

PROAKTIV



DISENVEIEN 27



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdal

Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



DISEN

Lys 1-roms leilighet med fantastisk utsikt, alkove, heis, gratis parkering, rolige omgivelser og kort vei til ALT!

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Disenveien 27, 0485 OSLO

Gnr./Bnr.: Gnr. 86, bnr. 1, andelsnr. 107,
org.nummer 921407890 i AI Disen
Borettslag

Prisantydning: 3.990.000,-

Omkostninger: 13.990,-

Andel fellesgjeld: 82.704,-

Totalpris: 4.086.694,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1957

Rom/soverom: 2/1

BRA: 35 m²

BRA-i: 33 m²

Etasje: 8

Garasje/Parkering: Beboere og gjester
kan parkere gratis i Disenveien på
nummererte skråplasser og langs
Disenveien

Tomt: 30276 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 3.077,-

Felleskostnader inkl.: Renter og avdrag
felleslån, varmtvann/fyring,
renovasjonsavgift, trappevask og
vaktmestertjenester, internett.

Energimerke: Energiklasse: Grønn E.

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Informasjon om boligen
16	50	52	66
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
148			
Budskjema			

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Briskeby

Beliggenhet

Vårt kontor ligger sentralt til på Briskeby/Frogner i Oslo Sentrum.

På hjørnet av Briskebyveien og Løvenskiolds gate finner du oss i erverdige lokaler som har huset eiendomsmeglere og banker i en årrekke.

Velkommen til oss!

Adresse:

Løvenskiolds gate 23, 0260 Oslo

Tlf.: 22 24 44 00

E-post: cr@proaktiv.no

Med faglig kompetanse, ydmykhet og nøye planlegging hjelper vi deg med å finne den rette kjøperen som gir den riktige prisen for boligen din.

Proaktiv Properties Briskeby består av 7 eiendomsmeglere og fullmektiger samt to medhjelpere, med til sammen over 45 års erfaring innenfor bruktmarkedet, prosjektmegling, næringsmegling og utleiemegling.

Her finner du svært erfarne og engasjerte meglere, som har hatt gleden av å hjelpe tusenvis av mennesker med å selge og kjøpe bolig. Med fokus på kundens ønsker gjennom hele salgsprosessen tilstreber vi alltid å finne rett kjøper til enhver eiendom.

Alt vi foretar oss, fra første besiktigelse til signering av kontrakt, er nøye gjennomtenkt. Ingen tilfeldigheter får spillerom. Vi varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag. Det er slik vår erfaring og engasjement kommer til sin rett.

Vi står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe bolig.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat i Løvenskiolds gate 23 og vi gleder oss til å ta deg i mot!



DISEN

Kommune: Oslo / **Område:** DISEN

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet med kort vei til det meste av servicetilbud og gode kollektivforbindelser. Her bor du sentralt og praktisk, samtidig som du har umiddelbar nærhet til flotte rekreasjonsområder.

I nærområdet finner du Grefsenkollen og Lillomarka med et stort nettverk av turstier og skiløyper, som gir gode muligheter for friluftsliv året rundt. Maridalen ligger også i kort avstand og byr på vakker natur og variert turterreng. For den aktive ligger Nordre Åsen idrettsanlegg (Skeidbanen) innen gangavstand, med gode fasiliteter for både fotball, skøyter og bandy.

Daglige innkjøp gjøres enkelt med blant annet KIWI Bjerke og REMA 1000 ved Skeidbanen i nærheten. Storo Storsenter, Oslos største kjøpesenter, ligger en kort tur unna og tilbyr et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud. Her finner



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Aker sykehus Linje FB1, 31, 31E, 58, 126, 380, 390, 390E	3 min 🚶 0.3 km
🚗 Sinsenkrysset Linje 12, 17	7 min 🚶 0.6 km
🚗 Grefsen stasjon Linje RE30, R31	12 min 🚶 1.1 km
🚗 Sinsen Linje 4, 5	13 min 🚶 1.2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Skeidbanen	9 min 🚶
Kiwi Grefsenveien	11 min 🚶

VARER/TJENESTER

📦 Årvoll senter	14 min 🚶
🏪 Vitusapotek Sinsen	12 min 🚶

SPORT

⚽ Muselunden Ballspill, fotball	7 min 🚶 0.6 km
🎾 Grefsen Tennishall Tennis	8 min 🚶 0.7 km
🏊 Puls Bjerke	12 min 🚶
🏊 Fitness24Seven Bjerke	15 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Refstad allé 1 - 12090	6 min 🚶
🚗 Refstad allé 1 - 12088	6 min 🚶



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



du også ODEON kino med IMAX-sal og flere populære restauranter.

I nærområdet ligger også den lokale kafeen Kaffe & Brød, som er et hyggelig samlingspunkt med godt utvalg av bakervarer og kaffedrikker.

Området har meget gode kollektivforbindelser. Buss fra Aker sykehus (ca. 3 minutters gange) gir hyppige avganger. Trikk er

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

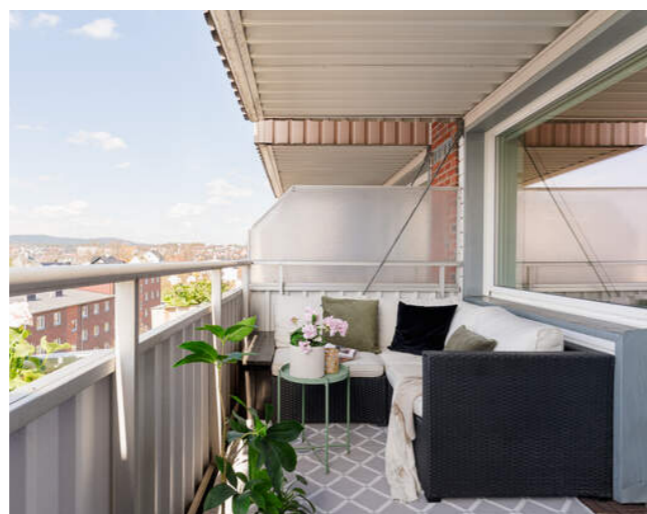
tilgjengelig fra både Disen og Sinsen, og T-bane fra Sinsen ligger innen ca. 15 minutters gange. Dette gir enkel tilgang til Oslo sentrum og øvrige deler av byen.

Bebyggelse

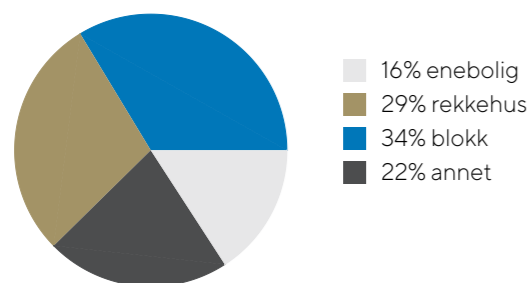
Eiendommen er beliggende i etablert boligområde i hovedsakelig bestående av (variert boligbebyggelse som eneboliger, rekkehus og leilighetsbygg.)

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonseren eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



BOLIGMASSE



SKOLER

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

BARNEHAGER

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



VELKOMMEN TIL DISENVEIEN 27

Parkering

Beboere og gjester kan parkere gratis i Disenveien på nummererte skråplasser og langs Disenveien. De nummererte skråplassene eies av beboerne i Disen borettslag og Disengrenda borettslag i fellesskap. Det er ikke nødvendig med parkeringsbevis/kort.

Borettslaget har parkeringsplasser og garasjeplasser som tildeles etter ansiennitet på ventelisten. Borettslaget disponerer 11 ladeplasser for elbiler. For nærmere opplysninger, ta kontakt med styret.

Felles sykkelbod i kjelleren og sykkelstativ rett utenfor inngangen.

Tomtestørrelse

30 276 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for borettslaget. Opparbeidet med interne veier, lekeplasser, grøntarealer og diverse prydbusker/beplantning.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

UTVENDIG

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Entrédør av treverk med sikkerhetslås og kikkehull. Balkongdøren er av malt treverk med isolerglass.

Utgang fra stuen til en syd/vestvendt balkong på ca. 8 m². Balkongen er belagt med tremmegulv i treverk over betongdekke, og har et rekkverk av metall.

INNVENDIG

Gulvoverflater av: Laminat og fliser.

Veggoverflater av: Slette malte overflater av mur og plater. Himlingsoverflater av: Malte slette overflater av betong og plater.

Det er malte slette innvendige dører. Etasjeskille av betong.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vegghengte radiatorer i stue/kjøkken. Felles varmtvann.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles gang.

Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier fra byggeår.

Det har blitt supplert med flere stikkontakter i boenheten etter byggeår.

Hovedbryter på 32 Amp, 230 V. Anlegg.

Lovlighet:

Det foreligger ikke tegninger:

Plantegningene foreligger ikke i hovedsak (jf. tilsynsomslog i byggesaken der dette er notert). Som vedlegg finnes





plantegninger for plan 2-10 etg. fra ventilasjonsanlegget (uten rombetegnelser) samt plantegning for 1. etasje fra fasadesaken (med rombetegnelser).
Det anbefales å innhente opplysninger fra P.B.E

Det foreligger ferdigattest på bygget datert 27.06.1962. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspiktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Selv om det ikke foreligger tegninger er det ingenting som tilsier at nåværende bruk er ulovlig.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Boligen har fått følgende TG2:

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Rør-i-rør-tilførselen til kjøkkenet er montert uten sikkerhetsrør. Dette anses som ufagmessig utførelse og kan medføre økt risiko for vannskader dersom det skulle oppstå lekkasje. Rør i rør anlegget er ikke utført som et

fullverdig system, men alle skjøter er tilgjengelige for visuell kontroll. Det er ikke montert fordelerskap. Rørføringer under kjøkken mangler varerør, da eventuelt lekkasjevann uansett ikke vil kunne ledes tilbake til et fordelerskap. Siden alle skjøter er tilgjengelige, vurderes installasjonen som forskriftsmessig og lovlig

Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Avløpet under servantskapet på badet mangler vannlås. Passert forventet brukstid gjelder for avløpsrør i støpejern.

Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Soverom/alkove har dør med tett terskel, noe som begrenser luftgjennomstrømningen. Tilluftsventil over kjøleskap er lukket og malt over, noe som reduserer tilførselen av frisk luft

Andre VVS-installasjoner

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS installasjoner er oppbrukt. Radiatorer og rør til radiatorer har passert over 50% av anbefalt brukstid. Det er skiftet radiatorkraner i 2011.

Bad > Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Bad > Sluk, membran og tettesjikt:

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Hovedsluket er plassert under servantskapet, som står lavt over gulvet. Dette gjør det vanskelig å komme til for rengjøring og kontroll av sluket.

Bad > Sanitærutstyr og innredning:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Det er avvik: Servantskap står lavt, som gjør tilkomst til sluk under vanskelig

Bad > Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrade. Det er påvist svelling i underkant av benkeplaten ved oppvaskmaskinen. Det er også fuktskader og svelling i bunnplaten under oppvaskkummen. Det avdekkes ingen fuktindikasjoner i aktuelle områder på befaringstidspunkt. Det er rift og skader på frontsoklene, og disse er ikke montert fast riktig med klipp.

Stue/kjøkken > Avtrekk

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering. Ventil i yttervegg er malt over.

HMS:

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

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.



VELKOMMEN INN!

Innhold

Leiligheten ligger fint til i byggets 8 etasje, inneholder som følger: Entré, stue, kjøkken, sovealkove og bad.

Med leiligheten følger også 1 loftsbod på ca 2kvm. Samt felles vaskeri i kjeller.

Areal

Bruksareal:
8. etasje
BRA-i: 33 kvm
BRA-e: 2 kvm
Total BRA: 35 kvm

Terrasse- og balkongareal:
8. etasje: 8 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Velkommen inn i en lys og praktisk entré som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Her er det plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko, og rommet har en naturlig tilknytning til øvrige oppholdsrom.

Stue:

Stuen fremstår som romslig og innbydende med en åpen planløsning som gir gode møbleringsmuligheter. Her er det

plass til både sofagruppe og spisebord, og de store vindusflatene sørger for rikelig med naturlig lys. Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på ca. 8 kvm, hvor man kan nyte ettermiddags- og kveldssol samt utsikt mot Oslofjorden og byen. Balkongen fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret.

Kjøkken:

Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og har en praktisk utforming med god arbeidsflyt. Innredningen er fra IKEA og har profilerte fronter, laminert benkeplate og fliser mellom benk og overskap. Det er godt med skap- og benkeplass, og kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/frysescap. Alle hvitevarer medfølger handelen.

Bad/vaskerom:

Badet er av god størrelse og har en tidløs utførelse med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av vegghengt toalett, servant med underskap, speilskap med overlys samt dusjløsning med forheng. Det er også opplegg for vaskemaskin, noe som gjør rommet funksjonelt i hverdagen.

Alkove:

Romslig alkove som gir en god sone for soveromsløsning. Her er det plass til dobbeltseng, nattbord og oppbevaringsløsninger.

Bod:

Leiligheten disponerer en loftsbod på ca. 2 kvm som gir ekstra lagringsplass. I tillegg er det tilgang til felles vaskeri etter borettslagets bestemmelser.



**Oppvarming**

Fjernvarme og strøm som oppvarmingskilde.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feierevesen på eiendommen.

