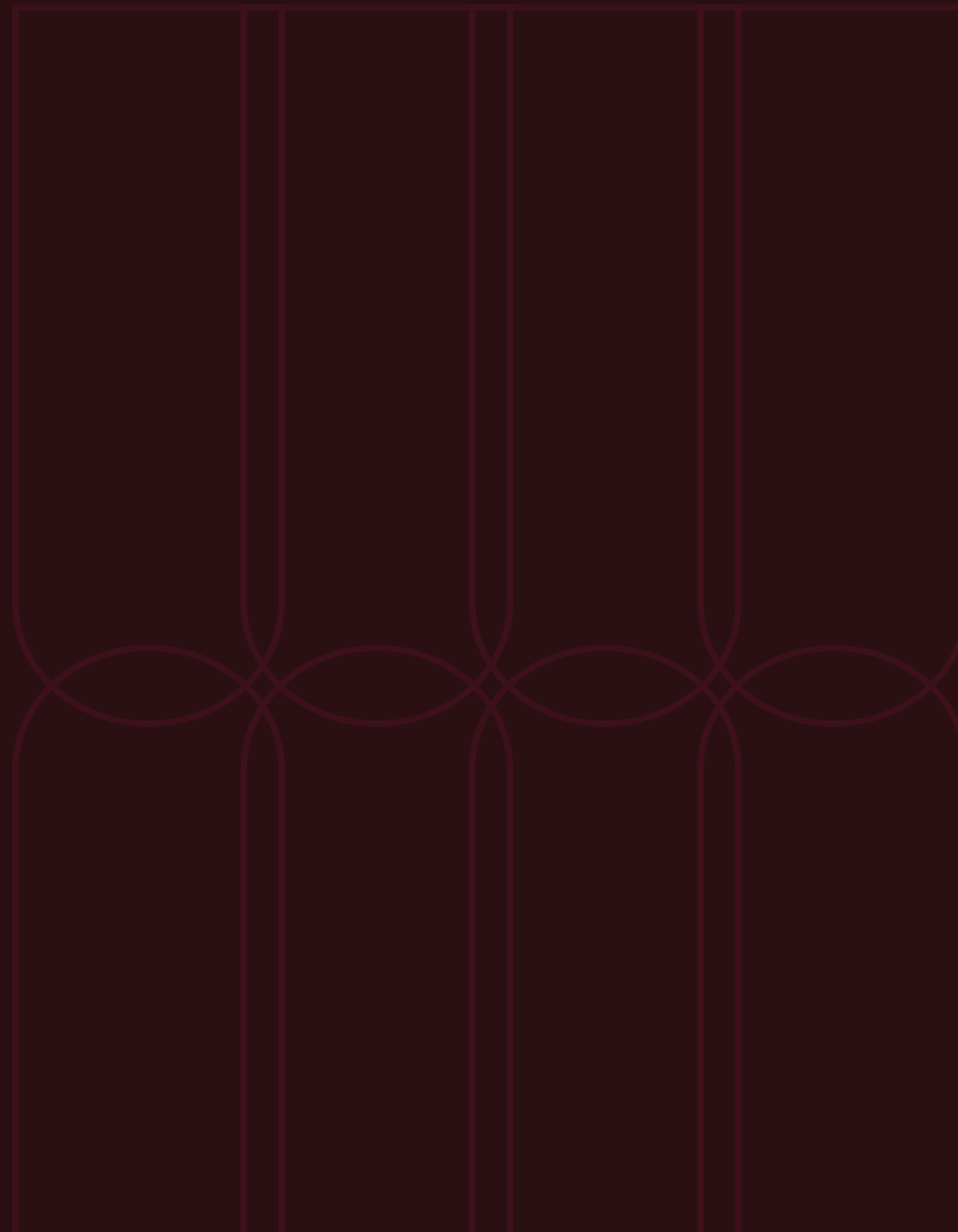
Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester
SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

DISENVEIEN 17

VEDLEGG



Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Disenveien 17, 0587 OSLO
OSLO kommune
gnr. 86, bnr. 1
Andelsnummer 283

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 18.12.2025 Rapportdato: 06.01.2026 Oppdragsnr.: 16603-1011 Referansenummer: RC2113
Autorisert foretak: Norges Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Tore Jan Fevang Vår ref: Morten Kjønneksen



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.

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999. Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund. Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen. Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører. Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus. Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.

Rapportansvarlig



Tore Jan Fevang
Uavhengig Takstingeniør
tjf@norges-takst.no
916 35 490

Medansvarlig



Morten Kjønneksen
Uavhengig Takstingeniør
mk@norges-takst.no
900 24 343



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 bygningssakkyndige 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 eksemplarframstilling 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

**TG 0**

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**

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

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

**TG 3**

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 2 etasje og det medfølger 1 bod i kjeller.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik gir leiligheten et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima kan være strengere. Informasjon om leiligheten er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller insekter.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Andelsleilighet - Byggeår: 1960

UTVENDIG

Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Entrédøren er malt på innsiden.
Balkong utenfor stue i betong.
Størrelse 8 kvm.

INNVEDIG

Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Garderobeskap.

