



INNKALLING 2026

AL Disen Borettslag

Tirsdag 21.04.2026 kl. 17:00

Glassgården, Haraldsheim, Haraldsheimveien 4

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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



Innkalling til ordinær generalforsamling i AL Disen Borettslag

Møtet finner sted tirsdag 21.04.2026 kl. 17:00 -

Glassgården, Haraldsheim, Haraldsheimveien 4

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

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

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

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

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Godtgjørelse til valgkomiteen

6 Andre saker

6.1 Vedtektsendring

6.2 Vedtektsendring

6.3 Billadere har en urimelig høy pris

6.4 Utleie ladeplasser til legekantoret

6.5 Ladestasjoner og lademuligheter

6.6 Endre vasketider i fellesvaskeri

7 Valg

7.1 Valg av medlemmer til styret

7.2 Valg av varamedlemmer til styret

7.3 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

5. Godtgjørelse til valgkomiteen

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

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

6. Andre saker

6.1 Vedtektsendring

Forslag fra styret:

AL Disen Borettslag har fått følgende melding fra Brønnøysundregistrene:

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

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

Fra:

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

Til:

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

Saksopplysning: Varamedlemmer vil komme i tillegg

Flertallskrav: 2/3 flertall.

Forslag til vedtak: Forslaget godkjennes.

6.2 Vedtektsendring

Forslag fra Jan Piela, Disenveien 39:

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

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

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

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

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

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

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

Flertallskrav: 2/3 flertall.

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

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

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

Begrunnelse

1. Generalforsamlingens rolle og formål

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

2. Fare for misforståelser og ugyldige vedtak

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

3. Eksisterende og mer hensiktsmessige kanaler for dialog

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

4. Risiko for utvidelse av møtet og redusert effektivitet

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

5. Prinsipielle og langsiktige hensyn

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

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

6.3 Billadere har en urimelig høy pris

Forslag fra Sasa Radovanovic, Disenveien 9:

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

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

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

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

Det anbefales også å avvikle den obligatoriske månedlige abonnementsavgiften.

Alt dette er allerede organisert på denne måten i naboborettslaget.

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

Begrunnelse / vurdering

Vi leier i dag det elektriske anlegget, noe som utgjør det 299 kr som er fastpriselementet man betaler på faktura.

Utkjøp av anlegget er estimert til ca. 800 000 kr.

Kostnaden ved utkjøp vil i praksis måtte bæres av fellesskapet, mens nytten i hovedsak tilfaller en begrenset gruppe (elbil-eiere). Dagens modell gjør at brukerne av anlegget er de som tar kostnaden, noe som vurderes som mer rettferdig fordeling enn at fellesskapet tar dette.

Sammenligning med naboborettslag er ikke direkte overførbar grunnet ulike avtaler, investeringsstruktur og tidspunkt for etablering.

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

Konkrete neste steg:

Styret vurderer tiltak for å sikre at anlegget brukes av beboere. Styret holder løpende oversikt over alternative leverandører og markedsnivå, og vurderer reforhandling ved kontraktsmessige muligheter.

Saken tas opp på nytt dersom forutsetningene (utkjøpspris/avtalevilkår) endres vesentlig.

6.4 Utleie ladeplasser til legekantoret

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

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

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

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

6.5 Ladestasjoner og lademuligheter

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

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

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

Styrets innstilling: Henger sammen med sak 6.3.

6.6 Endre vasketider i fellesvaskeri

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

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

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

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

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

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

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

7. Valg

Det sittende styre består av:

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

7.1 Valg av medlemmer til styret

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

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

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

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

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

7.2 Valg av varamedlemmer til styret

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

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

7.3 Valg av valgkomite

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

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

Disponible midler

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

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

Resultatregnskap 2025 AL Disen Borettslag

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

Balanse 2025 AL Disen Borettslag

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

Balanse 2025 AL Disen Borettslag

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

Sted: _____

Dato: _____

Trond Lindahl
Styreleder

Ingunn Pjaaka Rønning
Styremedlem

Håvard Tronsen
Styremedlem

Esra Boncuk
Styremedlem

Ole Kristian Heien Storsve
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Fordringer