Energimerke

Grønn E

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem 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.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Modernisering og påkostninger

Alle vinduer i borettslaget ble byttet i 2022-2023

























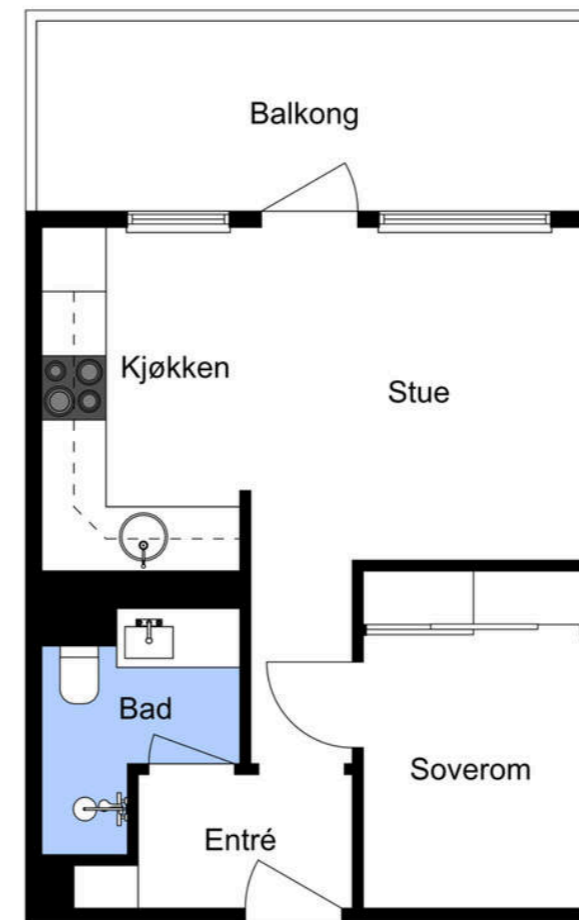






PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



Planløsningen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvær for evt. feil.



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forretningsfører

Anne Bergendahl

Om borettslaget

A/L Disen borettslag holder til i trivelige omgivelser på Disen, i bydel Nordre Aker. Borettslaget feiret 50 år i 2010, og har gjennom mange års solid drift skapt trivsel og varme for beboerne. Borettslaget har hele 304 leiligheter, og tilsvarende antall andelseiere. Leilighetene er 1-roms-, 2-roms-, og 3-roms, alle med balkong.

I borettslaget har de også en svært populær kafé, uteplasser, lekeplasser, legekontor og garasjeplasser. Borettslagets nettside: <https://disenborettslag.no/>

Styret benytter USBL sin app Bonabo som informasjonskanal til andelseiere. Vi har en forventning om at nye andelseiere tar i bruk appen.

Borettslaget har en tilhenger til gratis bruk for andelseiere. (booking i Bonabo)

Vi har eget velferdsrom til leie for andelseiere (booking i Bonabo)
Brannslukningsapparat (1 stk) skal følge leilighet ved salg.

Felleskostnader pr. mnd

3.077,-

Felleskostnader inkluderer

Renter og avdrag felleslån, varmtvann/fyring,

renovasjonsavgift, trappevask og vaktmestertjenester, internett.

Andel fellesgjeld

82.704,- per torsdag, 12. mars 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 94927029620, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 12.03.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 69

Saldo per 12.03.2026: 10 848 022

Andel av saldo: 23 225

Første termin/første avdrag: 30.06.2022 (siste termin 31.03.2043)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånummer: 94927045847, Handelsbanken Eiendomskreditt

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 12.03.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 107

Saldo per 12.03.2026: 27 782 818

Andel av saldo: 59 480

Første termin/første avdrag: 30.12.2022 (siste termin 30.09.2052)

Andel fellesformue

36.837,- per torsdag, 12. mars 2026

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 viser følgende:

Driftsinntekter til sammen kr 17 856 783,-

Driftsutgifter til sammen kr. 13 715 169,-

Årsresultatet gir da et overskudd på kr. 2 142 478,-

I forhold til budsjett utgjør dette en differanse på kr. 930 615,-

Egenkapital pr. 31.12.2024 var kr. 7 744 227,-.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget

Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmeloverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde hund eller katt uten etter søknad til styret. Beboere søker i Bonabo-appen eller styret@disenborettslag.no

Forsikring

Forsikringsselskap If Skadeforsikring NUF

PolisenummerSP4683235

Sikringsordning

Selskapet er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Formuesverdi primær

964.341,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.857.364,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgraden.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter

70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Diverse

Selger har observert skjeggkre i boligen. Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger. Bekjempelse av skjeggkre med forgiftet åte har vist seg å være svært effektivt. Skadedyrfirmar som benytter denne strategien kan nå tilby en god og sikker sanering til en mye rimeligere pris enn hva som har vært tilfellet frem til nå.

Kommentar fellesgjeld

Borettslaget har avtale med Global Connect om fibertilknytning til hver andel, dette faktureres som et tillegg til felleskostnadene (220 kr mnd i 2025). Modem og Router følger andelen, hastighet er ca 1 Gbps på kablet nett.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspålig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Tirsdag, 26. juni 1962

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/86/1:

08.06.1838 - Dokumentnr: 912080 - Bestemmelse om jaktrett
Bestemmelse om fiskerett

16.10.1885 - Dokumentnr: 992686 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser

Kjerneinformasjon

01.06.1888 - Dokumentnr: 900182 - Bestemmelse om veg

21.11.1902 - Dokumentnr: 900386 - Bestemmelse om bebyggelse

03.11.1911 - Dokumentnr: 900727 - Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser

06.12.1912 - Dokumentnr: 900848 - Bestemmelse om veg

01.07.1921 - Dokumentnr: 901022 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse

01.07.1921 - Dokumentnr: 901023 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om benyttelse

02.11.1922 - Dokumentnr: 901531 - Elektriske kraftlinjer
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

22.12.1922 - Dokumentnr: 901532 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om benyttelse

08.06.1923 - Dokumentnr: 912017 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om benyttelse

25.01.1924 - Dokumentnr: 912026 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om benyttelse

11.07.1924 - Dokumentnr: 912027 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om benyttelse

01.08.1924 - Dokumentnr: 912028 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om benyttelse

08.02.1929 - Dokumentnr: 901386 - Bestemmelse om vannledn.

08.08.1930 - Dokumentnr: 901622 - Best. om vann/kloakkledn.

04.09.1930 - Dokumentnr: 901623 - Elektriske kraftlinjer

12.07.1935 - Dokumentnr: 909784 - Bestemmelse om veg

20.05.1939 - Dokumentnr: 7033 - Erklæring/avtale
VEDR. FJERNING AV PUKKVERK
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

08.01.1940 - Dokumentnr: 224 - Bestemmelse om veg
Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.1942 - Dokumentnr: 9429 - Erklæring/avtale
VEDR. LEKEPLASS

19.10.1942 - Dokumentnr: 9753 - Bestemmelse om bebyggelse
Byggeforsbud på nærmere angitt avstand
Med flere bestemmelser

28.06.1945 - Dokumentnr: 3995 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

30.08.1948 - Dokumentnr: 8893 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

15.04.1950 - Dokumentnr: 4305 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

21.02.1953 - Dokumentnr: 2389 - Best. om vann/kloakkledn.
Gjelder denne registerenheten med flere

15.01.1954 - Dokumentnr: 738 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser

21.02.1955 - Dokumentnr: 2627 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser

15.08.1957 - Dokumentnr: 9334 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser

20.09.1957 - Dokumentnr: 11217 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

25.10.1957 - Dokumentnr: 12951 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

25.10.1957 - Dokumentnr: 12952 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

25.10.1957 - Dokumentnr: 12953 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

30.04.1958 - Dokumentnr: 4693 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

29.08.1958 - Dokumentnr: 9776 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

16.09.1958 - Dokumentnr: 10633 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser

16.10.1958 - Dokumentnr: 12036 - Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser

03.02.1959 - Dokumentnr: 1206 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser

03.09.1959 - Dokumentnr: 10372 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser

01.10.1959 - Dokumentnr: 11778 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

20.11.1959 - Dokumentnr: 14415 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

20.11.1959 - Dokumentnr: 14416 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

20.11.1959 - Dokumentnr: 14417 - 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

15.01.1960 - Dokumentnr: 589 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

03.03.1960 - Dokumentnr: 2569 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser

14.06.1960 - Dokumentnr: 7068 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

14.06.1960 - Dokumentnr: 7069 - 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

01.07.1960 - Dokumentnr: 8067 - 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

01.07.1960 - Dokumentnr: 8070 - 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

01.07.1960 - Dokumentnr: 8072 - 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

16.01.1961 - Dokumentnr: 541 - 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

24.05.1961 - Dokumentnr: 5834 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

12.06.1961 - Dokumentnr: 7104 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

12.09.1961 - Dokumentnr: 11283 - 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

12.09.1961 - Dokumentnr: 11285 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

12.09.1961 - Dokumentnr: 16176 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Diverse påtegning
Korrekt dokumentdato 07.12.1961

27.02.1962 - Dokumentnr: 2455 - 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

11.06.1965 - Dokumentnr: 7827 - Skjønn
Gjelder denne registerenheten med flere

21.06.1969 - Dokumentnr: 9897 - 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

16.05.1991 - Dokumentnr: 24373 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSE OM NETTSTASJON.

Dokumentnr: 910742 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - BESTÅENDE EIENDOM

17.01.1885 - Dokumentnr: 900002 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:3

16.12.1887 - Dokumentnr: 900164 - Registrering av grunn

Kjerneinformasjon

Kjerneinformasjon

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:494

10.09.1942 - Dokumentnr: 8550 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:500

19.06.1943 - Dokumentnr: 4892 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:502

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:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:555

22.05.1951 - Dokumentnr: 5691 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:581

22.05.1951 - Dokumentnr: 5691 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:86 Bnr:587

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

12.02.1954 - Dokumentnr: 2184 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:617

12.02.1954 - Dokumentnr: 2185 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:618

12.02.1954 - Dokumentnr: 2186 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:619

12.02.1954 - Dokumentnr: 2187 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:620

12.02.1954 - Dokumentnr: 2188 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:621

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

05.09.1955 - Dokumentnr: 11257 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:649

15.05.1956 - Dokumentnr: 5597 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:653

15.05.1956 - Dokumentnr: 5598 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:654

09.07.1957 - Dokumentnr: 990091 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR. 86, BNR. 7 OG 549

16.09.1957 - Dokumentnr: 990092 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR. 85, BNR. 144 OG 145

18.03.1958 - Dokumentnr: 921052 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR. 86, BNR. 566

29.07.1958 - Dokumentnr: 921053 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR. 86, BNR. 684

15.10.1958 - Dokumentnr: 921025 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:684

16.09.1960 - Dokumentnr: 11309 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:710

18.01.1961 - Dokumentnr: 901088 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:2

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

14.10.1971 - Dokumentnr: 920151 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR. 86, BNR. 810

01.10.1976 - Dokumentnr: 21567 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:863

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Kjerneinformasjon

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøperen som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptil 30 dager i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Torsdag, 16. april 2026

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 990 000,00 (Prisantydning)
82 704,00 (Andel av fellesgjeld)

4 072 704,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

1 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
13 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 073 794,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 086 694,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeulingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av

avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker

elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot

akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere 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/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Mariann Rist

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10% av salgssum. Estimert provisjon kr. 45 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 29 900,00, Oppgjørshonorar kr 9 500,00, Sikkerhetsstillelse kr 2 900,00, Spørring i grunnbanken kr 0,00, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900,00 -5000 rabatt, Visning pr. stk. / pr. time kr 3 500,00. Sum faste vederlag kr. 65 700.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 180,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 3 249,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 4 758,00, Utskrift av heftelser/servitutter kr 296,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00, Foto kr 0,00, Tilstandsrapport kr 0,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 15 753.

Totale kostnader kr. 81 453.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler krav på minimumsprovisjon kr. 48.750,- i tillegg til øvrige avtalte vederlag (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler krav på minimumsprovisjon kr. 48.750,- i tillegg til øvrige avtalte vederlag (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen. Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og

kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
17.4.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Egenerklæring

Disenveien 27, 0587 OSLO

23 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Disenveien 27	Disenveien 27	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

1 september 2023

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg har bodd i boligen fra 2 oktober 2023 til 1 mars 2025.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP4683235.1.3

Informasjon om selger

Selger

Rist, Mariann

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget
 Det var installert en mekanisk vifte på badet før jeg flyttet inn. I juli 2025 ble denne fjernet og erstattet med en avtrekksventil. I den forbindelse koblet elektriker fra strømtilførselen til viften. Den mekaniske viften var i utgangspunktet ikke en godkjent installasjon i bygget.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

2.1.2 Årstall
 2025

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Se svaret over.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 EL Alliansen

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
 Ja Nei

Side 2



8 Er det utført arbeid med drenering?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Side 3



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Oppdaget noen sølvkre på badet da jeg flyttet inn oktober 2023, ikke sett noe til det siden.

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4



Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 63001452

Side 5

Tilstandsrapport

Disenveien 27, 0587 OSLO

OSLO kommune

gnr. 86, bnr. 1

Andelsnummer 107

RAMBOLL

Sum areal alle bygg: BRA: 35 m² BRA-i: 33 m²



Befaringsdato: 25.03.2026

Rapportdato: 17.04.2026

Oppdragsnr.: 21409-1057

Referansenummer: MM8774

Foretak: Rambøll Norge AS

Takstingeniør: Andreas Brørvik



RAMBOLL

RAMBOLL

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

Rambøll Norge

Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.