VÅTROM

Gå til side

Baderommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke er dokumentasjon på arbeider på baderom virker noe ufagmessig utført.
Det er iflg. eier opplyst utført av fagfolk/profesjonelle.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Fallet på gulv er kontrollert med streklaser ved sluk og utvalgte punkter i gulvet.
Det er målt fall fra sluk mot ytterkant på ca. 11–18 mm. Det er motfall mot skjevt montert slukrist, og vann blir liggende igjen etter dusjing.
Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp av slukrist.
Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse
Det er naturlig ventilering.
Hulltagning ble ikke foretatt da det er vegger av mur.
Det ble foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator.
Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, vaskemaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Det antas at det er avløpsrør/soil av støpejern, ikke synlig.
Det er avløpsrør av plast synlig innvendig.
Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft via veggventiler.
Sentralvarmeanlegg med radiatorer.
Automatsikringer med skap i felles trappegang.
Ingen anmerkning i denne boligen for brannforhold.
Generell info:
Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver.
Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A.
Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Felles opparbeidet tomt for borettslaget.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

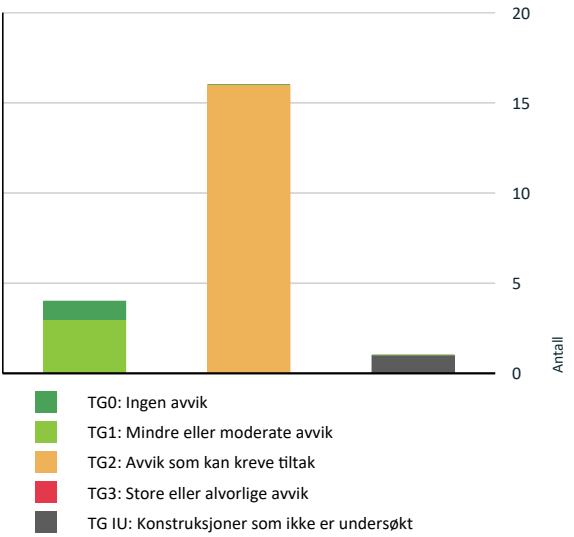
Gå til side

Andelsleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Byggetegninger datert: 20.03.1957.
Ombygget fra opprinnelig løsning. Kjøkken er flyttet til tidligere soverom, og tidligere kjøkken benyttes i dag som soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det gjøres oppmerksom på at takstmannen ikke har elektro kompetanse.
Objektet er en del av et borettslag, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!

Utvendig > Dører

Gå til side

!

Innvendig > Overflater

Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1960

Kommentar
Iflg. infoland online

Anvendelse
Leiligheten er for tiden ubebodd.

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

Vedlikehold
Leiligheten er renoverert i 2016 iflg. tidligere salgsoppgaver.
Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2016	Modernisering	Boligen har blitt rehabilitert i 2016 iflg tidligere salgsoppgave, inkludert rehabilitering av bad og flytting av kjøkken. Iflg. tidligere salgsoppgave.
------	---------------	--

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

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

TG 2 Dører

Klassifisert entrédøren er malt på innsiden.
Balkongdør fra 2022 med malt treramme og 3-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Entrédør tar i karm og oppleves noe tung å lukke.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Dører er ofte sameiets/borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet.
Justering/utskiftet av entredør.



Klassifisert entrédør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong utenfor stue i betong.
Størrelse 8 kvm.

INNVEDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble konstatert noe knirk i parkettgulv i alle rom.
Glippe mellom gulv og fotlist.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak.



Glippe mellom parkett/fortlist

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

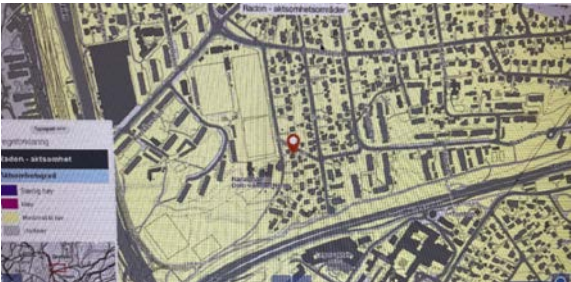
Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Boligen ligger i 2. etasje, noe som normalt gir redusert risiko for forhøyde radonverdier sammenlignet med boliger i kontakt med grunnen. Det er ikke etablert radonsperre.
Området er klassifisert med moderat til lav radonfare, og det vurderes derfor som lav sannsynlighet for forhøyede radonverdier. Måling anbefales for å dokumentere nivået.
Det anbefales å gjennomføre radonmåling.



Radonkart viser moderat til lav.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Dører skrapet mot karm. Forholdet gjelder samtlige dører.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er behov for tiltak, alle dører anbefales justert.

TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap.
Det bemerkes at det ikke er montert håndtak på skapfronter.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke er dokumentasjon på arbeider på baderom virker noe ufagmessig utført.
Det er iflg. eier opplyst utført av fagfolk/profesjonelle.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke dokumentasjon på arbeider derfor TG 2.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dokumentasjon bør innhentes.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fallet på gulv er kontrollert med streklaser ved sluk og utvalgte punkter i gulvet.
Det er målt fall fra sluk mot ytterkant på ca. 11–18 mm. Det er motfall mot skjevt montert slukrist, og vann blir liggende igjen etter dusjing.
Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp av slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert vesentlig bom i fliser.
Noe vann ligger igjen ved sluk etter dusjing.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår.
Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
• Andre tiltak:

Det er betydelig bom i fliser og fare for at fliser løsner er vesentlig.
Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket.



Noe vann ligger igjen ved sluk etter dusjing

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Banemembran er kuttet på innside av utvendig klemring i sluk.
Slukrist har ikke feste/limdeknning på et hjørne.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

Nærmere undersøkelser under klemring anbefales.



Slukrist uten underlag i hjørne.



Jordingskabel festet

2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Baderommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Det er avvik:

Skuffer på servantskap skraper mot hverandre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Skuffer bør justeres for og unngå skade.



Røropplegg i servantskap.

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er noe svakt avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

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

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltagning ble ikke foretatt da det er vegger av mur.

Det ble foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator.

Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

HTH kjøkken fra 2016 har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin, vaskemaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Skapdør foran vaskemaskin blir ikke lukket helt igjen da den treffer vaskemaskinen. Benkeplate har hevet seg i skjøt og ligger noe høyere enn tilliggende benkeplate. Svelleskader i benkeskap. Bruksmerker kjøkkenbenk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenet fungerer til tross for avviket.



Røropplegg i kjøkkenbenk.



Høydeforskjell benkeplater.

2. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ventilatoren må utbedres/kontrolleres da matos og røyk ikke fraktes ut/renses som tiltenkt funksjon.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Tilstandsrapport

Radiatorer er kasset inn med tilluft under og utlufting på toppen av kasse. Radiatorer og koblinger er derfor ikke synlige. Opprinnelig radiator under kjøkkenbenk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Radiatorer, rør og koblinger er kasset inn og ikke synlige. Skjulte installasjoner kan medføre økt risiko for skjulte lekkasjer og vanskeliggjør kontroll og vedlikehold. Tiltak kan være etablering av inspeksjonsluke for visuell kontroll ved behov. Radiator plassert under kjøkkenbenk vanskeliggjør eventuelt vedlikehold, mest sannsynlig må kjøkken demonteres for tilgang.

ⓘ 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 med skap i felles trappegang.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Det er ikke mottatt egenerklæringskjema.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent Det er ikke mottatt egenerklæringskjema.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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 Det foreligger ikke samsvarserklæringer eller rapporter for det innvendige elektriske anlegget i leiligheten og tilstandsgrad settes grunnet NS 3600 krav til dette. Elektrisk anlegg er kun vurdert og visuelt besiktiget av takstmann som ikke har spesiell kompetanse eller autorisasjon på elektriske anlegg. På dette grunnlag anbefales det gjennomgang av EL-fagmann for utvidet el-kontroll.



Sikringsskap i felles trappegang.



Kursoversikt.

Tilstandsrapport

ⓘ TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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 branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske 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 branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Ingen anmerkning i denne boligen for brannforhold.

Generell info:

Alle boliger skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. Hvis et skumapparat er det eneste slukkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slukkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei Det er ikke montert røykvarslere i boligen.

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

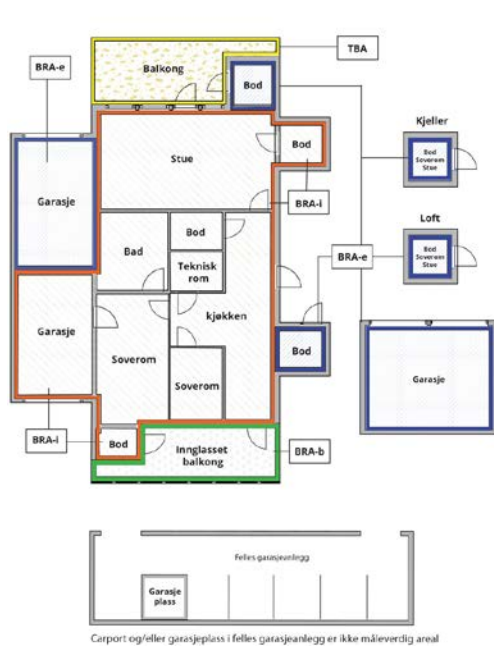
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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?](#)

Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	68			68	8
Kjeller		4		4	
SUM	68	4			8
SUM BRA	72				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.

Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Takhøyde stue og kjøkken 246 cm

Det medfølger 1 bod i kjeller på 4 kvm. Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.

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.

Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.

Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Takhøyde stue og kjøkken 246 cm.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod på 4 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Byggetegninger datert: 20.03.1957.

Ombygget fra opprinnelig løsning. Kjøkken er flyttet til tidligere soverom, og tidligere kjøkken benyttes i dag som soverom.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	68	0

Kommentar

AndelsleilighetBod/er i fellesareal tas ikke med i dette oppsettet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.12.2025	Morten Kjønniksen-nøkkelfefaring	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	86	1		0	30262.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Disenveien 17							
Hjemmelshaver Al Disen Borettslag							

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/AL DISEN BORETTSLAG	921407890		USBL	Arvesen Tord Bakke

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesgjeld
283	144 170

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Felles tomt for borettslaget.

Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold i sameiet vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP4683235			
Kommentar Felles forsikring for borettslaget. Innboforsikring oppretter andelseier selv.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	21.09.1962	For nybygg og større arbeider.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	07.08.1985	Fasadeforandring.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	04.07.1990	Ombygging av balkonger	Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	21.01.1993	Fasaderehabilitering.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	19.12.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	18.12.2025	Påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	20.03.1957		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.01.2026	
2	06.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 dampspærren 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.

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.

- Fuktspøk: 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 fuktspøk (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 omsluttete 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 godkjenning 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 godkjenning 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 personopplysninger 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 boligomsetningen. 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/RC2113>

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

EMERA Oslo Øst

Oppdragsnr.

02250196

Selger 1 navn

Tord Bakke Arvesen

Gateadresse

Disenveien 17

Poststed

OSLO

Postnr

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

2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

9

Antall måneder

6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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

Initialer selger: TBA

1

Document reference: 02250196

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

Svar

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

☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

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

☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

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

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

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

☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

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

Svar

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kontroll på sikringsskap.
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

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

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

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

☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: TBA

2

Document reference: 02250196

- 21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja
- 22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja
- 23

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

☒ Nei☐ Ja
- 24

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

☒ Nei☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25

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

☒ Nei☐ Ja
- 26

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

☒ Nei☐ Ja
- 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 skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei☐ Ja

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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tord Bakke Arvesen	b36a1382fd2d15cc455a47 1934fe82d9811e3fef	10.11.2025 10:36:33 UTC	Signer authenticated by One time code

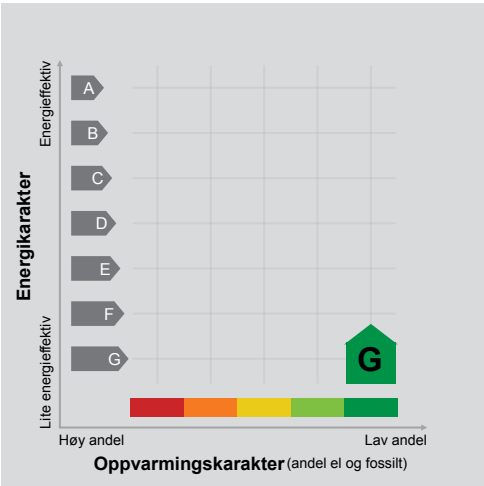
Document reference: 02250196

- 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>

ENERGIATTEST



Adresse	Diserveien 17
Postnummer	0587
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	86
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80207581
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energialtest-2025-188492
Dato	10.11.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