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

Varige driftsmidler

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

Driftsinntekter

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

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

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

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

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 4 - Varige driftsmidler

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

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

	Oppgradering Fjernvarmeanlegg lekeplass	Porttelefon
Anskaffelseskost pr.01.01 :	223 483	1 943 773
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	223 483	1 943 773
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	135 952	583 132
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	87 531	1 360 641
Årets avskrivninger :	22 348	129 585
Anskaffelsesår :	2019	2020
Antatt levetid i år :	10	15

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

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

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

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

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

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

2025

2024

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

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

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

Note 9 - Andre honorar

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

Konto 6730 gjelder bistand vedr brann

Note 10 - Andre kostnader

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

Note 11 - Egenkapital

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

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken Eiendoms kreditt	Handelsbanken
Formål:	Finansiering av utskiftning av vinduer, balkongdører, kjellerdører og oppgangsdører.	
Lånenummer:	94927045847	94927029620
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2018
Rentesats:	5.05 %	5.05 %
Beregnet innfridd:	30,09,2052	30,03,2043
Opprinnelig lånebeløp:	30 000 000	14 000 000
Lånesaldo 01.01:	28 229 819	11 218 333
Avdrag i perioden:	447 001	370 311
Lånesaldo 31.12:	27 782 818	10 848 022
Saldo 5 år frem i tid:	24 975 839	8 598 573

Langsiktig gjeld

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

Note 13 - Borettsinnskudd

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

Garasjeregnskap

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

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

Note 14 - Pantstillelser

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

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

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

Resultat og balanse med noter for AL Disen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AL Disen Borettslag

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

Til generalforsamlingen i AL Disen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Offices in:

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Kai Holhjem

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 80.232.xxx.xxx

2026-04-09 13:29:35 UTC



QES



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Årsmelding 2025 - AL Disen Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

AL Disen Borettslag består av 304 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

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

AL Disen Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillter myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet. Det er Vaktmester John Ivar Iversen, sammen med HMS ansvarlig Ole Kristian Storsve, som står for det meste av arbeidet.

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

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

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

Styrets arbeid

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

Tilstandsvurderinger og strategisk arbeid

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

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

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

Drift og vedlikehold

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

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

Brannsikkerhet

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

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

Kjøretøy og teknisk utstyr

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

Traktoren begynner å få flere mindre elektroniske feil. Den vil være 10 år i 2027, og styret vil da gjøre en vurdering av om den bør byttes ut. Traktorhengeren har fått nytt elektrisk anlegg etter kabelbrudd, utført i egen regi.

Utover dette har det gjennom vinteren vært utfordringer med trykkfall i anlegget for vannbåren varme. Det jobbes mot leverandør med å løse dette, uten at svar er klart i skrivende stund.

Ventilasjonsanlegg i Dv 31 til kafe og legesenter er totalskadd etter vannlekkasjen i Lofthusveien, og en del av forsikringsaken.

Tvistesaker

Brannen i Disenveien 37

Brannen i Disenveien 37 har krevd betydelig oppmerksomhet gjennom året, både på grunn av mangler ved utført arbeid og manglende vilje fra forsikringsselskapet til å dekke kostnader. Styret har jobbet systematisk for å få refundert utlegg, og til slutt ble nesten hele det opprinnelig avviste kravet godtatt.

Det gjenstår enkelte mindre arbeider i Dv 37, men det begynner gå mot slutten på et langt og seigt prosjekt.

Annen tvistesak

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

08.04.2026

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

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

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

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

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

NB:

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

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AL Disen Borettslag

Tid og sted:

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

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

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Birgitte Janecke Lund.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 51

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 52

Vedtak:

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent.

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Sakslisten ble godkjent.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 fulgte innkallingen.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2025 ble godkjent.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og fulgte innkallingen.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 528.000,- ble godkjent.

5. Godtgjørelse til valgkomiteen

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

Vedtak:

Honoraret til valgkomiteen godkjennes med samlet kr. 15.000,-.

6. Andre saker

6.1 Vedtektsendring

Forslag fra styret:

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

Fra:

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

Til:

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

Saksopplysning: Varamedlemmer vil komme i tillegg

Flertallskrav: 2/3 flertall.

Vedtak:

Styrets forslag ble godkjent.

6.2 Vedtektsendring

Forslag fra Jan Piela, Disenveien 39:

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

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

Flertallskrav: 2/3 flertall.