I Rambøll er vi opptatt av å skape inspirerende og bærekraftige løsninger, som skal gi rom for vekst og utvikling, og som er til det beste for kunden, sluttbrukeren og samfunnet omkring.

Vi utfører større og mindre oppdrag for både det offentlige og private.

Vi leverer følgende tjenester: Verditakst, tilstandsvurdering, skadetakst, naturskadetakst, vurdering av skader etter bygge- og anleggsarbeider, byggtermografi, byggeledelse/prosjektledelse, kvalitetsbefaringer, overtakelsesbefaringer, utarbeidelse av vedlikeholdsplaner, annen byggteknisk rådgivning.

Med våre rapporter skal du føle deg trygg på at du får en objektiv vurdering.



Rapportansvarlig

Andreas Brørvik

Andreas Brørvik
Uavhengig Takstingeniør
andreas.brorvik@ramboll.no
913 95 913

Oppdragsnr.: 21409-1057

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 2 av 22

Disenveien 27, 0587 OSLO
Gnr 86 - Bnr 1
0301 OSLO

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annekse, 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
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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, sikt o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Oppdragsnr.: 21409-1057

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 3 av 22

Disenveien 27, 0587 OSLO
Gnr 86 - Bnr 1
0301 OSLO

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 21409-1057

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 4 av 22

Disenveien 27, 0587 OSLO
Gnr 86 - Bnr 1
0301 OSLO

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

RAMBØLL

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet fra 1957 i boligbygg med flere boenheter. Leiligheten ligger i 8. etasje. Med adkomst via heis eller trapp fra felles inngangsparti på bakkenivå. Leiligheten fremstår som i teknisk normal stand, med moderne innredning og overflater.

Rapporten inkluderer ikke bygningens klimaskjerm, innvendige og utvendige fellesområder.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1957

UTVENDIG [Gå til side](#)

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Entrédør av treverk med sikkerhetslås og kikkehull. Balkongdøren er av malt treverk med isolerglass.

Utgang fra stuen til en syd/vestvendt balkong på ca. 8 m². Balkongen er belagt med tremmegulv i treverk over betongdekke, og har et rekkverk av metall.

INNENDIG [Gå til side](#)

Gulvoverflater av: Laminat og fliser.
Veggoverflater av: Slette malte overflater av mur og plater.
Himlingsoverflater av: Malte slette overflater av betong og plater.
Det er malte slette innvendige dører.

Etasjeskille av betong.
Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
Stue/kjøkken: 17 mm.
Gang: 7 mm.

Det ble på tilfældige steder målt takhøyde i rom:
Entré: 250 cm.
Bad: 230 cm.
Soverom: 234 cm.
Stue/kjøkken: 251 cm.

VÅTROM [Gå til side](#)

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger, og en himling med malt flate som inkluderer downlights og høyttalere. Innredningen består av servantskap med overliggende servant og ettgreps armatur. Det er et vegghengt speilskap med lys og stikkontakt, samt en frittstående skapseksjon. Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet, og avgrenses med et dusjforheng. Dusjbatteriet er tilkoblet en veggmontert hånddusj. Toalettet er vegghengt med innebygget susterne. Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert på vegg. Vann- og avløpsrør er av plast.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen og spiseplass. Kjøkkeninnredningen har lyse profilerte fronter og inkluderer benkeskap, overskap og ett benkehjørneskap med karusellfunksjon for praktisk oppbevaring. Benkeplaten har laminerte overflater som er slitesterke og lett å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening. Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som gir en

praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjøleskap med fryserdel, komfyr og nisje for microovn i overskap samt oppvaskmaskin i benk og en nedfelt platetopp. Uttrekkbar ventilator over koke/stekezone med kullfilter. Vannrørene er av plast, og avløpsrørene er av plast og støpejern.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon. Vegghengte radiatorer i stue/kjøkken. Felles varmtvann.

Sikringskap med automatsikringer plassert i felles gang. Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier fra byggeår. Det har blitt supplert med flere stikkontakter i boenheden etter byggeår. Hovedbryter på 32 Amp, 230 V. Anlegg.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Plantegningene foreligger ikke i hovedsak (jf. tilsynsomslag i byggesaken der dette er notert). Som vedlegg finnes plantegninger for plan 2–10 etg. fra ventilasjonsanlegget (uten rombetegnelser) samt plantegning for 1. etasje fra fasadesaken (med rombetegnelser).

Det anbefales å innhente opplysninger fra P.B.E.

Oppdragsnr.: 21409-1057

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 5 av 22

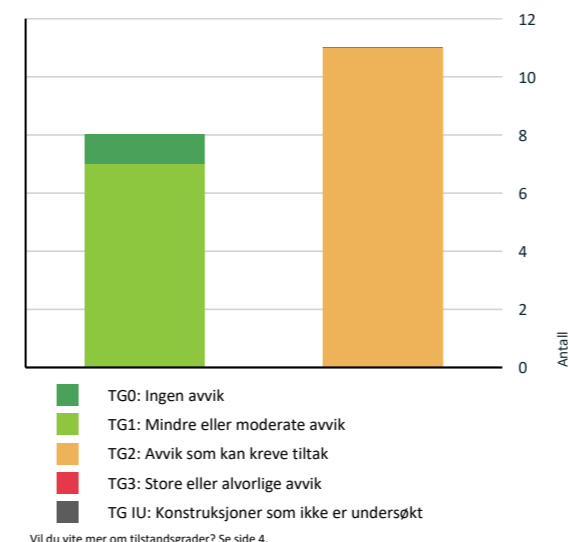
Disenveien 27, 0587 OSLO
Gnr 86 - Bnr 1
0301 OSLO

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

RAMBØLL

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
Det er avvik:

Rør-i-rør-tilførselen til kjøkkenet er montert uten sikkerhetsrør. Dette anses som ufagmessig utførelse og kan medføre økt risiko for vannskader dersom det skulle oppstå lekkasje.

Rør-i-rør-anlegget er ikke utført som et fullverdig system, men alle skjøter er tilgjengelige for visuell kontroll. Det er ikke montert fordelerskap. Rørføringer under kjøkken mangler varerør, da eventuelt lekkasjevann uansett ikke vil kunne ledes tilbake til et fordelerskap. Siden alle skjøter er tilgjengelige, vurderes installasjonen som forskriftsmessig og lovlig.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Avløppet under servantskapet på badet mangler vannlås.
Passert forventet brukstid gjelder for avløpsrør i støpejern.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
Soverom/alkove har dør med tett terskel, noe som begrenser luftgjennomstrømningen.
Tilluftsventil over kjøleskap er lukket og malt over, noe som reduserer tilførselen av frisk luft.

- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
Radiatorer og rør til radiatorer har passert over 50% av anbefalt brukstid.
Det er skiftet radiatorer i 2011.

- Våtrom > Etasje 8 > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Våtrom > Etasje 8 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Oppdragsnr.: 21409-1057

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 6 av 22

Disenveien 27, 0587 OSLO
Gnr 86 - Bnr 1
0301 OSLO

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET



Sammendrag av boligens tilstand

Hovedsluket er plassert under servantskapet, som står lavt over gulvet. Dette gjør det vanskelig å komme til for rengjøring og kontroll av sluket.

Våtrom > Etasje 8 > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Det er avvik:
Servantskap står lavt, som gjør tilkomst til sluk under vanskelig.

Våtrom > Etasje 8 > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kjøkken > Etasje 8 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Det er påvist svelling i underkant av benkeplaten ved oppvaskmaskinen.
Det er også fuktskader og svelling i bunnplaten under oppvaskkummen. Det avdekkes ingen fuktindikasjoner i aktuelle områder på befaringstidspunkt.
Det er rift og skader på frontsoklene, og disse er ikke montert fast riktig med klipp.

Kjøkken > Etasje 8 > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.
Ventil i yttervegg er malt over.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppdragsnr.: 21409-1057

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 7 av 22

Disenveien 27, 0587 OSLO
Gnr 86 - Bnr 1
0301 OSLO

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1957

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Entrédør av treverk med sikkerhetslås og kikkehull. Balkongdøren er av malt treverk med isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stuen til en syd/vestvendt balkong på ca. 8 m². Balkongen er belagt med tremmegulv i treverk over betongdekke, og har et rekkverk av metall.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvoverflater av: Laminat og fliser.

Veggoverflater av: Slette malte overflater av mur og plater.

Himlingsoverflater av: Malte slette overflater av betong og plater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av betong.

Oppdragsnr.: 21409-1057

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 8 av 22

Disenveien 27, 0587 OSLO
Gnr 86 - Bnr 1
0301 OSLO

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET



Tilstandsrapport

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
Stue/kjøkken: 17 mm.
Gang: 7 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
Entré: 250 cm.
Bad: 230 cm.
Soverom: 234 cm.
Stue/kjøkken: 251 cm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte glatte dører. Dør til bad er av eldre dato, mens dør til soverom er en nyere lettdør. Dørråpning uten dørbblad mellom entré og stue/kjøkken.

VÅTROM

ETASJE 8 > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger, og en himling med malt flate som inkluderer downlights og høyttalere. Innredningen består av servantskap med overliggende servant og ettgrep armatur. Det er et vegghengt speilskap med lys og stikkontakt, samt en frittstående skapseksjon. Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet, og avgrenses med et dusjforheng. Dusjbatteriet er tilkoblet en veggmontert hånddusj. Toalettet er vegghengt med innebygget systerne. Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert på vegg. Vann- og avløpsrør er av plast.

ETASJE 8 > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

ETASJE 8 > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. (Hovedsluk).

Re-fuget i dusjsone etter befaring, dokumentasjon sendt over pr. e-post.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Oppdragsnr.: 21409-1057

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 9 av 22

Disenveien 27, 0587 OSLO
Gnr 86 - Bnr 1
0301 OSLO

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET



Tilstandsrapport

Det bør utbedres fallforhold på gulvet slik at høydeforskjellen fra dørterskel til topp slukrist tilfredsstillende gjeldende krav, for å redusere risikoen for vannskader i tilstøtende konstruksjoner.
Fliser med bom bør følges opp og eventuelt utbedres dersom det oppstår sprekker eller løsner fliser, for å unngå ytterligere skade på overflater og underliggende konstruksjon. Bom i flis kan medføre at flisfuger sprekker opp og i verste fall at flisen løsner.



Nye fuger i dusjsone.

ETASJE 8 > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Hovedsluket er plassert under servantskapet, som står lavt over gulvet. Dette gjør det vanskelig å komme til for rengjøring og kontroll av sluket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilgang til sluk bør forbedres for å muliggjøre inspeksjon og rengjøring.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran, eller utføres nærmere undersøkelser for å avdekke tilstand og utførelse.

Konsekvensen av dagens forhold gir økt risiko for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner, samt at eventuelle feil eller mangler kan forbli oppdaget.



Kontroll av sluk. (Hjelpesluk)



Sluk under servantskap. (avstand ca. 5-6 cm)

ETASJE 8 > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasjer fra innebygget systerne.
- Det er avvik:

Oppdragsnr.: 21409-1057

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 10 av 22

Disenveien 27, 0587 OSLO
Gnr 86 - Bnr 1
0301 OSLO

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET



Tilstandsrapport

Servantskap står lavt, som gjør tilkomst til sluk under vanskelig.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Heve eller endre servantskap-løsningen slik at det blir bedre tilkomst til hovedsluk, for å sikre mulighet for inspeksjon og vedlikehold. Manglende tilkomst kan føre til at eventuelle lekkasjer eller tette sluk ikke oppdages eller utbedres i tide, noe som øker risikoen for fuktskader.



Servantskap står ca. 11,5 cm lavere enn naboskapet.



Ingen spalte under innebygget systerne.

ETASJE 8 > BAD

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneløst klima og økt risiko for fuktskader.

ETASJE 8 > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra gang mot dusjsone, 29 % ved 18 grader. Vektprosent målt i treverk på befæringsdatoen var under målbar verdier. Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet er tilfredsstillende.



Måling av relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon mellom gang og dusjsone



Måling av trefukt i lukket veggkonstruksjon mellom gang og dusjsone

KJØKKEN

Oppdragsnr.: 21409-1057

Befæringsdato: 25.03.2026

Side: 11 av 22

Disenveien 27, 0587 OSLO
Gnr 86 - Bnr 1
0301 OSLO

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET



Tilstandsrapport

ETASJE 8 > STUE/KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen og spise plass. Kjøkkeninnredningen har lyse profilerte fronter og inkluderer benkeskap, overskap og ett benkehjørneskap med karusellfunksjon for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterke og lett å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt en oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening. Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjøleskap med fryserdel, komfyr og nisje for microovn i overskap samt oppvaskmaskin i benk og en nedfelt platetopp. Uttrekkbar ventilator over koke/steke sone med kullfilter. Vannrørene er av plast, og avløpsrørene er av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist svelling i underkant av benkeplaten ved oppvaskmaskinen.