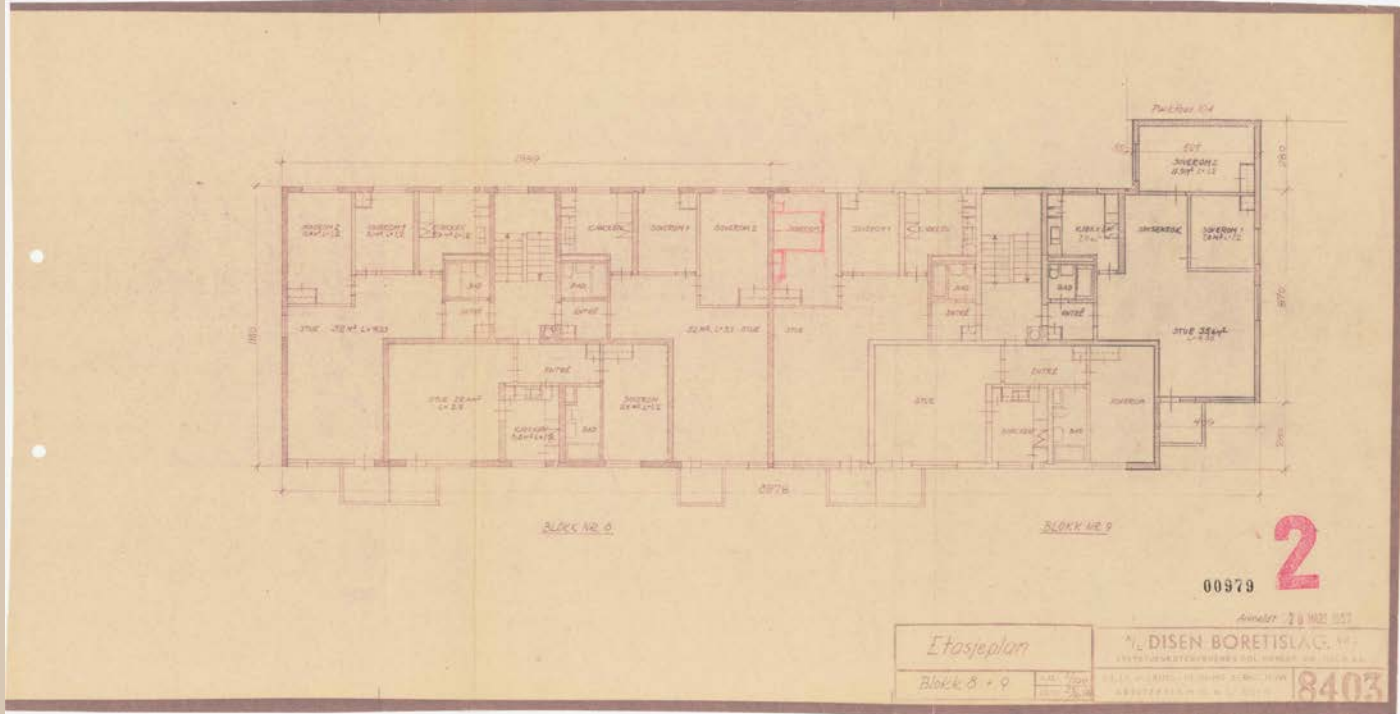
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19^{XII} * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidssted
Fasadeforandring

Disenveien 7-25

Matr.nr.
Gnr. 86, bnr. 1 m.fl.

J.nr.
84/1338

Byggherre

Ansvarshavende

A/S Disen Brl.
v/adv. Svein Engset
Drammensveien 20 C

Egil E. Hansen
c/o Henry Hansen & Sønn A/S
Fossveien 24

0255 OSLO 2

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.



Oslo kommune



Disen Brl.
v/Sverre Thorsen
Disenveien 43
0587 OSLO

Frode Flom
Storåssvingen 7
1265 OSLO

Arkivnøkkel
531.7

Vår ref/mappenr.
910102061

Journr.
93/2473

Deres ref.

Vår saksbeh.
Tore Ilseng

Dato
21. januar 1993

Arbeidssted : 086/0001 Disenveien 7-53

Byggherre : Disen Brl. v/Sverre Thorsen, Disenveien 43, 0587 OSLO

Arbeidets art: FASADEREHABILITERING - BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19^{XII} 68 30 40

Ferdigattest (for mindre arbeider)

Arbeidssted
Disen Brl. alle blokker

Matr.nr.
Gnr. 86, bnr. 1

J.nr.
89/2840

Byggherre

Ansvarshavende

Disen Brl.
v/Sverre Thoresen
Disenveien 43
0587 OSLO 5

Ing. Dan Sundberg
c/o Alcon Consult A/S
Boks 6595 Rodeløkka
0501 OSLO 5

ARJ/AG

Dato
4. juli 1990

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III • 41 72 00

KOPI
21/9-62.
Oslo, den

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Gnr. 36, bnr. 8 og 9, Disenvei 17-19,
Arbeids art: NYBYGG
Bygningens art: Boligblokk
Byggherre: A/L Disen Borettslag v/statstjenestemennenes Bolig-byggelag
Byggemelder: v/o.r.sakf. Egil Bjørke, tollbugt. 12, Oslo.
Ansvarshavende: Ark.no. Ullring og Zornichow, Sorgenfrigt. 19, Oslo
Siv.ing.Anders Aarflot, Universitetsgt. 12, Oslo