Vedtak:

Jan Pielas forslag ble ikke godkjent.

6.3 Billadere har en urimelig høy pris

Forslag fra Sasa Radovanovic, Disenveien 9:

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

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

Videre foreslås det at tilgangen til ladeanlegget begrenses til beboere og andelseiere i borettslaget, slik laderne ikke brukes av eksterne brukere (alle som har EasyPark appen). Det foreslås også at det innføres en enhetlig prisstruktur for samtlige medlemmer, ettersom ladeanlegget er et felles eie.

Det anbefales også å avvikle den obligatoriske månedlige abonnementsavgiften.

Alt dette er allerede organisert på denne måten i naboborettslaget.

Vedtak:

Sasa Radovanovics forslag ble ikke godkjent.

Styrets innstilling tas til orientering:

Styret anbefaler ikke å endre dagens modell eller kjøpe ut ladeanlegget nå.

Begrunnelse / vurdering

Vi leier i dag det elektriske anlegget, noe som utgjør det 299 kr som er fastpriselementet man betaler på faktura.

Utkjøp av anlegget er estimert til ca. 800 000 kr.

Kostnaden ved utkjøp vil i praksis måtte bæres av fellesskapet, mens nytten i hovedsak tilfaller en begrenset gruppe (elbil-eiere). Dagens modell gjør at brukerne av anlegget er de som tar kostnaden, noe som vurderes som mer rettferdig fordeling enn at fellesskapet tar dette.

Sammenligning med naboborettslag er ikke direkte overførbar grunnet ulike avtaler, investeringsstruktur og tidspunkt for etablering.

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

Konkrete neste steg:

Styret vurderer tiltak for å sikre at anlegget brukes av beboere.

Styret holder løpende oversikt over alternative leverandører og markedsnivå, og vurderer reforhandling ved kontraktsmessige muligheter.

Saken tas opp på nytt dersom forutsetningene (utkjøpspris/avtalevilkår) endres vesentlig.

6.4 Utleie ladeplasser til legekantoret

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

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

Vedtak:

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

Styrets innstilling tas til orientering:

Henger noe sammen med sak 6.3.

Det er kontraktsfestet i avtalen med legesentere at de har 1 av 4 ladeplasser på området. Styret skal undersøke mulighetene for å stenge Easypark-muligheten for 3 av 4 plasser.

6.5 Ladestasjoner og lademuligheter

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

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

Si opp eksisterende avtale for deretter legge anbud til andre leverandører.

Vedtak:

Det vises til sak 6.3 og behandling av denne saken.

6.6 Endre vasketider i fellesvaskeri

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

Endring av klokkeslett på vasketider.

Ønsker også at vaskeriet har fulle åpningstider også på søndager med flere turner (evt varighet frem til kl 20), da mange ønsker å vaske klær i helg.

Vil presisere at vi fortsette ordningen med at man kan benytte seg av andres vasketid om den ikke er benyttet innen 1.t.

Vedtak:

Styrets innstilling tas til orientering:

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

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

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

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

7. Valg

7.1 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Ida Camilla Aluwini Skaar for 2 år.

Valgt ble: Marthe Østbye Skjæret for 2 år.

Valgt ble: Birgitte Janecke Lund for 2 år.

Valgt ble: Arif Arif Shafique for 2 år.

7.2 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Are Fagermoen for 2 år.

7.3 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgt ble:

Ingunn Pjaaka Rønning, Disenveien 23 og Rolf Akeren, Disenveien 27

Etter generalforsamlingen fikk styret følgende sammensetning:

Leder: Trond Lindahl, Disenveien 25 (Til 2027)

Styremedlem: Ole-Kristian Heien Storsve, Disenveien 9 (Til 2027)

Styremedlem: Ida Camilla Aluwini Skaar, Disenveien 53 (Til 2028)

Styremedlem: Marthe Østbye Skjæret, Disenveien 27 (Til 2028)

Styremedlem: Birgitte Janecke Lund, Disenveien 17 (Til 2028)

Styremedlem: Arif Shafique, Disenveien 27 (Til 2028)

Varamedlem: Are Fagermoen, Disenveien (Til 2028)

Protokoll for AL Disen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

Anne Flågen Bergendahl (sign.)
Birgitte Janecke Lund (sign.)

21.04.2026
21.04.2026