Det er også fuktskader og svelling i bunnplaten under oppvaskkummen. Det avdekkes ingen fuktindikasjoner i aktuelle områder på befæringsdatoen. Det er rift og skader på frontsoklene, og disse er ikke montert fast riktig med klipp.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det bør vurderes utbedring eller utskifting av påviste fuktskader og skader på benkeplate og bunnplate under oppvaskkummen, samt reparasjon eller korrekt montering av frontsokler. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan skadene forverres over tid, noe som kan føre til ytterligere fukt- og råteskader, samt redusert funksjonalitet og levetid på kjøkkeninnredningen.



Løse frontsokler og skader på lamineringen.



Fukt/svelleskader på bunnplate under servantskap.

ETASJE 8 > STUE/KJØKKEN

TO 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Ventil i yttervegg er malt over.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til kjøkkenet.
- Om mulig bør det etableres mekanisk/forisert avtrekk ut fra kokesonen.

Manglende tilluft og avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for kondens og fuktskader i kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Oppdragsnr.: 21409-1057

Befæringsdato: 25.03.2026

Side: 12 av 22

Disenveien 27, 0587 OSLO
Gnr 86 - Bnr 1
0301 OSLO

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Stoppekran for kaldt og varmt vann er plassert under benkeplate/sisterne på bad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rør-i-rør-tilførselen til kjøkkenet er montert uten sikkerhetsrør. Dette anses som ufagmessig utførelse og kan medføre økt risiko for vannskader dersom det skulle oppstå lekkasje.

Rør-i-rør-anlegget er ikke utført som et fullverdig system, men alle skjøter er tilgjengelige for visuell kontroll. Det er ikke montert fordelerskap. Rørføringer under kjøkken mangler varerør, da eventuelt lekkasjevann uansett ikke vil kunne ledes tilbake til et fordelerskap. Siden alle skjøter er tilgjengelige, vurderes installasjonen som forskriftsmessig og lovlig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rør-i-rør-tilførselen til kjøkkenet bør utbedres slik at sikkerhetsrør monteres i henhold til gjeldende forskrifter. Dette vil redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje, og sikre at installasjonen er fagmessig utført.



Pex rør uten sikkerhetsrør (rør i rør)



Stoppekraner

TO 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpet under servantskapet på badet mangler vannlås. Passert forventet brukstid gjelder for avløpsrør i støpejern.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Andre tiltak:

Sluk erstatter ikke vannlås for servanten.

Det bør monteres vannlås under servantskapet på badet for å hindre luktproblemer. Manglende vannlås kan føre til ubehagelig lukt og dårlig.



Avløp under servant på bad.

Oppdragsnr.: 21409-1057

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 13 av 22

Disenveien 27, 0587 OSLO
Gnr 86 - Bnr 1
0301 OSLO

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET



Tilstandsrapport

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk knyttet til soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømming.

Soverom/alkove har dør med tett terskel, noe som begrenser luftgjennomstrømmingen. Tilluftsventil over kjøleskap er lukket og malt over, noe som reduserer tilførselen av frisk luft.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

- Andre tiltak:

Soverommet har tett terskel, noe som hindrer luftgjennomstrømming når døren er lukket. Det bør etableres tiltak for å bedre ventilasjonen, for eksempel ved å montere luftespalte under døren.

Tilluftsventilen over kjøleskapet bør åpnes og klargjøres for bruk, slik at tilførselen av frisk luft bedres. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innelima, økt risiko for fuktskader og muggdannelse, samt redusert komfort for beboerne.

TO 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Vegghengte radiatorer i stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Radiatorer og rør til radiatorer har passert over 50% av anbefalt brukstid. Det er skiftet radiatorer i 2011.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Radiatorer og tilhørende rør bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold, da de har passert over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvensen av ikke å følge opp kan være økt risiko for lekkasjer eller funksjonssvikt, noe som kan føre til vannskader eller redusert oppvarmingseffekt.

TO 1 Felles varmtvann

Beskrivelse

Leiligheten er tilsluttet felles varmtvann for oppvarming og tappevann

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles gang. Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier fra byggeår. Det har blitt supplert med flere stikkontakter i boenheten etter byggeår. Hovedbryter på 32 Amp, 230 V. Anlegg.

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

Nei

Oppdragsnr.: 21409-1057

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 14 av 22

Disenveien 27, 0587 OSLO
Gnr 86 - Bnr 1
0301 OSLO

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET



Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Ukjent.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det eksisterer samsvarserklæring for deler av anlegg/arbeid utført i 2015-2026. - Rep tilsynsrapport fra Infratek. Trukket jordforbindelse til stikk i stue. Tilkoblet jordleder i stikk i soverom. Montert avdekning i sikringsskap.

Kjøkken: festet løs stikk

Generelt belysning: kunde har blitt anbefalt å bytte spotter i alle rom. Da gamle spotter er av halogen.

5. 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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. 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 varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. 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

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

Ja

12. 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?

Nei

Generell kommentar

Kjøkken: festet løs stikk, og feilsøske på spotter - 15.04.2025

Sluttkontroll rapport foreligger uten feil/mangler, - 09.07.25.

Avvik påpekt i tilsynsrapport av 11.02.2015 med saksnr: 1139862 er registrert som rettet.

Vi har mottatt tilfredsstillende tilbakemelding om at påviste avvik er utbedret, og saken er i dag avsluttet.

Oppdragsnr.: 21409-1057

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 15 av 22

Disenveien 27, 0587 OSLO
Gnr 86 - Bnr 1
0301 OSLO

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET



Tilstandsrapport



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursfortegnelse.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rekkverkshøyden på balkongen er målt til ca. 110 cm. Åpning i topp til håndløper er på ca 19 cm (8.etasje - over 10 m)

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverket bør bygges om eller forhøyes slik at det tilfredsstillers dagens krav til høyde og åpninger, for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten for brukerne.



Åpning mellom rekkverk/håndløper ca. 19 cm



Rekkverkshøyde ca. 110 cm

Oppdragsnr.: 21409-1057

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 16 av 22

Disenveien 27, 0587 OSLO
Gnr 86 - Bnr 1
0301 OSLO

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET



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. Areal gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

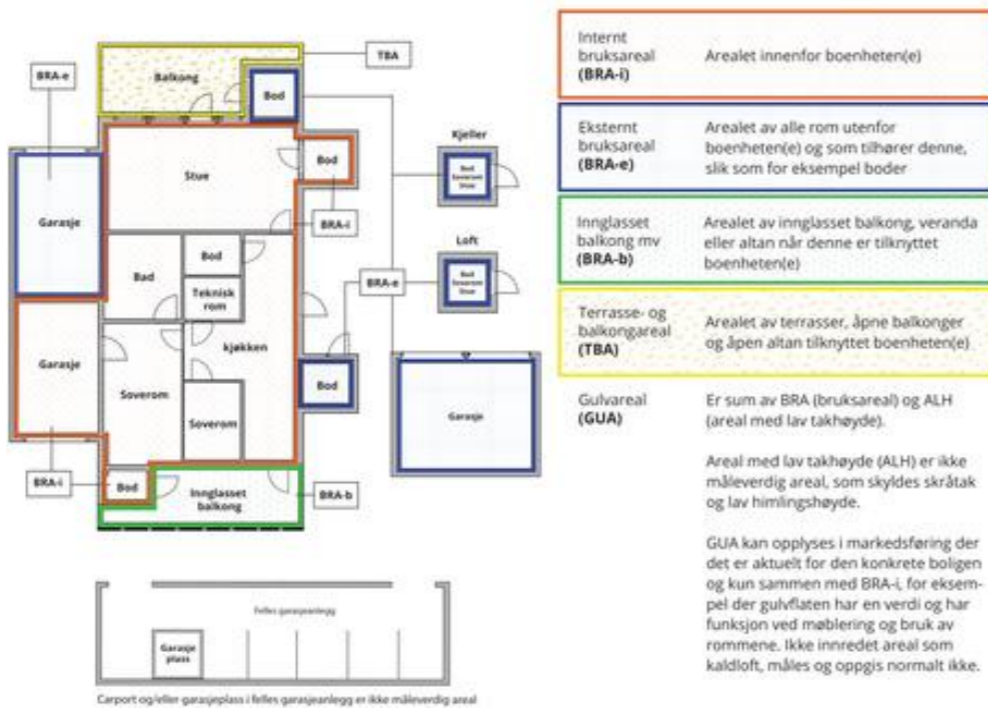
Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.



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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 21409-1057

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 17 av 22

Disenveien 27, 0587 OSLO
Gnr 86 - Bnr 1
0301 OSLO

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 8	33	2		35	8
SUM	33	2			8
SUM BRA	35				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 8	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom	Bod på loft	

Kommentar

Balkong ca. 7,5 kvm

Bod ca. 2 kvm på loft

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Plantegningene foreligger ikke i hovedsak (jf. tilsynsomslog i byggesaken der dette er notert). Som vedlegg finnes plantegninger for plan 2–10 etg. fra ventilasjonsanlegget (uten rombetegnelser) samt plantegning for 1. etasje fra fasadesaken (med rombetegnelser).

Det anbefales å innhente opplysninger fra P.B.E.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Soverom/alkove mangler vindu og oppfyller ikke dagens dagslyskrav. (Mekanisk ventilasjon kompenserer ikke for dagslys)

Oppdragsnr.: 21409-1057

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 18 av 22

Disenveien 27, 0587 OSLO
Gnr 86 - Bnr 1
0301 OSLO

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Nøkkelbefaring Andreas Brørvik	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	86	1		0	30262.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Disenveien 27

Hjemmelshaver

Al Disen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/AL DISEN BORETTSLAG	921407890		USBL	Rist Mariann

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

107

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Disen i Oslo kommune

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

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Disenveien 27, 0587 OSLO
Gnr 86 - Bnr 1
0301 OSLO

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.03.2026		Gjennomgått	5	Nei
Plantegninger			Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.04.2026	17.04.2026

For gyldighet på rapporten se forside

Disenveien 27, 0587 OSLO
Gnr 86 - Bnr 1
0301 OSLO

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Oppdragsnr.: 21409-1057

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 21 av 22

Disenveien 27, 0587 OSLO
Gnr 86 - Bnr 1
0301 OSLO

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET



Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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.

• Areal 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.


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

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 21409-1057

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 22 av 22


 OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III 4172 00

KOPI
Oslo, den
27. juni 1962.

FERDIGATTEST
(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidsted	Journalnr.
Vei 1326 B , Disen. G.nr. 86, b.nr. 1, bl. 10 a,	57/976/HF.
Arbeidets art	Avsluttende synsforretning
Boligblokk (Eiøyhus)	24/4-62
Bygningens art	
Nybygg	
Byggherre	
A/L Disen Borettslag v/ Statstjenestemennenes boligbyggelag, Tollbugt. 22.	
Byggemelder	
Arkitektene Ullring og Zernichow, Sorgenfrig. 19, Oslo.	
Ansvarshavende	
Siv.ingeniør Anders Aarflot, c/o Berntsen & Boe, Universitetsgt. 2, Oslo.	

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


Distriktingeniør
H. Stangeland

3000. 10-60. R. A. -

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

VEDTEKTER FOR A/L DISEN BORETTSLAG

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

1. Innledende bestemmelser.

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

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

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

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

2. Andeler, andelseiere og eierskifte.

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

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

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

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

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

3. Bruk av andelen.

3.1. Andelseiers rett til bruk.

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

3.2. Overlating av bruk til andre.

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

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

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

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

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

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

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

4. Bruksrett og vedlikehold.

4.1. Andelseiers bruk.

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

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

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

4.2. Andelseierens vedlikeholdsplikt.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. 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 nødvendig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4. Bygningsmessige arbeider.

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

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

5. Felleskostnader.

5.1. Fordeling og inndrivning.

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

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

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

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

5.2. Panterett.

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

6. Mislighold.

6.1. Salgspålegg.

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

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

6.2. Fravikelse.

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

7. Generalforsamling.

7.1. Generalforsamlingen.

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

7.2. Deltakelse på generalforsamlingen.

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

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

7.3. Fullmektiger og rådgivere.

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

7.4. Habilitet.

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

7.5. Innkalling til generalforsamling.

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

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

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

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

7.6. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

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

7.7. Møteledelse, flertallskrav og protokoll.

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

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

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

7.8. Styremedlemmer.

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

7.9. Styrets oppgaver og myndighet.

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

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

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

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

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

7.10. Forretningsfører.

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

7.11. Habilitet for styremedlemmene og forretningsfører.

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

7.12. Misbruk av posisjon i laget.

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

8. Diverse.

8.1. Bruk av forsikring — Dekning av egenandel.

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

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

8.2. Revisjon.

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

8.3. Kameraovervåkning.

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

8.4. Kommunikasjonsform mellom styret (og forretningsfører) og andelseierne.

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

8.5. Endring av vedtekter.

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

Oslo, den 05.05.2025

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 12.03.26 Side 1 av 2

AL Disen Borettslag	Vår ref.: 1279/107	Fødselsdato eier: 25.11.1990
Disenveien 27	Type: Borettslag frittstående	
0587 OSLO	Eiere: Mariann Rist	
Organisasjonsnr: 921 407 890	Andelsnr: 107	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned:	3 077	
Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning		
Felleskostnader:	Felleskostnader drift	2 347
	Renter lån 9492.70.45847	251
	Avdrag lån 9492.70.45847	89
	Avdrag lån 9492.70.29620	72
	Renter lån 9492.70.29620	98
Tilleggsytelser:	Internett-tillegg	220

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	82 704	Gjeld siste årsoppg.:	82 704
Klient ajourf. lån:	38 630 840	Klient gj. s. årsoppg.:	38 629 405

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94927029620, Handelsbanken
 Annuitetslån, 4 terminer per år.
 Rentesats per 12.03.2026: 5.05% pa.
 Antall terminer til innfrielse: 69
 Saldo per 12.03.2026: 10 848 022
 Andel av saldo: 23 225
 Første termin/første avdrag: 30.06.2022 (siste termin 31.03.2043)
 Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 94927045847, Handelsbanken Eiendomsrett

Annuitetslån, 4 terminer per år.
 Rentesats per 12.03.2026: 5.05% pa.
 Antall terminer til innfrielse: 107
 Saldo per 12.03.2026: 27 782 818
 Andel av saldo: 59 480
 Første termin/første avdrag: 30.12.2022 (siste termin 30.09.2052)

4: Særskilte opplysninger

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

6: Ligning - 2025

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

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

7: Pålydende

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 12.03.26 Side 2 av 2

AL Disen Borettslag	Vår ref.: 1279/107	Fødselsdato eier: 25.11.1990
Disenveien 27	Type: Borettslag frittstående	
0587 OSLO	Eiere: Mariann Rist	
Organisasjonsnr: 921 407 890		

7: Pålydende

Andelsnr:	107	Partialobligasjonsnr:	
-----------	-----	-----------------------	--

8: Bygning/eiendom

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

9: Forsikring

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

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		SSBnr:	H0804
Etasje:	8	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

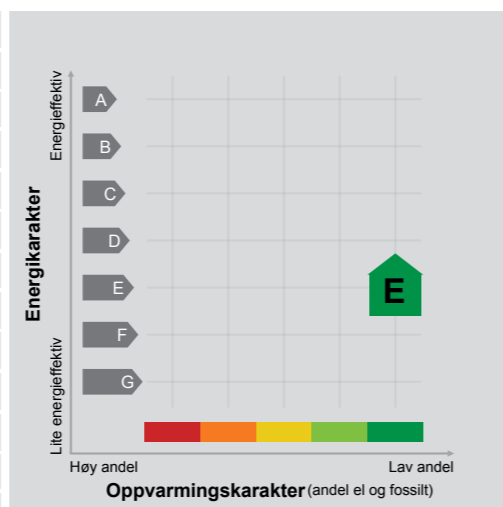
TV/Bredbånd:
 Borettslaget har avtale med GlobalConnect AS. Vi tar forbehold om endringer. For nærmere opplysninger, ta kontakt med styret.
 Ventelister for parkeringsplassene ved Disenveien 7-9-11-13-15-17-19.
 Ventelister for garasjeplasser.
 Parkeringsplasser og garasjeplasser tildeles etter ansiennitet på ventelisten.
 Borettslaget disponerer lade plasser for elbiler.
 For nærmere opplysninger, ta kontakt med styret.
 Postkasseskilt/Ringeklokkeskilt faktureres nye eiere. Ta kontakt med styret.
 Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.
 Mailadresse til styret: styret@disenborettslag.no

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

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



Adresse	Disenveien 27
Postnummer	0587
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	86
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	80207565
Bruksenhetsnummer	H0804
Merkenummer	d658c947-4c36-40b4-b54e-29f47b7a58fc
Dato	21.08.2023



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

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

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

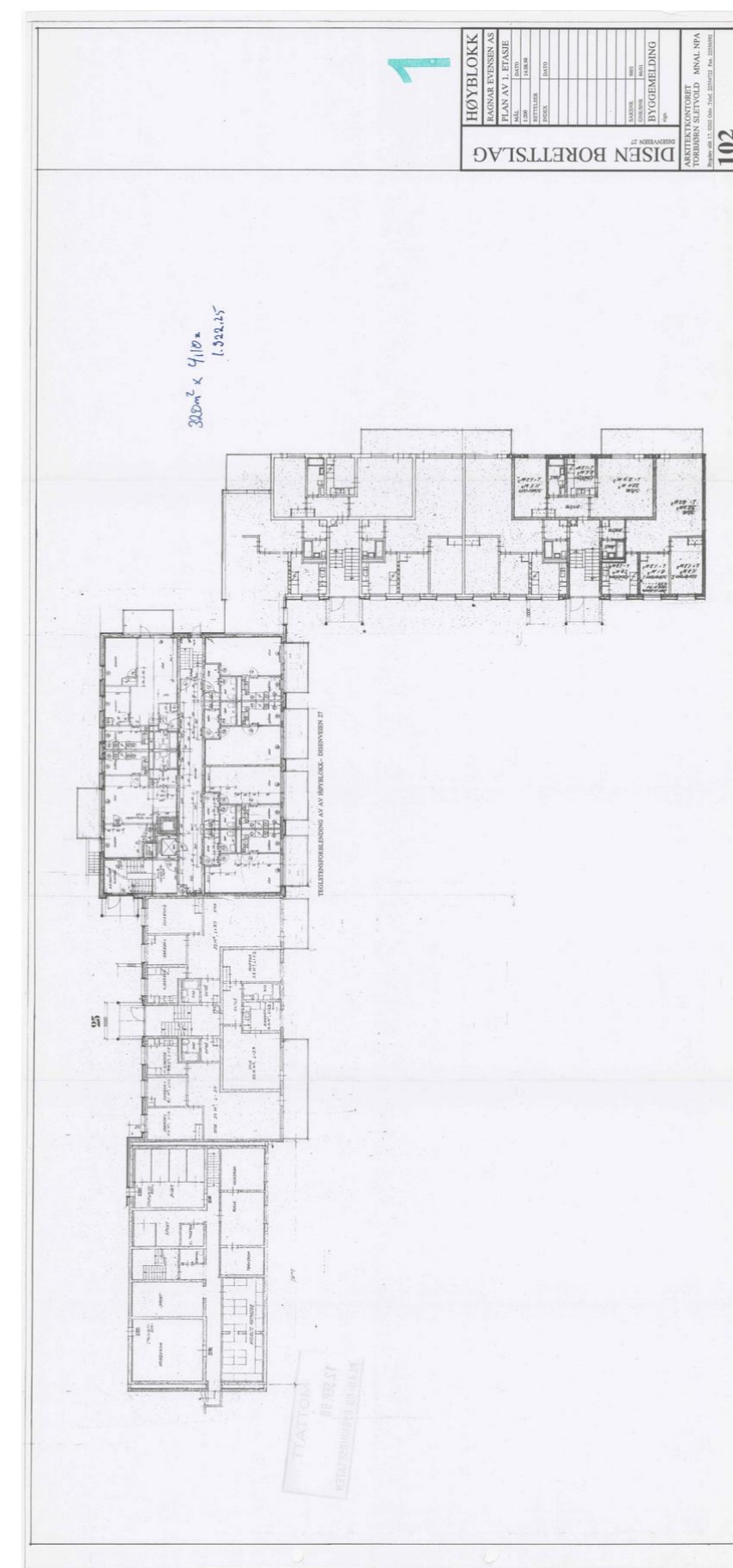
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk 1 449 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

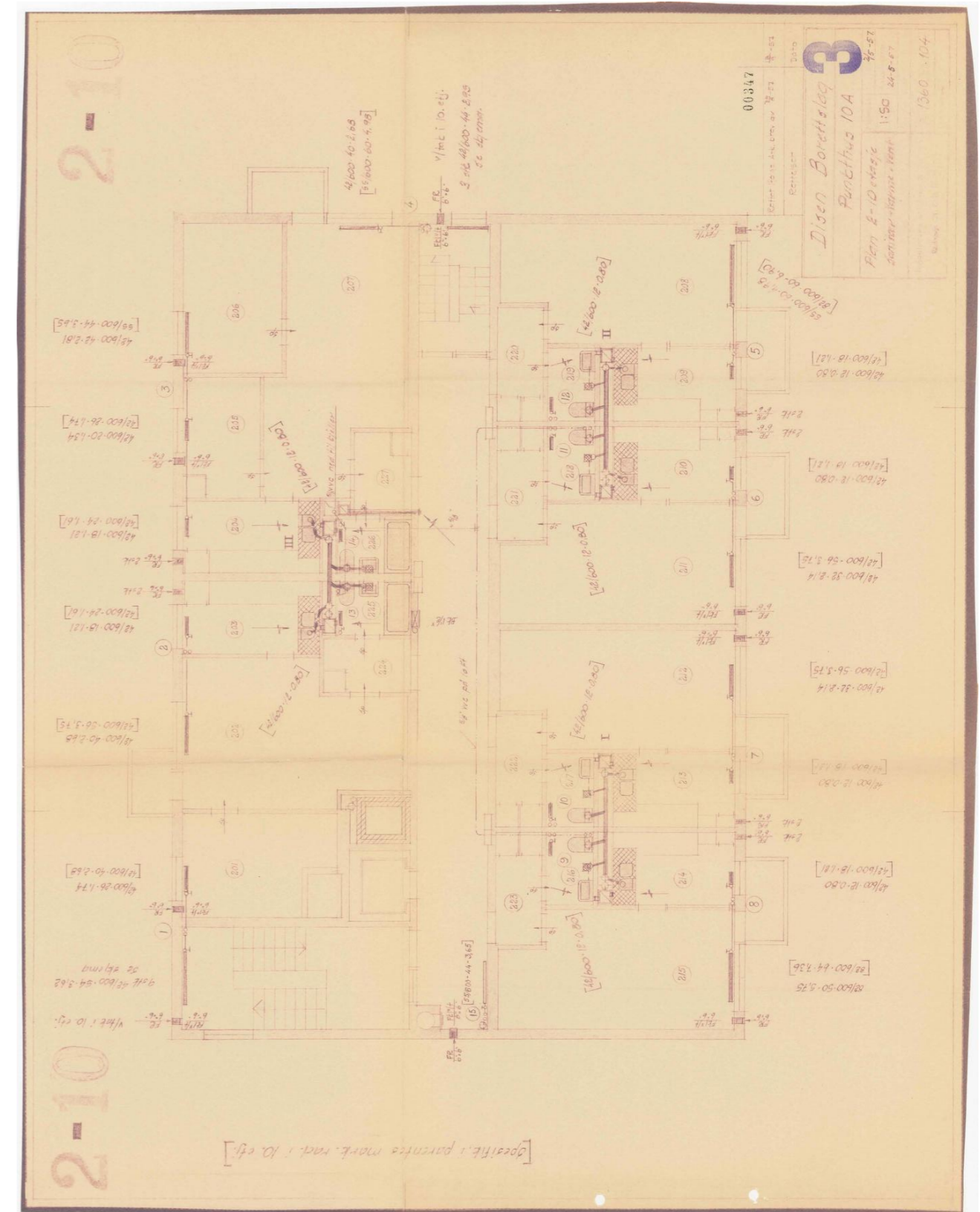
1 449 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



OSLO BYGNINGSKONTROLL 165. TILSYNSOMSLAG

	Puss- og innredningstill.
	Brukstillatelse
	Meldinger:
5/59	<input checked="" type="checkbox"/> Eiendoms- og skattetakstkontoret.
	<input checked="" type="checkbox"/> Vannavgiftskontoret
	<input checked="" type="checkbox"/> Oppmålingsvesenet, kartverket
	<input type="checkbox"/> Brannvesenet
	<input type="checkbox"/> Helserådet
	<input checked="" type="checkbox"/> Veivesenet
	<input type="checkbox"/> Vann- og kloakkvesenet, rør.lavd.
4/6-63	<input checked="" type="checkbox"/> Pipeattest
	<input checked="" type="checkbox"/> Parkvesenet, hagebrukskontoret
	<input checked="" type="checkbox"/> <i>flus</i>
	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>
Planegningene mangler i saken	
	Ferdigbesiktigelse
	Kan ferdigattesteres
	Oslo, den <i>27/8-62</i> <i>H.Sg.</i>
	Ferdigattestert <i>27-6-62 76.F.</i>
Arbeids art	Byggetillatelse
<i>37.0191 Boligblokk (Høyhus)</i>	<i>4/157</i>
Ansvarsbavende	
<i>Siv. ing Anders Hørholt, Kuleveg.</i>	
<i>10 Bernsten & Bøe Universitetsgt. 2 080</i>	
Gårdsnr. Bruksnr. Bløkk av bruksnr.	BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
<i>86 1 104</i>	<i>D.J. nr. 00976</i>
Matr. nr.	Kjøttatt <i>16 APR 1957</i>
<i>Disenveien 27</i>	Gnr. Bnr.
Adresse	Bl. nr.
<i>Veil 1326^B, Disen</i>	
STATISTIKK- <i>13 11-57</i>	

86/1-7-349-577 bl. 10 A, Ved 1326b
Dnr. 57/976





V170757

Endring av stadfestetplan S-683. Plasing av blokk A som vist med rød strek på gnr. 86 bnr. 1 m.fl. Disen

V170757 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 17.07.1957

Vedtatt av: Byplansjefen

Vedtaksdokumenter: [195702880](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

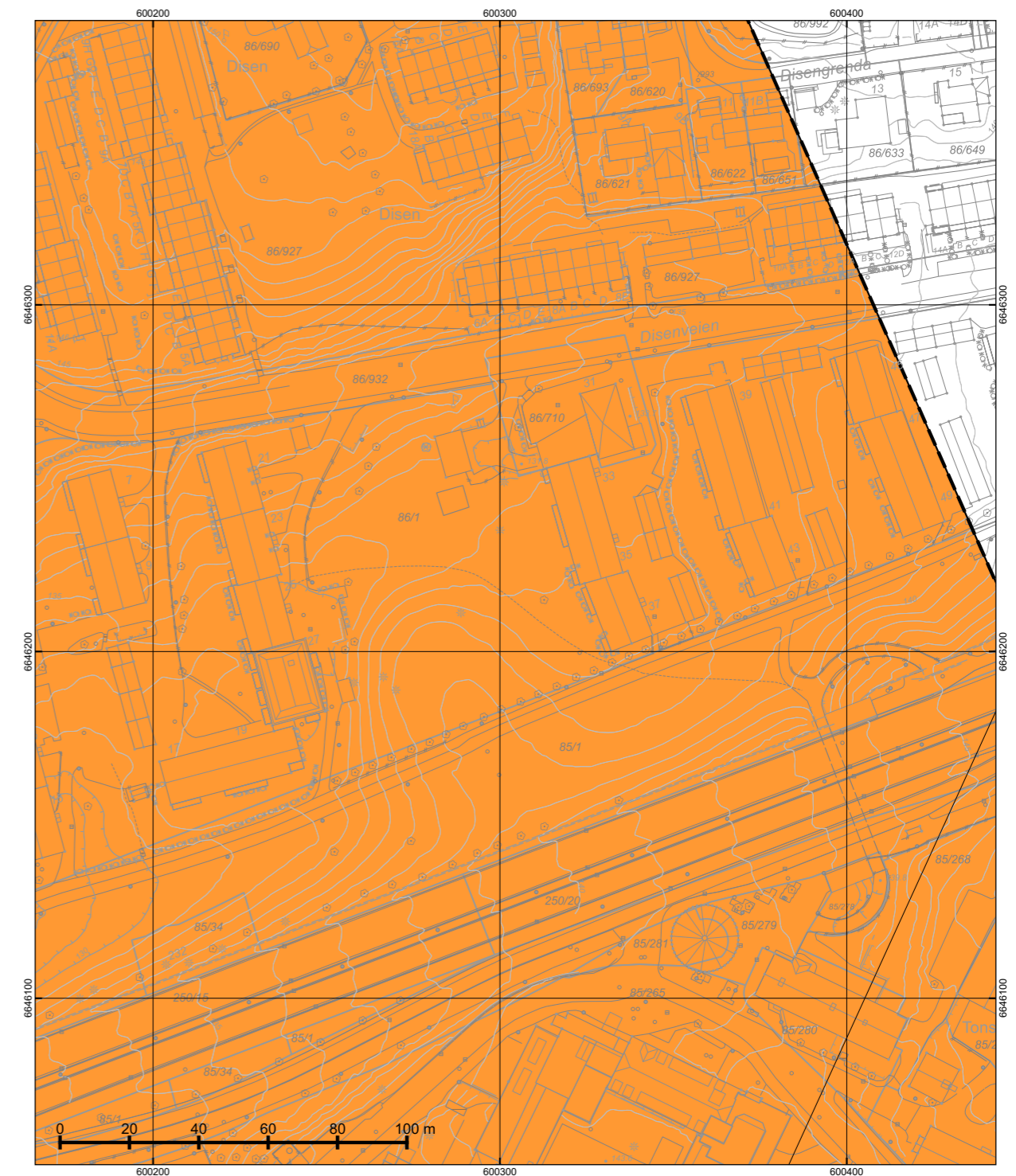
Knytning(er) mot andre planer: S-683

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

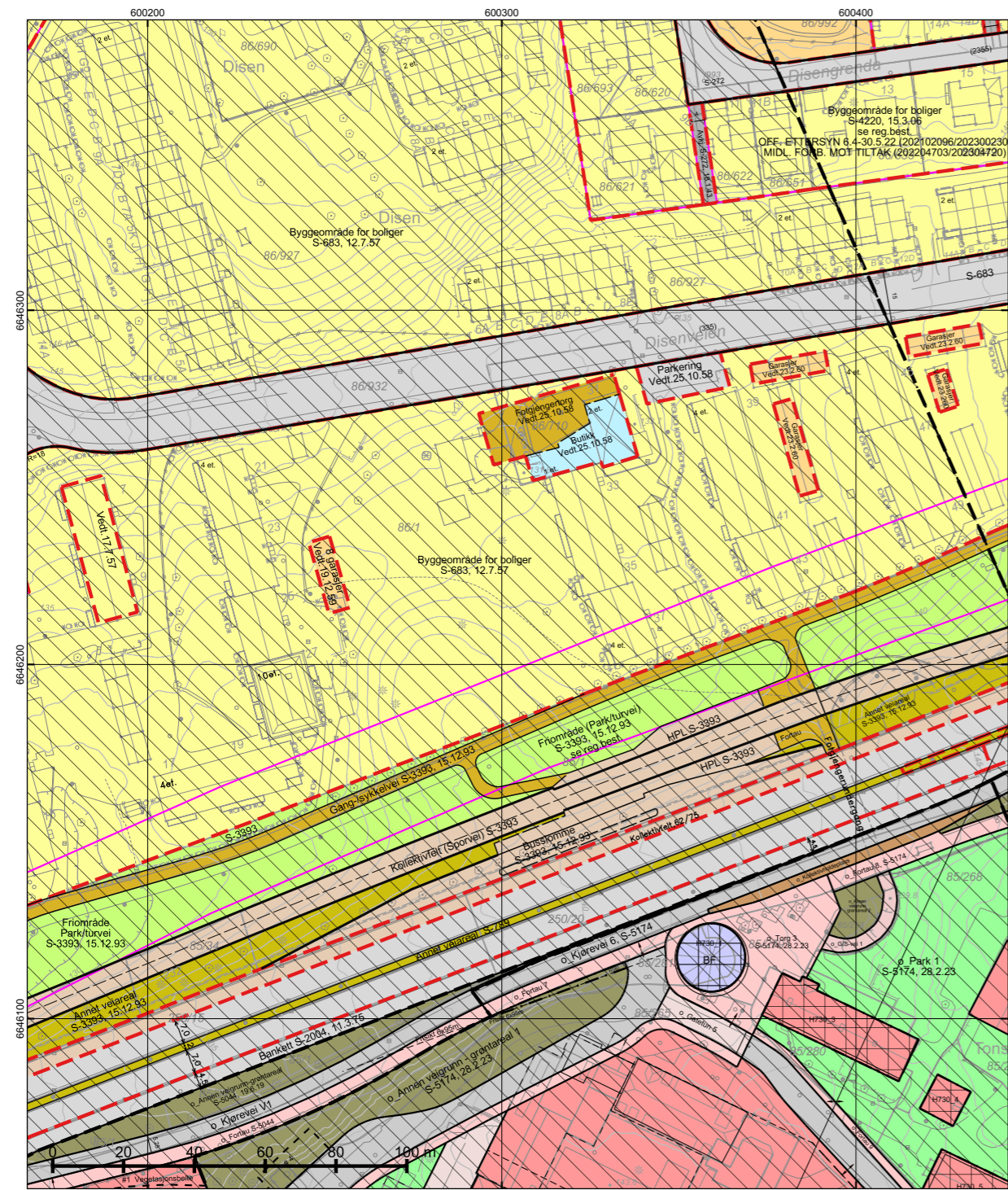
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

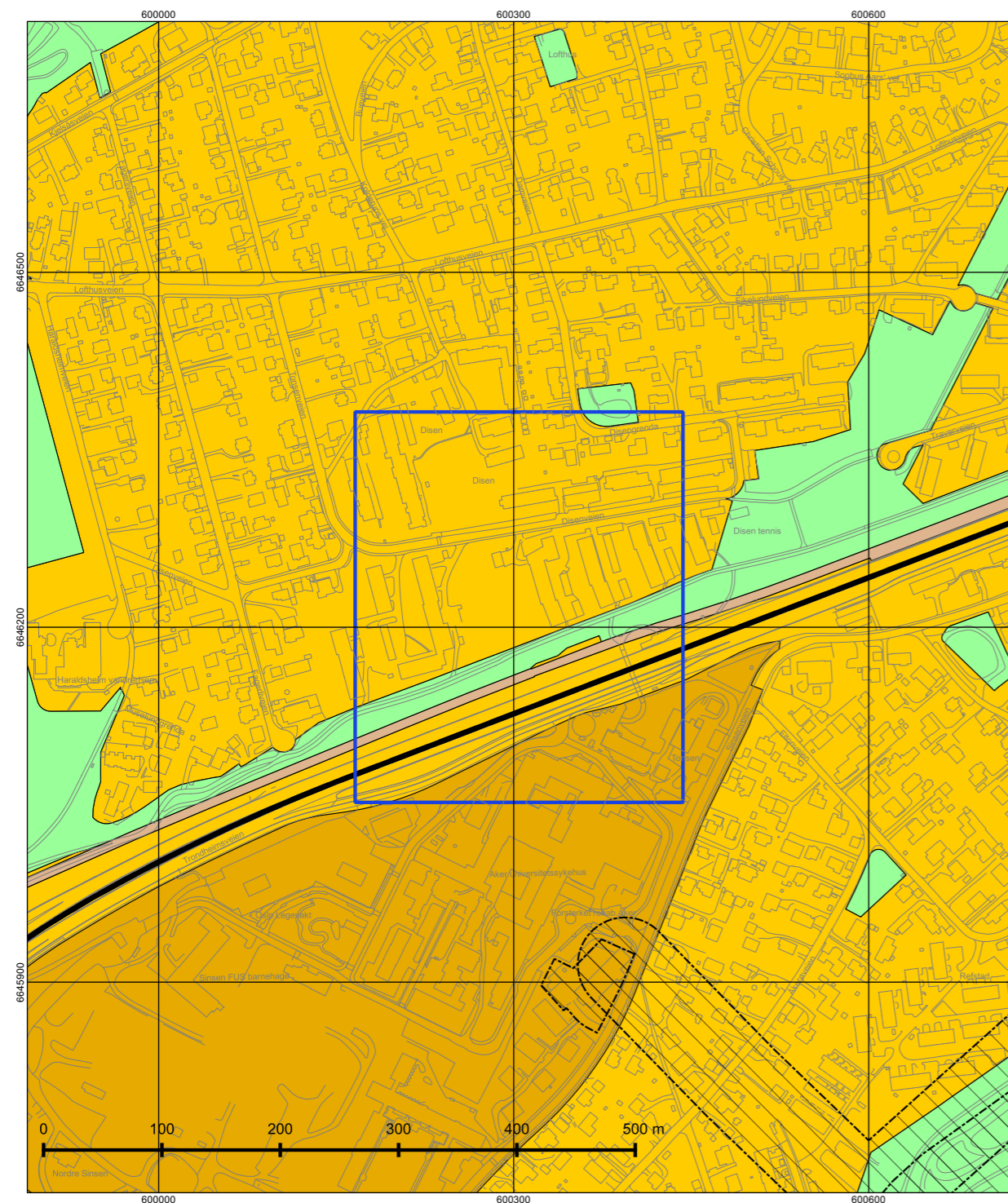
Oslo Dato: 11.03.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvivalens 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Reguleringskart		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtsituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark
	- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.		
	PlottID/Best.nr: 154361/86528391 Adresse: Disenveien 27 Gnr/Bnr: 86/1	Deres ref.: Kommentar:	



TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
 - 41 - Turvei/skiløype
 - 70 - Felles avkjørsel
 - 110 - Bolig m.tilh. anlegg
 - 111 - Garasje i boligområde
 - 120 - Forretning m.tilh.anlegg
 - 149 - Offentlig/allmenntilleg
 - 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
 - 311 - Annet veiareal
 - 312 - Fortau
 - 313 - Skulder/bankett
 - 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
 - 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
 - 316 - Gatetun/gågate
 - 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
 - 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
 - 1150 - Forretninger
 - 1163 - Institusjon
 - 1168 - Helse-/omsorgsinstitusjon
 - 1541 - Vannforsyningsanlegg
 - 2011 - Kjøreveg
 - 2012 - Fortau
 - 2013 - Torg
 - 2014 - Gatetun
 - 2015 - Gang-/sykkelveg
 - 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
 - 2073 - Kollektivholdeplass
 - 3050 - Park
-
- RpRegulertHøyde
 - Beregnet senterlinje veg
 - Bygningens avgrensning i beb. plan
 - Byggegrense
 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
 - Frisiktlinje
 - Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
 - Avkjørsel
-
- ||| RpBestemmelseOmråde
 - RpBestemmelseGrense
 - RpBåndleggingSone
 - RpBåndleggingGrense
 - \\ \\ \\ RpSikringSone
 - RpSikringGrense
 - 311 - Annet veiareal
 - 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
 - 913 - Formålgrensning
 - 930 - Reguleringslinje
 - Formålgrense
 - Foreløpig plan
 - Plangrense (gammel lov)
 - Plangrense (ny lov)

 Oslo	Reguleringskart	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark
Dato: 11.03.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvivalens 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høyderreferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Kartutsnittet gjelder vertikallnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikallnivå 1 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.	
	PlottID/Best.nr: 154361/86528391 Adresse: Disenveien 27 Gnr/Bnr: 86/1	Deres ref.: Kommentar:



Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- - - - - Plangrense
- + — Sporveg (tunnel), fremtidig
- + — Sporveg (tunnel), eksisterende
- + — Sporveg, eksisterende
- + — Sporveg, fremtidig
- + — Jernbane (tunnel), fremtidig
- + — Jernbane (tunnel), eksisterende
- + — Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- ☆ Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka
- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810_2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi



Dato: 11.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154361/86528391
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ida-Amalie Larsen
DISENVEIEN 27

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86528391
9051111

Vår ref (Saksnr):

Dato: 11.03.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.86 BNR. 1

Vi viser til bestilling av 20260311 for DISENVEIEN 27.

GNR. 86 BNR. 1

har kjent 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 tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

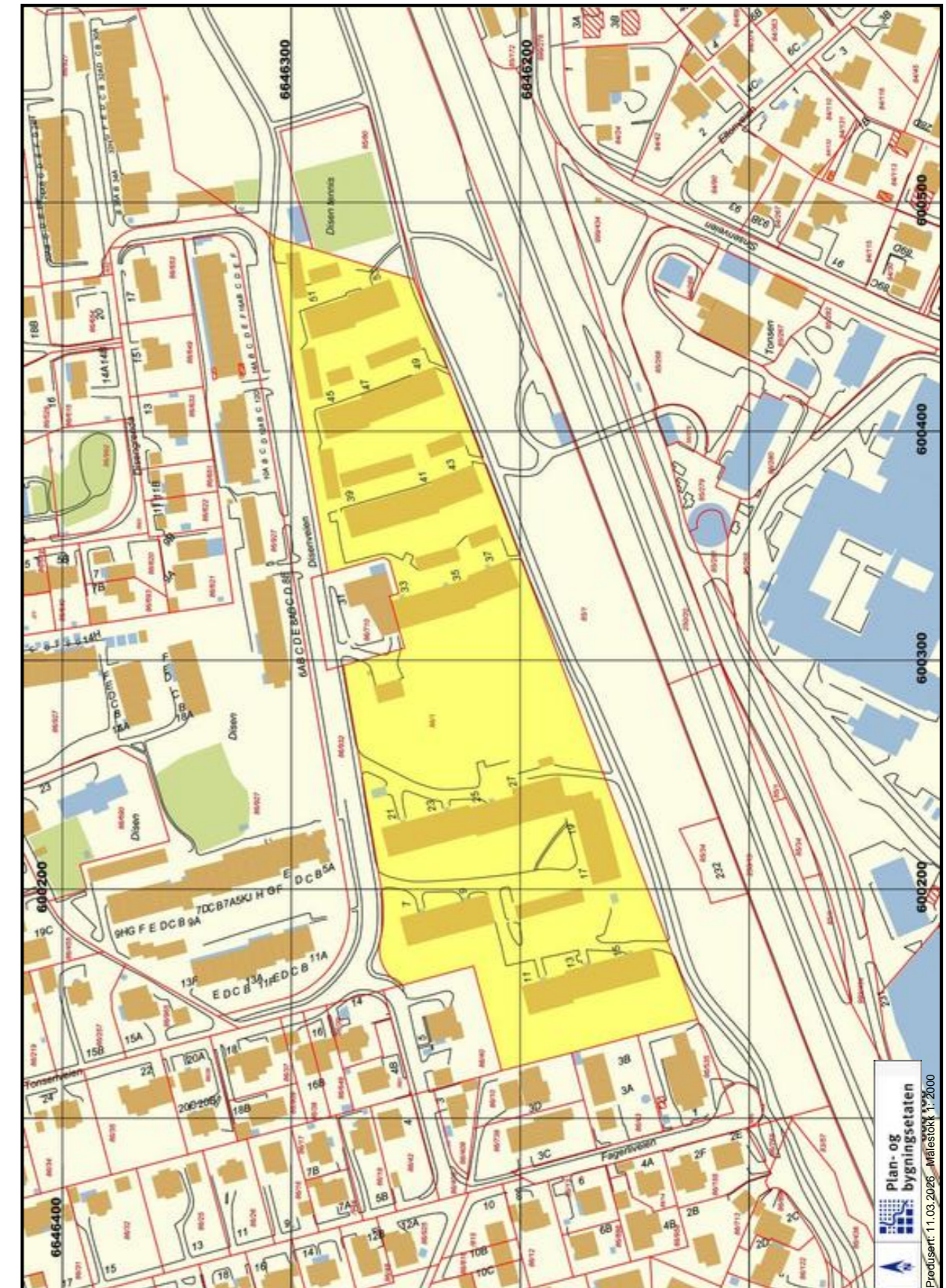
Kristin Tveit
Seksjonsleder



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahlø gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

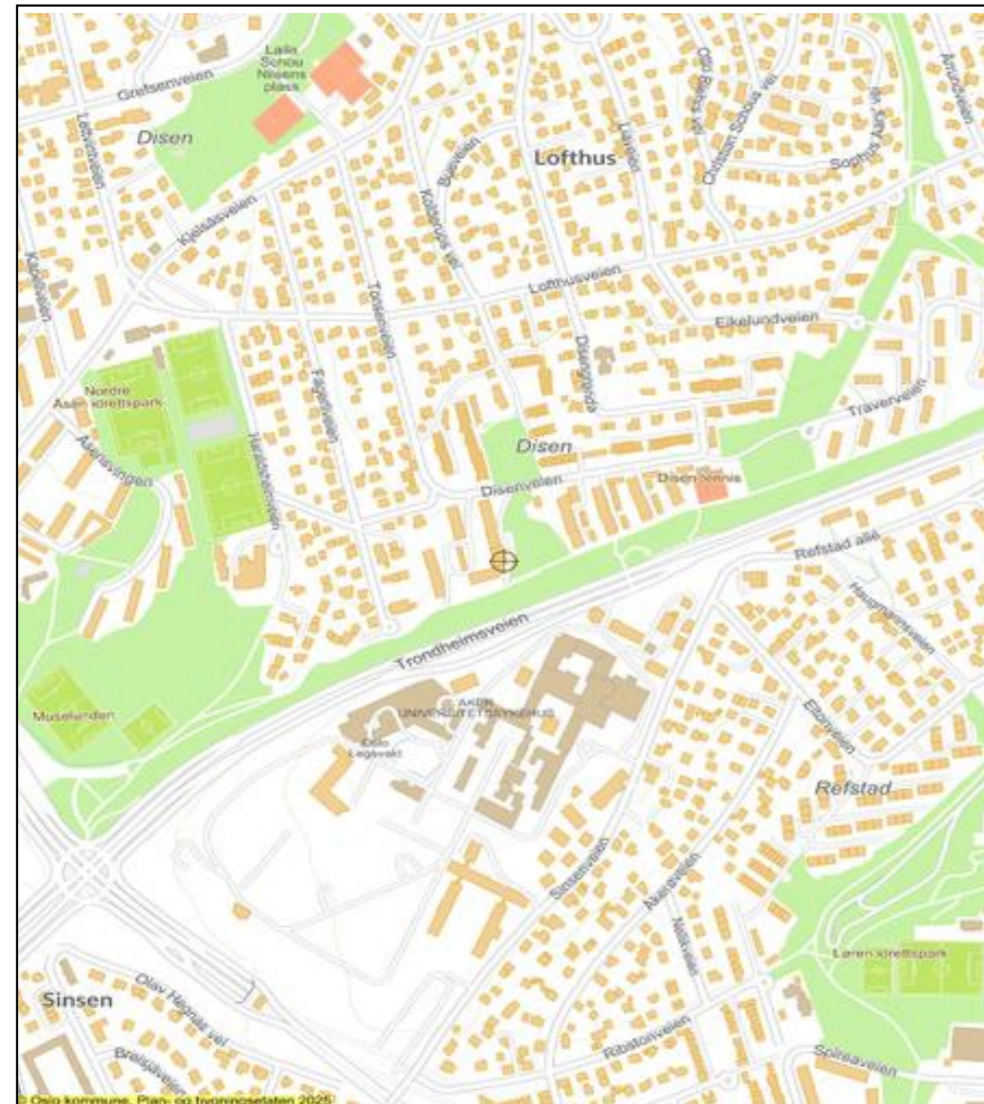
Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003 05 58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



Oversiktskart

Adr.: Disenveien 27
Gnr bnr : 86 / 1

Bydel : NORDRE AKER
Skolekrets (2020/2021): Årvoll



Dato: 11.03.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)



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.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: [195802846](https://saksinnsyn.oslo.kommune.no/saksinnsyn/195802846)

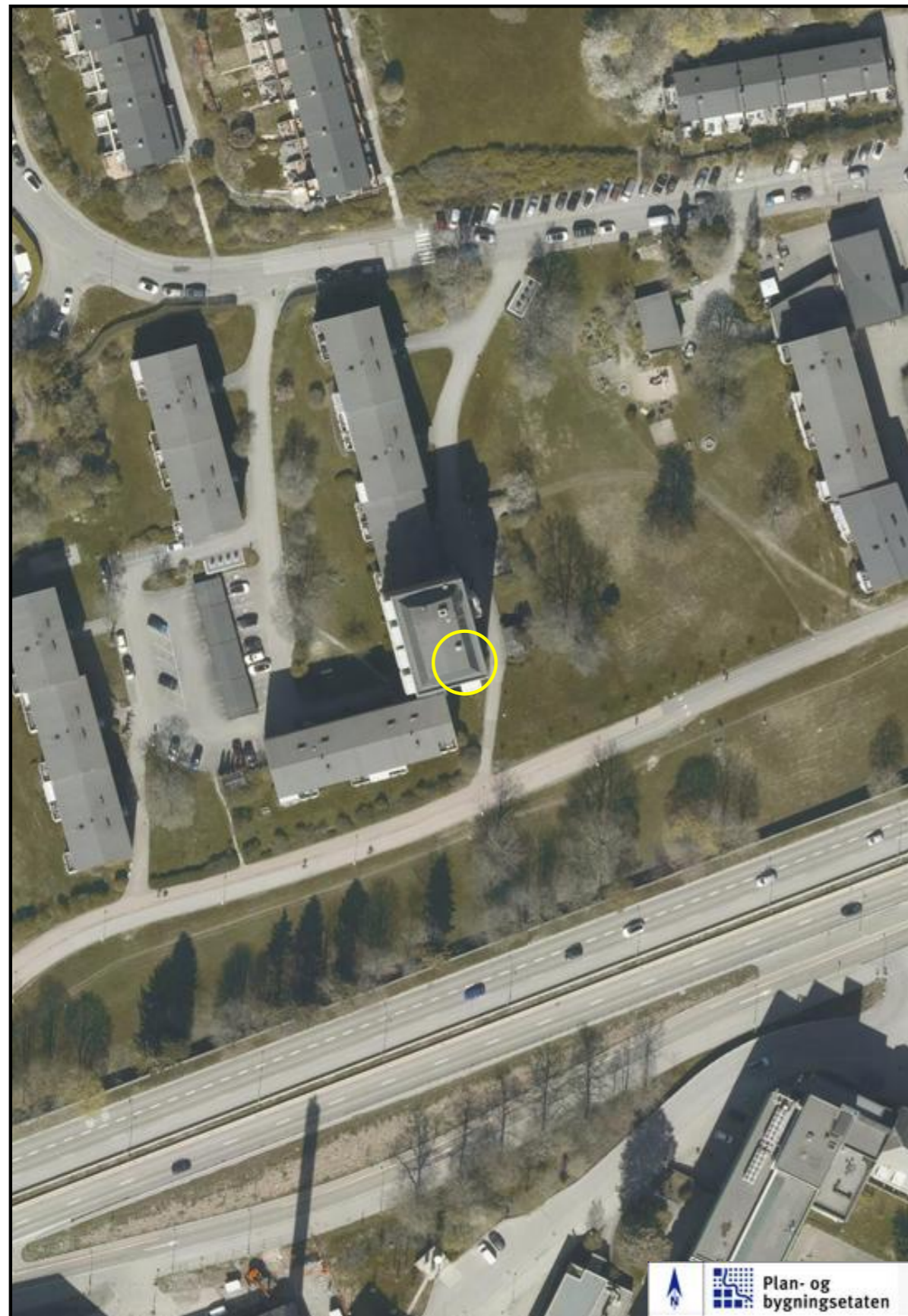
Vedtaksdato: 25.10.1958
Vedtatt av: Byplansjefen
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-683

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Disenveien 27 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 11.03.2026

**V191259**

Instruks. Ad. garasje for 8 biler på gnr. 86 bnr.1 m.fl parsell E, Øvre Disen

V191259 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 19.12.1959

Vedtatt av: Byplansjefen

Vedtaksdokumenter: [195902920](#)


Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-683

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

 **Plan- og bygningsetaten**
Oslo kommune
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



V230260

Instruks. Ad. div. garasjer på gnr. 86, bnr. 1, m.fl. Øvre Disen

V230260 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 23.02.1960

Vedtatt av: Byplansjefen

Vedtaksdokumenter: [196003120](#)


Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-683

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

 **Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune**
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



S-683

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

S-683 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 12.07.1957

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: [195701416](#)


Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V040659, V191259, V230260, V300986, V170757, V251058, V240558

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

 **Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune**
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



S-1960

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

S-1960 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 01.11.1974

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197401388](#)


Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

 **Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune**
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



S-3393

Årvollbanen - endret regulering av Årvollbanen fra Muselund til Aker sykehus m.m.

Vedtaksdato: 15.12.1993

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [199250078](#)


Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

 **Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune**
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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

S-3393

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRING AV REGULERINGS-PLAN FOR ÅRVOLLBANEN – SPORVEISTRASE - FRA MUSELUNDEN TIL AKER SYKEHUS.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrenser.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:

- Offentlig trafikkområde:
 - o Vei
 - o Sporvei
 - o Busslomme
 - o Kollektivfelt
 - o Annet veiareal
 - o Gang/sykkelvei
- Friområde:
 - o park (turvei)

§ 3. Offentlig trafikkområde: vei og sporvei

Skjæringer/fyllinger (masseuttak) som er av en slik størrelse at det omfattes av § 84 i p.b.l. må det sendes melding om. Mellom sporveistraseen og turveiområdet skal det om nødvendig settes opp et gjerde som skal hindre fotgjengernes kryssing av sporveistraseen. Annet veiareal som også innbefatter side- og fyllingsarealer fra sporveistraseen skal opparbeides og beplantes slik at arealene inngår som en del av friområdet og skal ferdigstilles før sporveistrafikken settes i drift. Disse tiltak skal legges frem for park- og idrettsvesenet.

§ 4. De støytiltak som er vist på planen skal være bygget ferdig senest ved brukstillatelse av sporveislinsen.

For eksisterende bebyggelse som grenser til planområdet skal det foretas støymålinger etter at sporveistrafikken er satt i drift. Hvor målingene for innendørs støynivå ikke tilfredsstiller nedenfornevnte grenseverdier skal det gis et tilbud om fasadeisolering/vindusutskiftning. Støy fra vegtrafikk og skinnegående trafikk må innendørs ikke overskride de strengeste grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79. I boliger må døgnekvivalentnivå ikke overskride 30dBA, mens maksimalt støynivå i tidsrommet 22-06 ikke må overskride 45dBA. Støyutsatte oppholdsrom må sikres tilfredsstillende inneklima selv om vinduer mot støyutsatt side holdes lukket.

§ 5. Holdeplass for trikk og buss skal være tilgjengelig for orienterings- og bevegelseshemmede, og atkomstveiene til holdeplassene skal ikke ha dårligere stigning enn 1:12.

§ 6. Friområde: park (turvei)

Gangveier i friområdet (turvei D1) skal så langt det er fysisk mulig legges slik i terrenget at turveien ikke får større stigning enn 1:12.

S-3393.doc

Side 2 av 2

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AL Disen Borettslag

Tid og Sted:

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

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

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Birgitte Janecke Lund.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 59

Antall fremlagte fullmakter: 5

Totalt: 64

Vedtak:

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent.

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Sakslisten ble godkjent.

Protokoll fra generalforsamling 2025 - AL Disen Borettslag.

Side 1/7

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 Tilleggshonorar for ekstraarbeid i forbindelse med vindusprosjektet

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

Vedtak:

Forslaget ble ikke godkjent.

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

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

Vedtak:

Styret skal gjennomgå ladeavtalen. Dette arbeidet er allerede startet.

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

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

Vedtak:

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

6.4 Billigere elbillader

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

Vedtak:

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

6.5 Prisen på billadere utrolig høy

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

Vedtak:

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

6.6 Forslag til endring av parkering i Disenveien.

Forslag fra Bjarne Pettersen, Disenveien 9.

Bedre organisering av biler som parkerer i hovedgata i Disenveien. Dette kan forbedres ved at det tillates parkering på utsiden av egen garasje i forhold til Disenveien. Her kan også gjester parkere. I hovedveien i Disenveien bør det ikke parkeres biler i gata langs 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.

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

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

Vedtak:

Forslaget ble godkjent.

6.9 Brannslukkingsapparat til andelseiere - Vedtektsendring

Forslag fra styret (ved arbeidsgruppen HMS/Teknisk).

Styret ønsker å få mandat til å kjøpe inn brannslukkingsapparat 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 brannslukkingsapparat per andel, samt aktuelle fellesareal og utleielokaler."

Oppdaterte vedtekter vil se slik ut:

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

Laget har ansvaret for felles innkjøp, utskiftning og vedlikehold av en stk. godkjent brannslukkingsapparat 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.

6.11 Oppbevaring av sykler.

Forslag fra Bjarne Pettersen, Disenveien 9.

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

Vedtak:

Forslaget ble ikke godkjent. Dagens ordning opprettholdes.

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

Forslag fra Sasa Radovanovic, Disenveien 9.

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

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

Vedtak:

Forslaget ble ikke godkjent. Dagens ordning opprettholdes.

6.13 Definere et sted for en trampoline

Forslag fra Sasa Radovanovic, Disenveien 9.

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

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

Vedtak:

Forslaget ble ikke godkjent.

6.14 Mangel på tilgjengelig sykkelplass

Forslag fra Sasa Radovanovic, Disenveien 9.

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

Utvid utendørs sykkelplass (dekket plass).

Vedtak:

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

7. Valg

7.1 Valg av leder

Vedtak:

Valgt ble: Trond Lindahl for 2 år.

7.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:

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

7.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Valgt ble: Ida Camilla Aluwini Skaar for 2 år.

7.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

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

Etter generalforsamlingen fikk styret følgende sammensetning:

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

Protokoll for AL Disen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

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



Husordensregler

§ 1. Alminnelige bestemmelser

Husordensreglene skal sikre ro, orden og trivsel på eiendommen. I husordensreglementet er tatt inn regler for de mest alminnelige ting. Også når det gjelder ting som ikke er tatt med i reglementet, plikter enhver beboer å vise god orden og å ta hensyn til naboer.

Beboerne plikter å overholde husordensreglene, og er også ansvarlige for at husstanden, fremleieboere og besøkende gjør det samme (se borettslagslovens § 5).

Beboer blir erstatningspliktig for all skade som skyldes ham selv, hans husstand, fremleieboere eller besøkende (se borettslagslovens § 5).

UTENDØRS OG YTRE ROM

§ 2. Alminnelig orden

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



www.disenborettslag.no



Bonabo app

§ 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 taues bort uten varsel på eiers regning og risiko.
12. Det må vises mest mulig hensyn overfor naboene ved bruk av motorkjøretøyer.
13. Garasje tildeles etter venteliste. Beboere kan ikke leie både garasje og parkeringsplass.
14. Vask av bil og mc på fellesområder er ikke tillatt. Når motorkjøretøyer vaskes renner miljøgifter og tungmetaller rett ned i sluk og ut i grunnen. Derfor skal man alltid vaske bil/mc på bensinstasjon eller i vaskehall hvor oljeholdig vann, kjemikalier og tungt nedbrytbare metaller skilles ut på forskriftsmessig måte.



www.disenborettslag.no



Bonabo app

§ 4. Vaskeriene

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

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

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

Vaskeriene er stengt:

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

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



www.disenborettslag.no



Bonabo app

Særlig nevnes:

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

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

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

§ 6. Kjeller/Loft

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



www.disenborettslag.no



Bonabo app

§ 7. Trappevask

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

§ 8. Avfallsbrønner

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

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

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

§ 10. Tillitsvalgt i oppgangen

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



www.disenborettslag.no



Bonabo app

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 selskapseligheter utover denne tid, må naboene varsles på forhånd.
3. For å unngå sjenerende sus i ledninger, bør en kran aldri skruses helt opp. Hvis en kran hylter, plikter beboeren omgående å sørge for å få den rettet.
4. Bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt mellom kl. 17.00 og kl. 18.30. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 20.00 og på søn- og helligdager.
5. Musikk- og sangundervisning er ikke tillatt uten etter samtykke fra styret.
6. Vaskemaskin/tørketrommel i leilighetene skal ikke brukes etter kl. 22.00.



www.disenborettslag.no



Bonabo app

§ 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 / riving 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 riving av bærevegg uten godkjent søknad, eller uten riktig utførelse, vil borettslaget pålegge utbedring og dokumentasjon for andelseiers regning.
4. Etter at arbeidene er ferdigstilt, skal ferdigattest fra Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune leveres til styret.
5. Ved salg av andel overføres ansvaret til ny eier.

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

§ 16. Avtrekksvifter

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



www.disenborettslag.no



Bonabo app

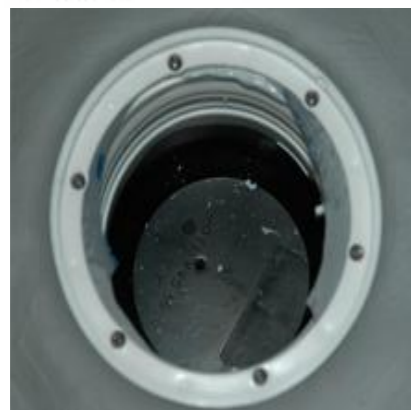
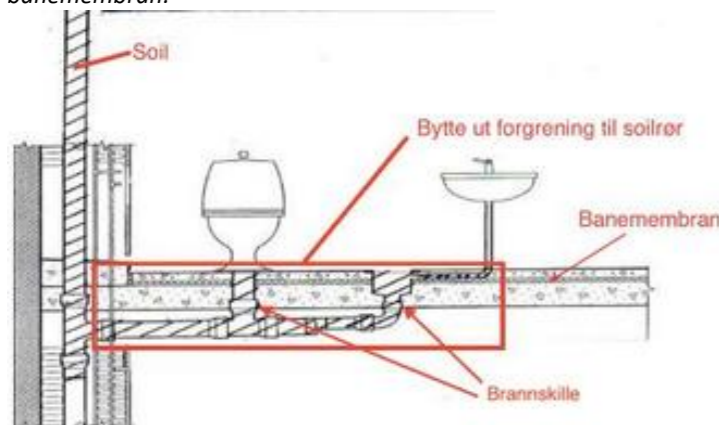
§ 17. Radiatorer

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

§ 18. Rehabilitering av våtrom/baderom og kjøkken

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

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



Bildet viser membran ned i sluket med klemring.

2. Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter på grunn av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens. Følgende skal minst være oppfylt:

- a. Rommet skal ha sluk; minimum 75mm avløpsrør, med fri flyt til sluk.



www.disenborettslag.no



Bonabo app

- b. Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.
- c. Lekkasjevann, inkludert lekkasjevann fra wc-sisterne og fordelingsskap, skal synliggjøres og ledes til sluk.
- d. Bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt, skal være beskyttet av et egnet vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten av litexplater, mansjetter, smøremembran på vegger og banemembran på gulv.

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

- a. dokumentasjon rørlegger
- b. dokumentasjon branntetting
- c. dokumentasjon elektriker
- d. membran; bevis, samt bilder
- e. ferdigattest fra Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune
- f. kopi av kvittering for betalt faktura
- g. andelseiers kontonummer for overføring av refusjon

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

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

- a. montere vannstopper, også kalt lekkasjestopper
- b. montere komfyrvakt
- c. skifte avløpsrør til vegg og montere stoppekran
- d. gulv og vegger som kan bli utsatt for vannsøl, lekkasjevann eller kondens, skal utføres med fuktbestandige materialer

5. Erstatning og alternative kostnader i fremtiden:

- a. I borettslaget er det felles varmtvann som leveres fra berederrom. Stigerør for kaldtvann og varmtvann er plassert i sjakt. Borettslaget har vedlikeholdsansvaret for stigerør fram til hovedstoppekran, samt for avløpsrør/soilrør, i hver leilighet.
- b. Vannrørene etter hovedstoppekran i leilighetene er det derfor den enkelte andelseier som har vedlikeholdsansvaret for.
- c. Ved fornying av rørene vil det kreve tilgang til sjakt. Andelseiere som har gjort rehabilitering av våtrom er ansvarlig for tilgang til sjakt, eller eventuelt kostnader til utbedring etter inngrep.



www.disenborettslag.no



Bonabo app

- d. Alle tiltak som gjennomføres i boligen i regi av andelseier/beboer, utføres for egen risiko og ansvar.
- e. Andelseier kan ikke kreve «erstatning» for inngrep eller endringer i leiligheten som gjennomføres som følge av vedlikeholdstiltak vedtatt av senere styre/generalforsamling.

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

§ 19. Forebyggende tiltak mot lekkasjer og vannskader

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

§ 20. Lufting i leilighetene

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

§ 21. Utstyr på fasader

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

§ 22. Røyking på balkongene

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



www.disenborettslag.no



Bonabo app

§ 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 karmen, skader på blomster, planter og grøntanlegg.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i husordensreglene som generalforsamlingen fatter og finner nødvendig å foreta.
7. Jeg forplikter meg straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.

Beboerne må sette seg inn i følgende

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

Sist endret 08.04.2024



www.disenborettslag.no



Bonabo app

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

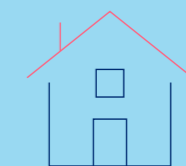
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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, krokhengete 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Disenveien 27, 0587 OSLO. Gnr. 86, bnr. 1, i Oslo kommune, oppdragsnr.: 1000260036
Megler: Caroline Ringså Ask, mobil: 93411602, e-post: cr@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreført til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr.: _____ Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____ Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____ E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____ Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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 budforhøyelser, 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 MiniID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontakinformasjon, 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 budgiver 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.

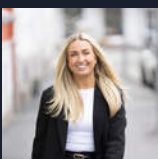
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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.



proaktiv.no



Ida-Amalie Larsen
Meglerfullmektig
46904268
ial@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Briskeby

Løvenskioldsgate 23, 0260 OSLO, 22 44 24 00, briskeby@proaktiv.no