Journalnr: 577979
Avsluttende synsforretning: 25/7-60

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre
Dato utkjørt: 15.12.25 Side 1 av 3

AL Disen Borettslag	V³ r ref.:	1279/283	Fjdselsdato eier:	19.02.1989
Disenveien 17	Type:	Borettslag frittst³ ende	Fjdselsdato medeier:	30.01.1992
0587 OSLO	Eiere:	Tord Bakke Arvesen, Jenny Kokkersvold		
Organisasjonsnr: 921 407 890	Andelsnr:	283		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned:	4 858	
Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning		
Felleskostnader:	Felleskostnader drift	3 633
	Renter l³ n 9492.70.45847	432
	Avdrag l³ n 9492.70.45847	155
	Avdrag l³ n 9492.70.29620	124
	Renter l³ n 9492.70.29620	169
Tilleggsytelser:	Internett-tillegg	220
Objekt:	Parkeringsplass 15 (12792 - 15)	125

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³ 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.

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.01.2026	Tot. utg. i kr.:	5 344	
Felleskostnader:	Felleskostnader drift			4 069
	Renter l³ n 9492.70.45847			432
	Avdrag l³ n 9492.70.45847			155
	Avdrag l³ n 9492.70.29620			124
	Renter l³ n 9492.70.29620			169
Tilleggsytelser:	Internett-tillegg			220
Objekt:	Parkeringsplass 15 (12792 - 15)			175

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³ n):	144 170	Gjeld siste ³ rsoppg.:	146 407
Klient ajourf. l³ n:	38 845 479	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	39 446 687

Spesifikasjon av l³ n:
L³ nenummer: 94927029620, Handelsbanken

Boligopplysninger:

AL Disen Borettslag	V³ r ref.:	1279/283	Fjdselsdato eier:	19.02.1989
Disenveien 17	Type:	Borettslag frittst³ ende	Fjdselsdato medeier:	30.01.1992
0587 OSLO	Eiere:	Tord Bakke Arvesen, Jenny Kokkersvold		
Organisasjonsnr: 921 407 890				

4: S³rskilte opplysninger

Telefon: Mob.: 95050840
E-post: styret@disenborettslag.no
Webside: www.disenborettslag.no

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	146 407	Andre inntekter:	1 292
Annen formue:	65 000	Utgifter:	8 800		

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

7: P³lydende

P³lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:	283	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1959
G³ rds/bruksnr: 86/1
Bygningstype: Blokk
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP4683235
--------------	------------------------	-----------	-----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		SS Bnr: H0201	
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()		
System³ s:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livs³rp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet
Fasiliteter:			
TV/Bredb³ nd:			
Borettslaget har avtale med GlobalConnect AS. Vi tar forbehold om endringer. For n³rmere opplysninger, ta kontakt med styret.			
Ventelister for parkeringsplassene ved Disenveien 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19			

Boligopplysninger:

AL Disen Borettslag	V³ r ref.:	1279/283	Fjdselsdato eier:	19.02.1989
Disenveien 17	Type:	Borettslag frittst³ ende	Fjdselsdato medeier:	30.01.1992
0587 OSLO	Eiere:	Tord Bakke Arvesen, Jenny Kokkersvold		
Organisasjonsnr: 921 407 890				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl s³rger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Christoffer Vindum

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86523822
63976/ CHVI@MSEMER

Vår ref (Saksnr):

Dato: 12.12.2025

Saksbehandler: Ahmed, Nosheen

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.86 BNR. 1

Vi viser til bestilling av 20251211 for DISENVEIEN 17.

GNR. 86 BNR. 1

har ukjent opprettelsesdato i eiendomsregisteret i Oslo.

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

30276 m²

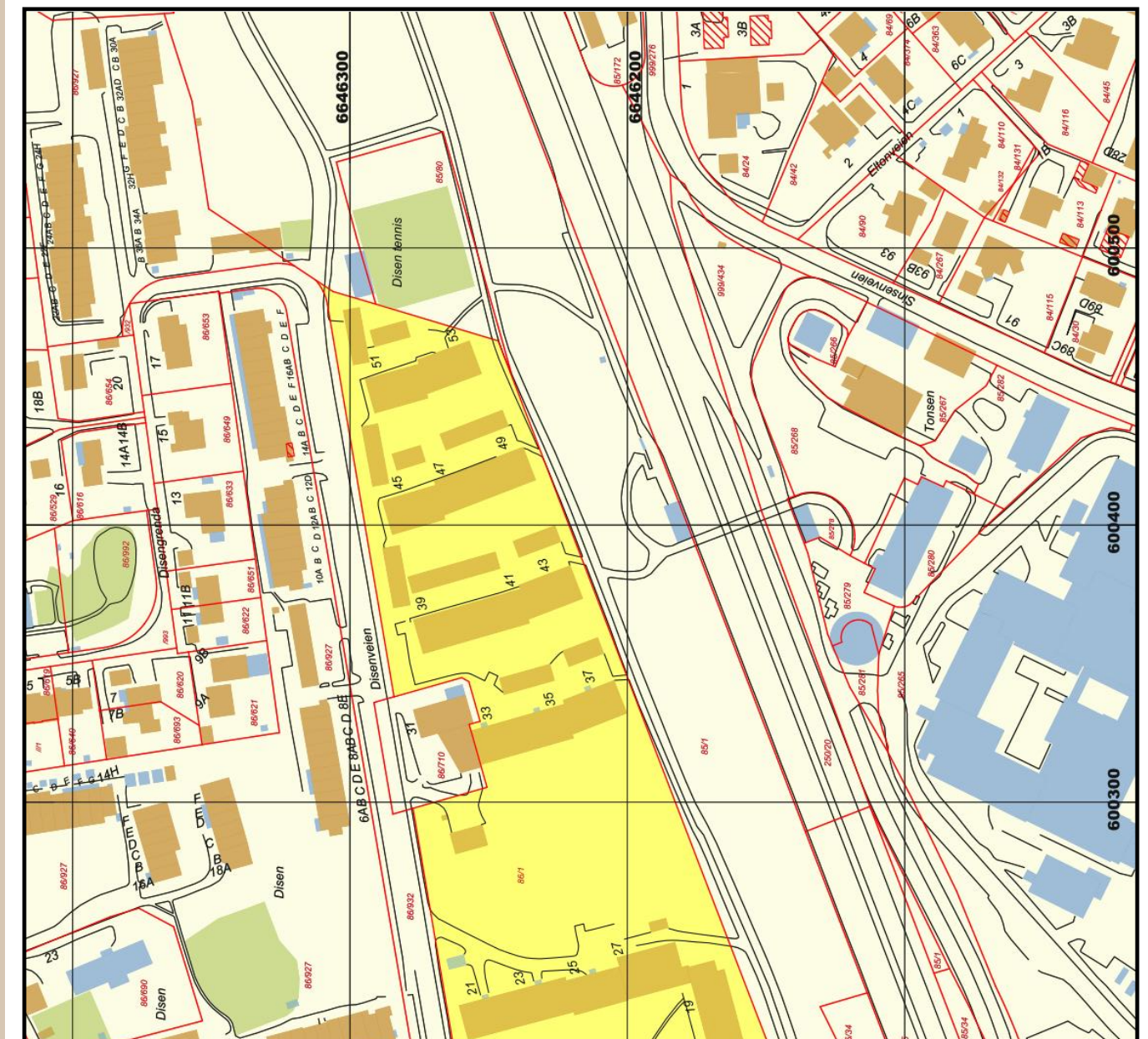
Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten



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.



§ 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 blokketunet er det kun avgiftsbelagte faste plasser. Forretningsfører fører liste.
6. Ingen gjesteparkering på blokketunet.
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 taukes 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 fiernes fra tavlen

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.

§ 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 tømning. 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

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.

§ 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 brannslukkingsapparat 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 bærevegger kreves 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

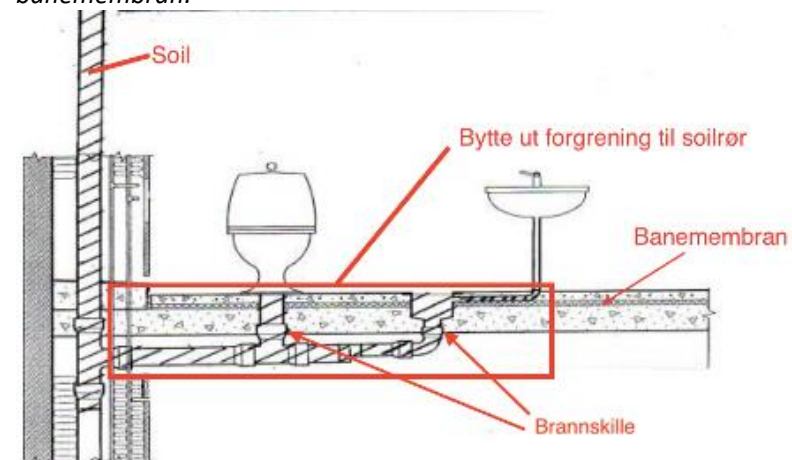
§ 17. Radiatorer

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:



- 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

- 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 klosett 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

§ 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](#)



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.

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

6.13 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. (Tilsvare 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.



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:

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:

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.

6.4 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 fullt 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

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 kjellerområder. Styret har brukt ulike løsninger til å rydde og kaste sykler. Den siste versjonen var fiolett bånd som ble knyttet på sykkel. I fjor var det rosa og tidligere var det en gul merkelapp osv. Selv om beboere hadde notert

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 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 sykkelstur, 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)

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

Årsregnskap 2024 AL Disen Borettslag

	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
INNTÉKT					
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

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

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 blokkunet	42 756	30 780
3615 Strøm parkering el-bil	1 351	65 479
3618 Strøm Disenveien 31	80 712	79 914
3619 Fryseboksstrøm	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 lønssystemet	606 485	559 934
5120 Timelønn fra lønssystemet	0	0 244

Noter årsregnskap 2024 AL Disen Borettslag

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	Sykelstativer	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	Fjernvarmeanlegg	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

Noter årsregnskap 2024 AL Disen Borettslag

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/feiling	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

Noter årsregnskap 2024 AL Disen Borettslag

	2024	2023
Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold		
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.

Noter årsregnskap 2024 AL Disen Borettslag

	2024	2023
Note 9 - Andre honorar		
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

	2024	2023
Note 10 - Andre kostnader		
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	Handelsbanken
Formål:	Eiendoms kreditt	
	Finansiering av utskiftning av vinduer, balkongdører, kjellerdører og oppgangsdører.	
Låne nummer:	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

Noter årsregnskap 2024 AL Disen Borettslag

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
Garasjeleienes 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 garasjeleienes bankkonto 31.12	729 625	706 099

Etter overgang til ny forretningsfører har garasjeleienes 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

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 rettviseende 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.

Penneo Dokumentnrøkke: B5G32-7P08X-X108D-F11 Z5-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 rettviseende bilde.

Penneo Dokumentnrøkke: B5G32-7P08X-X108D-F11 Z5-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-F11 ZS-LKB69-R9JKM

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

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

Timer i forbindelse med vindusprosjektet								
17.06.2020	Befaring	Planlagt utsende på kafeder						3
24.06.2020		Selvaag Prosjekt/						
	Første overikt over vinduer	Vindusentreprenøren						2
25.06.2020	Befaring Palmgren i borettslaget	For å få oversikt over alle vinduer og derer						3
30.09.2020	Inviteret tilbud på prosjekt gjennomføring	USBL Asse Bygg og Selvaag prosjekt						2
15.01.2022	Handelsbanken	Søknad lån						4
15.2.22	Vurdert tilbud	Vindu entreprenøren						2
01.05.2022	Utål	Signert kontrakt						2
14.03.2022	Befaring	Befaring tilbudsinnbydelse						2
24.04.2022	Møte Utål	Forberedt innmøndelse til klimatesten						2
11.05.2022	Informasjon på Gen samling	Lagte presentasjon						6
24.06.2022	Møte Utål	Gjennomgang og signering av kontrakt med Palmgren						3
24.08.2022	Lagte opplegg beboermøte	Planlegging gjennomføring						10
10.10.2022	Snakket med beboere i Dv 53 om å være ferdig	Disenveien 53					je***	1
10.10.2022	Besiktiget prøvelighet	Disenveien 53					je***	2
23.11.2022		Besiktiget lighet i Dv 51	**** og ****				je***	0,5
								0
24.11.2022		Sett opp beboerliste 45 49	Palmgren	Pga forsikelse				1
								0
29.11.2022		***	Telefoner og mailer				je****	0,5
								0
30.11.2022			Befaring				je***	0,5
								0
1.12.202		Holvor	Befaring				je***	1
02.12.2022		Rune	Befaring	*****			je***	0,5
02.12.2022		Beboerliste Dv 38 til 41		Pga forsikelse				1
5.12.2022		*****		Mail om oppstart			je***	0,5
05.12.2022	Refusjon vinduer	22 ligheter	kr.361 000,-	Refusjon sendt Utål for utbetaling				10
06.12.2022		*****	Dv51	Klage på arbeid besvart mail			je***	0,5
07.12.2022		Dv 49		Draksjoner om vinduer				1
09.12.2022		Dv47		Ikke fikk melding om når de kom				0,5
12.12.2022		Dv 51		Ikke fikk svar på når det skulle berres				0,5
20.12.2022			49	sendte melding om ventt				0,5
20.12.2022			47	Melding om mangelfull oppbevaring				1
02.01.2023		Velferd		Skrrevet svar til beboere			Paul Stan og Jan	3
07.01.2023			39	**** telefon/ besiktigelse				0,5
10.02.2023			33	Svart på mail om fremdrift og diverse				1
10.01.2023			47	**** mail				1
11.01.2023			47	**** mail og besvart telefon				1
19.01.2023		Velferd		Møte om beboerklage				1,5
20.03.2024		Velferd		Beboermøte				1,5
21.03.2024		Dv 27		Befaring med **** høyblokk				1
24.03.2024		Vinduer		Forberedelse til møte med Utål om prosjektet				1
28.03.2024		Utål		Møte med prosjekt avdelingen om oppfølging av prosjektet og utførelse				3
13.04.2023		Utål		Disenveien 53 utførelse			****	1

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 USBI da dette burde vært fulgt bedre opp av de som innleid prosjektleder.

Diskusjon om sluttoppgjør og kompensasjon tas senere.

Enstemmig

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

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

AI 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		

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 / Leveringstiden

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 godkienningene FG-750 og FG -760

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
Leif.mortensen@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



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

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. (Tilsvare 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 Tilleaashonorar for ekstraarbeid i forbindelse med

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:

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 garasjerekken. 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.

6.9 Brannsløkkingsapparat til andelseiere - Vedtektsendring

Forslag fra styret (ved arbeidsgruppen HMS/Teknisk). Styret ønsker å få mandat til å kjøpe inn brannsløkningsapparat 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 brannsløkningsapparat 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 unødige ulemper 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 brannsløkningsapparat 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 nødvendig 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.

6.12 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".

7.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Valgt ble: Ida Camilla Aluwini Skaar for 2 år.

7.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgt ble:

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

Etter generalforsamlingen fikk styret følgende sammensetning:

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

Protokoll for AL Disen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

VEDTEKTER FOR A/L DISEN BORETTSLAG

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

1. Innledende bestemmelser.

1.1. Borettslagets firma og formål.

Borettslagets navn er A/L Disen Borettslag. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

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

1.2. Ansvarsbegrensning.

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3. Diskriminering.

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

2. Andeler, andelseiere og eierskifte.

2.1. Andeler.

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

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

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, utdanning, 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

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 karmmer. 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 brannslukningsapparat 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

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 besluttet 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

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

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:

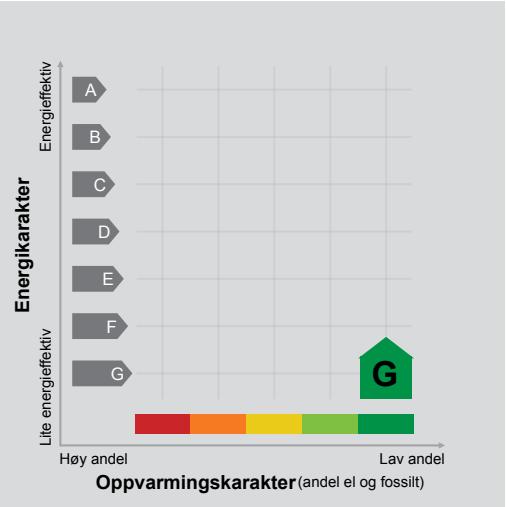
- 7.11. Habilitet for styremedlemmene og forretningsfører.
Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.
- 7.12. Misbruk av posisjon i laget.
Styret og forretningsfører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



Adresse	Disenveien 17
Postnummer	0587
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	86
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80207581
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-188492
Dato	10.11.2025



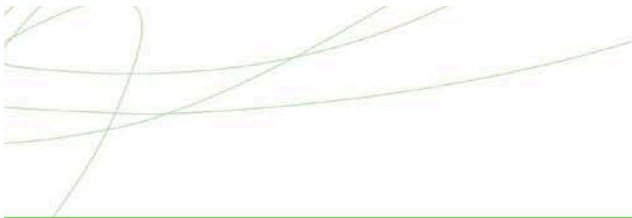
Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer enerikarakteren.

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



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.

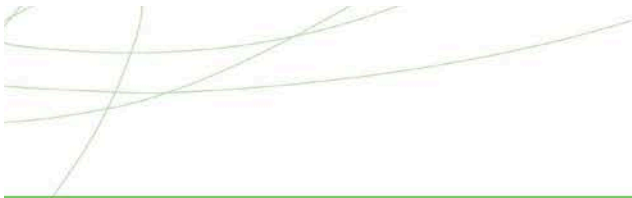
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

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

 - Velg hvitevarer med lavt forbruk
 - Spar strøm på kjøkkenet

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
- Tidsstyring av panelovner
 - Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1959
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	69
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
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.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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.

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

På den tilhørende energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 kranner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 11: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: 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 14: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: 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 sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 17: 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 18: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 23: 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 ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufing. 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 24: 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 ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufing. 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 25: 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.

Nabolagsprofil

Disenveien 17 - Nabolaget Disen - vurdert av 149 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

 Aker sykehus Totalt 8 ulike linjer	5 min  0.4 km
 Sinsen T-bane, buss, trikk	7 min  0.6 km
 Sinsenkrysset Linje 12, 17	7 min  0.6 km
 Grefsen stasjon Linje RE30, R31	12 min  1 km
 Sinsen Linje 4, 5	13 min  1.1 km

Skoler

Disen skole (1-7 kl.)	13 min	
515 elever, 31 klasser		
1 km		
Sinsen skole (1-7 kl.)	13 min	
589 elever, 30 klasser		
1.1 km		
Refstad skole (1-7 kl.)	14 min	
548 elever, 39 klasser		
1.1 km		
Morellbakken skole (8-10 kl.)	16 min	
392 elever, 30 klasser		
1.4 km		
Frydenberg skole (8-10 kl.)	22 min	
504 elever, 32 klasser		
2 km		
Kuben videregående skole	4 min	
Foss videregående skole	5 min	
600 elever, 20 klasser		
2.8 km		



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

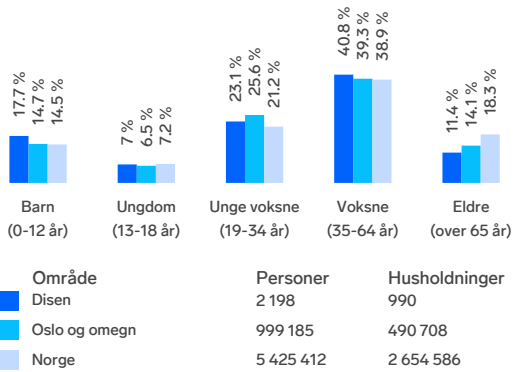
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Disengrenda barnehage (1-5 år)	8 min 
87 barn	0.6 km
Best barnehage (1-5 år)	8 min 
35 barn	0.7 km
Nordre Åsen Kanvas-barnehage (1-5 år)	9 min 
38 barn	0.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Skeidbanen	9 min
Kiwi Grefsenveien	11 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 88/100



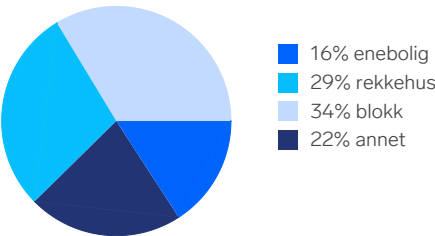
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Sport

 Muselunden	6 min 
Ballspill, fotball	0.6 km
 Grefsen Tennishall	8 min 
Tennis	0.7 km
 Puls Bjerke	13 min 
 Fitness24Seven Bjerke	16 min 

Boligmasse



«Bynært, markanært og barnevennlig.»

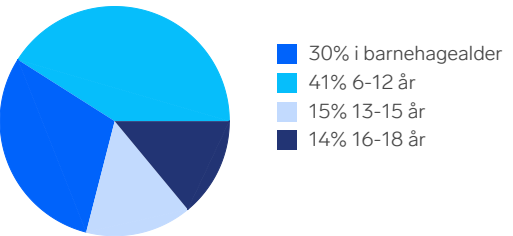
Sitat fra en lokalkjent



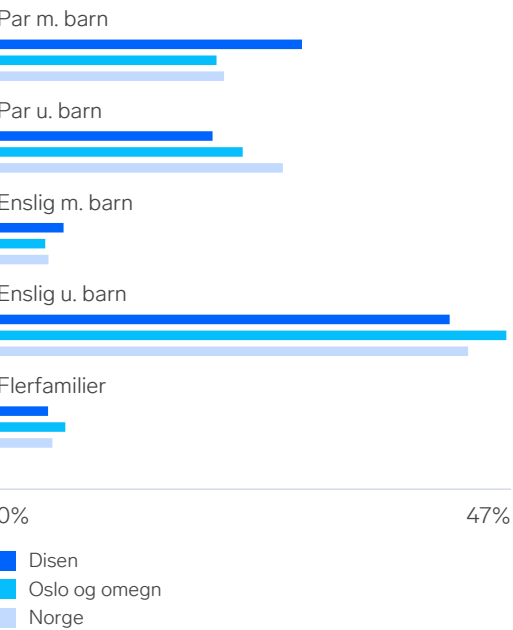
Varer/Tjenester

Årvoll senter	15 min
Vitusapotek Sinsen	12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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 eiendom (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-antennor 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. AVTREKKSVENTILATOR 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verddivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Emera Oslo — Der lokal kjennskap møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Christoffer Vindum
Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

christoffer.vindum@emera.no
+47 918 19 365

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema



Christoffer Vindum
christoffervindum@emera.no
918 19 365

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDEDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON	IDENTIFIKASJON	
Legg ID her	Legg ID her	



Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING