NORDVIK

Tverrbakken 4D

1 soverom | 48 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Tverrbakken 4D

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
31	Nabolagsprofil
33	Tilstandsrapport
46	Egenerklæringsskjema
50	Andre vedlegg
79	Vedlegg
121	Kontaktinfo
124	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
127	Forbrukerinformasjon om budgivning
128	Budskjema

Salgsoppgave produsert 21.05.2026









Nøkkelinformasjon

Meget lys og luftig 2(3)-roms | Moderniseringsbehov | Høy 1. etg | Vestvendt balkong | VV + fyring ink.

Prisantydning	**4 700 000,-**
Omkostninger	**122 640,-**
Totalpris	**4 984 992,-**
Fellesgjeld	**162 352,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 826,-**
BRA-i	**48 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1939**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

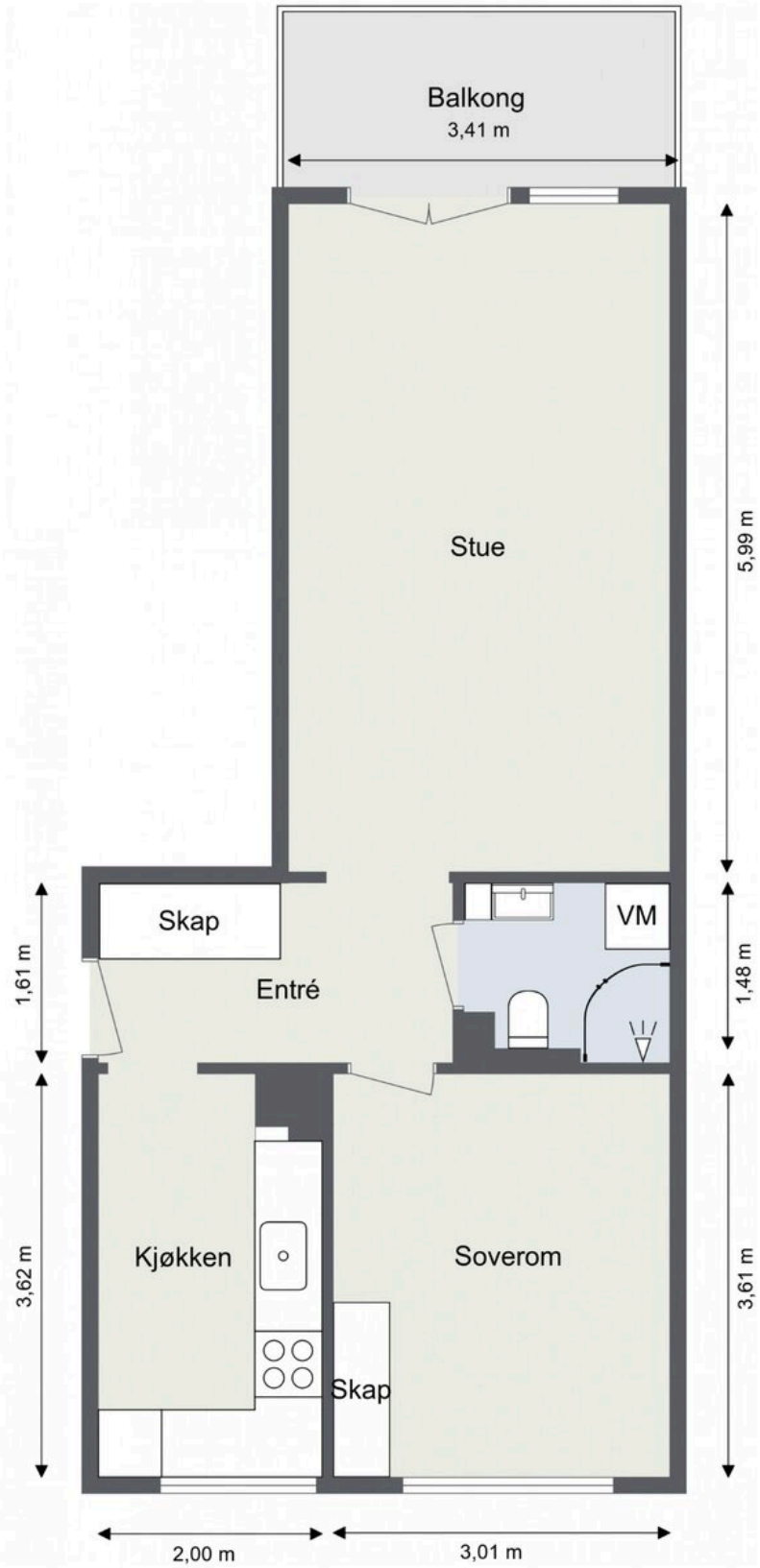
TVERRBAKKEN 4D
Presentert av Sander Ringmann

Dette er en lys og gjennomgående 2(3)-roms med noe moderniseringsbehov. Leiligheten ligger i høy 1. etasje på en bakketopp med flott utsyn over nabolaget. På balkongen kan du nyte solen på ettermiddagen og hyggelig utsyn over nabolaget. Her bor du rolig og tilbaketrukket, med kort avstand til "alt" du behøver. Nærområdet kan videre by på hyggelige gater, flotte klassiske bygårder og rikelig med parkområder.

FASILITETER
Høy 1. etg. på bakketopp
Stor vestvendt balkong
Sentralt, men tilbaketrukket
Lys og gjennomgående løsning
Opplegg til vaskemaskin + fellesvask.
VV, fyring og internett ink.

Kjeller
Total BRA: 4 kvm

Tyder
























BOSCH










LIFE
Dior









Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0139/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Tverrbakken 4D, 0475 OSLO
Gnr 225, bnr 321, snr 12 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
John-Arne Birkelund

Kjøpesum og omkostninger
4 700 000,- (Prisantydning)
162 352,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 862 352,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
121 550,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
122 640,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
135 640,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 984 992,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 997 992,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1939

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 48 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 52 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 48 kvm. Bad, Entré, Kjøkken, Stue, Soverom
Total BRA: 48 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Innhold
Leiligheten ligger i høy 1. etg og består av følgende rom: entré, stue, kjøkken, soverom og bad.
Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 4 m².

Standard
ENTRE |
Velkommen inn! Her trer du inn i en praktisk og romslig entré med god plass til oppheng av yttertøy og skohylle. Det er montert en skyvedørsgraderobe, som gir godt med plass til klær. Porttelefon slipper gjester lettvint inn fra leiligheten.

STUE |
Leiligheten har et lyst og hyggelig oppholdsrom. Stuen er av god størrelse med plass til både tv-stue og spisestue. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys. Fra stuen er det utgang til balkongen.

BALKONG|

En romslig og vestvendt balkong på ca. 5 kvm. Her er det gode forhold for sol på ettermiddagen. Balkongen er romslig med god plass til en liten sittegruppe og en grill.

KJØKKEN |
Eldre og adskilt kjøkken med god plass til et frokostbord. Kjøkkeninnredningen består av lyse profilerte fronter med laminert benkeplate. Det er godt med skap- og benkeplass for kokkelering. Videre er det plass til komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin som også medfølger.

SOVEROM |
Et stort soverom med god plass til dobbeltseng. Soverommet har en plassbygd skyvedørsgarderobe med god plass til klær.

BADEROM |
Pent flislagt baderom fra 2010. Badet er utstyrt med servant, veggmontert klosett og dusjhjørne med dusjing dirkete på flis. Det er opplegg til vaskemaskin, men dersom du ønsker å spare plass kan du benytte sameiets fellesvaskeri og tørkerom.

Parkering
Sameiet har solgt 10 parkeringsplasser til beboere i sameiet. Eventuell leieavtale må gjøres med eier av parkeringsplassen.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger
Større vedlikehold og rehabilitering:
2025: Fasaderehabilitering
2021: Brannsikring, EL-kontroll, vedlikehold
2021-2022: Brannsikring, vedlikehold skadedyr
2021-2022 Oppgraderinger
2020: Trapperom / Rehab. Piper / Takluke
2020: Oppgraderinger
2019: Utomhus / Ytterdører / Utelamper / Fasade
2018: Utomhus / Vedlikehold dører / Avløp
2017: Brannsikring / Brannvarslingsanlegg / Utomhus / ENØK
2016: Strøm, uteområder, fasade
2015: EL-arbeider bergvarme / VVSarbeider
2015: Bergvarme / Rehabilitering nordfasade
2014: Brannvarslingsanlegg / Utomhus / ENØK
2013: Utomhus / VVS-arbeider / Callinganlegg
2012: Sykkelrom / Smørebod / Utomhus
2011: Uteområder / Rehab boder
2010: Nytt avfallshåndteringssystem / Utomhus / EL
2009: Kjellergulv / EL-arbeider hovedinntak
2008: Uteområder, låser/ EL
2007: Fasadereabilitering, vei og uteområde
2006: Brannsikring / Brannsikring-Leilighetsdører
2005: Utomhus / Trapperom / Lys / Avløp/Fyring
2004: Oppdatert sentralfyr, branntetting
2003: Trapperom/tak/brann/vaskeri
2002: Rehabilitering Østfasade

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.
- Eiendommen selges som dødsbo. Selger har begrenset kunnskap om eiendommen.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget

Bygningssakkyndig
Matias Løberg

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:
Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.

Vinduer og dører:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2006.
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2006.
Entrédør i brannklasse B-30 med 40 desibel lydmotstand. Profilerte innvendige dører.

Balkong:
Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca.5 m^2. Fliser på dekke og rekkverk i metall kledd med glassplater. Rekkverkshøyden er målt til 112 cm.

VVS-installasjoner:
Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Stoppekraner for varmt- og kaldtvann til bad er montert i inspeksjonsluke i bad. Stoppekraner for varmt- og kaldtvann for kjøkken er montert i benkeskap i kjøkken.
Radiatorer i soverom og stue tilknyttet felles varmeanlegg.
Friskluft via spalteventiler i vindu i stue. Friskluftsventil på yttervegg i soverom og kjøkken Kullfilterventilator i kjøkken. Oppdriftsventilasjon med ventil i vegg i kjøkken og soverom. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, ikke tilfredsstillende.

Tekniske installasjoner:
Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles trappeoppgang.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert?
Svar: Ukjent, men tror en gang tidlig på 2000-tallet.
- Løses sikringene ofte ut?
Svar: Kun en gang ved overbelastning.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Svar: Nei, det er ikke meg bekjent.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne?
Svar: Ukjent.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen?
Svar: Ukjent..

Se vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon angående det elektriske anlegget.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer.

Ventilasjon:
Det som fremstår som friskluftsventil på kjøkken er plassert inne i skap og var ikke tilgjengelig for åpning ved befaringstidspunktet. Leiligheten er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere og har som regel begrenset avtrekksfunksjon. TG 2 er gitt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til redusert luftkvalitet

Kjøkkeninnredning:
Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG 2 er gitt på grunn av alder og bruksslitasje.

Våtromsgulv – Bad
TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen.

Våtromsvegger – Bad
Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.

Utstyr for sanitærinstallasjoner
TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

Vannbåren varme – Kjøkken
Anlegget er vurdert ut ifra alder, og enkle observasjoner i forbindelse med fordelingsskap og reguleringsventiler. Reguleringsventiler er koblet med brytere i hvert rom og er derfor ikke testet. TG 2 er gitt på grunn av alder på radiator og tilhørende røropplegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Det er ikke avdekket avvik av TG3.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Hulltaking – Bad
Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Innbo og løsøre
Hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av

kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Styret skal underrettes om utleieforhold. Seksjonseier skal opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn og om egen adresse i utleieperioden.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
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 riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Radiator

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Selger har ikke bebodd boligen selv, og har derfor ikke informasjon om strømforbruket.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 826,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: kr. 4 825,54
Herav:

Lån 98208385631: kr. 396,67
Lån: kr. 233,68
Kapitalkostnader: kr. 855,06
Internett: kr. 240,51
Felleskostnader: kr. 3 099,62

Felleskostnadene inkluderer kommunale avgifter, internett, felles byggforsikring, drift og vedlikehold, m.m.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Strøm ca. 5 500,- i året.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 276 459,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 105 835,- pr. 2024
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 salgsoppgaven.

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.

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet har installert fibernett som betales gjennom felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Tverrbakken 4, orgnr. 983 099 157

Om sameiet
Sameiet Tverrbakken 4 består av 79 seksjoner og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983099157 med følgende adresse: Tverrbakken 4 A-G.
- Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Sameiets hjemmeside: https://tb4.no/borettslaget. Styret kan kontaktes på: tverrbakken4@hotmail.com
- Det er fellesvaskeri i kjelleren mellom C - og D - oppgangen. Over gangen for vaskeriet, er det 3 tørkerom.
- Sameiet har avtale med Vaktmester Andersen. Vaktmester er på jobb i Tverrbakken 4 på tirsdager.
- Det er opprettet et hobbyrom for sameiets beboere. Det koster 300 kr i året, Her kan man preppe både ski og sykkel.
- Det er mulighet for å leie innvendig sykkelplass. Denne plassert i kjelleren under D - oppgangen. Det er plass til

10 sykler og en plass koster 300 kr årlig.
- Det er satt opp 4 barnevognsgarasjer i bakgården. Det koster 300,- pr plass i året.

Parkering:
Sameiet har solgt 10 parkeringsplasser til beboere i sameiet. Eventuell leieavtale må gjøres med eier av parkeringsplassen.

Styrets arbeid:
- Taket ble våren 2025 vurdert som et mulig hasteprosjekt. Styret gjennomførte derfor en grundig tilstandsgjennomgang sammen med sertifisert taklegger høsten 2025. Gjennomgangen bekreftet at taket holder tilfredsstillende standard i flere år fremover. Dette gir sameiet bedre mulighet til å planlegge fremtidig utskiftning og tilhørende kostnader på en kontrollert og forutsigbar måte. Det er etablert årlig kontroll av taket frem til fremtidig utskiftning gjennomføres
- Bytte av forretningsfører fra OBOS til Solibo fra 01.06.2026. Byttet forventes å gi en årlig kostnadsbesparelse, samt bedre løpende økonomisk innsyn gjennom mer moderne systemer.
- Vedlikeholdsplan Styret har arbeidet med oppdatering og videreutvikling av sameiets vedlikeholdsplan, inkludert innhenting av informasjon om alder og tilstand på vinduer. Planen ferdigstilles og publiseres for beboere i løpet av august 2026, for å sikre bedre forutsigbarhet rundt vedlikehold, prosjekter og økonomi.
- Det har vært påvist faraomaur i sameiet. Gjennom systematisk arbeid i regi av Rentokill og Hussoppen (forsikringselskapet) er maurene nå borte og sameiet er friskmeldt.
- Inngått ny avtale med GobalConnect for internett.

Styret pålegges å legge frem en konkret plan for hvordan brudd på husordensreglene skal følges opp og få konsekvenser fremover. Planen skal presenteres for beboerne innen 1. september 2026.

Styret opplyser i mail til megler den 02.03.26:
- Enkelte beboere har i perioder rapportert forekomst av skjeggkre. Styret har fulgt opp henvendelsene og vurdert situasjonen fortløpende, men har per i dag ikke sett behov for felles tiltak utover ordinær oppfølging. Det er informert om viktigheten av god internkontroll, herunder renhold og riktig oppbevaring av mat.

Styret opplyser i mail til megler den 19.05.2026:
- Årsmøte er gjennomført digitalt mellom 13 - 16 mai 2026.
- Vi har noen små prosjekt som kvalitet på vannbereder og skylling av et avløpsrør i et av byggene pga forkalkning, men ikke til noe som øker felleskostnadene etter hva vi ser nå. Dette ble delt på årsmøte og kan sees på dokumentene derfra.
- Vi kan oppleve noe rotter, men har skadedyr kontroll hvert kvartal med feller og gift ute for dette. Ikke et vedvarende eller stort problem. Noen kan oppleve noe skjeggkre i perioder. Vi er et gammelt murbygg og vi har fått høre dette er ganske normalt. Her er tipset og holde generelt god hygiene og renslighet, samt mat inne i beholdere for å ikke ha noe sjenerede opplevelse av dette.
- Det er ikke planlagt noen nye låneopptak i år, eller økning i fellesgjeld eller felleskostnader.

Forretningsfører opplyser i mail til megler den 20.05.2026 at protokollen for 2026 ikke er signert enda.

Kartlegging av tilstand på vinduer og dører:
Tilstanden på vinduene i enkelte seksjoner er i svært dårlig stand. Det er uttrykt et ønske om å ta en undersøkelse av nåtilstanden på sameiets balkongdører og vinduer. Styret skal engasjere nødvendig kompetanse for å gjennomføre en undersøkelse av behovet for utskiftning av vinduer og dører i sameiet.

Fremtidige planer:
0-1år: Utbedre avvikene identifisert i brannteknisk tilstandsanalyse. De største tiltakene her vil være oppgradering av brannbalkongene til dagens forskriftskrav, installasjon av utvendig branntrapp og branndører i kjeller.
3-5år: Snøsmelteanlegg må vurderes i bakken ned mot Vossegata da denne er for bratt. Dette vil også forenkle avfallshenting vinterstid.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Sameiets styre ved forretningsfører, skal underrettes om alle eierskifter. Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før overdragelse kan finne sted.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 162 352,-pr. 15.05.2026

Sameiet har tre felleslån i OBOS-Banken AS:

98208238795
Annuitetslån, 12 terminer i året
Flytende rente: 6,55%
Restsaldo: kr. 5 648 933
Andel av saldo: kr. 91 965,94
Innfrielsesdato: 30.11.2039

98208291386
Annuitetslån, 12 terminer i året
Flytende rente: 6,55%
Restsaldo: kr. 762 316
Andel av saldo: kr. 10 480,56
Innfrielsesdato: 30.08.2030

98208385631

Annuitetslån, 12 terminer i året
Flytende rente: 6,55%
Restsaldo: kr. 4 335 358
Andel av saldo: kr. 59 905,15
Innfrielsesdato: 28.02.2055

Sameiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en seksjonseier ikke betaler sine felleskostnader, må sameiet selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Bank: OBOS-Banken
Lånenummer: 98208238795
Restsaldo: 91 965,94
Kapitalkostnader: 854,27

Lånenummer: 98208291386
Restsaldo: 10 480,56
Kapitalkostnader: 232,76

Lånenummer: 98208385631
Restsaldo: 59 905,15
Kapitalkostnader: 386,36

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling av hele eller deler av fellesgjelden.

Fellesformue
Kr 3 790,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiets regnskap og budsjett ligger vedlagt.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

- Lufting av dyr på sameiets eiendom er forbudt.
- Vaskeriene skal brukes etter forskrifter oppslått ved vaskeriene.
- Unngå unødvendig lufting, da dette øker fyringsutgiftene. Sentralvarmeanlegget styres etter instrukser fra styret. I sommermånedene holdes sentralvarmeanlegget avsteng.
- Grill/matlaging kan tillates med gass og elektrisk grill. Vanlig kullgrill tillates ikke.
- Blomsterkasser skal henge på innsiden av balkongrekkverket.
- Det er forbudt å montere ventilator med tilslutning til avtrekk.

Utleie: Styret skal underrettes om utleieforhold. Seksjonseier skal opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn og om egen adresse i utleieperioden.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 82183785

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 533 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Tverrbakken 4D ligger på sjarmerende og hyggelige Torshov. Området er kjent for sine eldre klassiske gårder tegnet av arkitekt og tidligere byplansjef Harald Hals. Under utbyggingen ble det vektlagt lyse og luftige leiligheter med brede gater, store gårdsrom med grøntområder, samt store hyggelige og grønne parker.

Området tilbyr mange lokale gleder som Kaffebrenneriet, Backstube eller Åpent bakeri, mens Grisen og Hva skjer på Soria Moria lokker med god stemning og smakfulle retter. Cosmopolite, Det andre Teateret, Torshovteateret og Café teater - Trikkestallen er steder i nærheten som absolutt er verdt et besøk. Grünerløkka, med sitt brede utvalg av spisesteder, caféer og barer, er kun en kort spasertur unna.

Sandaker Senter er umiddelbar nærhet og tilbyr bredt utvalg av butikker, her er det blant annet Coop Mega, Vinmonopolet, frisører, apotek og spisesteder. Videre er det gangavstand til Torshovs rike utvalg av butikker og andre fasiliteter, som Soria Moria med konserter, bar/restaurant og teater. Området kan også friste med en rekke spisesteder som Vertshuset Oskar Braaten og Trikkestallen. Her finner man flott uteservering om

sommeren. Kort avstand til Grünerløkka og Sagene med hyggelige kaféer, restauranter og yrende uteliv. Cirka 10-12 minutters gange til Handelshøyskolen BI. Flotte rekreasjonsmuligheter i de omkringliggende parker og langs idylliske Akerselva.

For den treningsglade finnes et stort tilbud av treningsmuligheter med blant annet Imperia Gym, Sats Nydalen, SATS Ringnes Park og Carl Berner, FitnessXpress avd. Storo, samt Myrens Sportssenter. Fine muligheter for løpe-/joggeturer i parker om sommer, så vel som på vinter.

Man kan gå koselige turer langs Akerselva, besøke spennende kafeer og restauranter eller ta seg en tur på Ringen Kino. Det er også godt utvalg av nærbutikker og matvareforretninger like i nærheten av boligen. Både Joker (søndagsåpen), Kiwi, Rema1000, Coop Mega og Extra ligger kun en kort spasertur unna. Storo kjøpesenter ligger kun en kort spasertur unna boligen. Her finner man kles-, mat- og blomsterbutikker, vinmonopol, samt andre diverse butikker. Strøm-Larsen, som av mange anses som Oslos beste kjøttforretning/pølsemakeri, ligger også en kort gåtur unna.

Bebyggelse
Området bebyggelse består hovedsakelig av nyere og eldre blokkbebyggelse og klassiske gårder.

Offentlig kommunikasjon
Fra Tverrbakken 4D er kort vei til god offentlig kommunikasjon. Fra Københavngata passerer buss 20 (Skøyen-Galgeberg), 21 (Helsfyr-Tjuvholmen) og 28 (Økern - Fornebu). Fra Torshovparken passerer buss 20 (Skøyen-Galgeberg), 30 (Nydalen - Bygdøy) og Flybussen. Fra Torshov passerer trikk 12 (Kjelsås - Majorstuen), 15 (Kjelsås - Majorstuen) og 18 (Rikshospitalet - Grefsen stasjon)

Skoler og barnehager
Nærliggende barnehager:
- Torshovhagen Doremi barnehage
- Oskar Braaten barnehage
- Torshovtoppen barnehage

Nærliggende skoler:
- Lilleborg skole
- Sagene skole
- Nordpolen skole

Nærliggende høyskoler:
- Handelshøyskolen BI

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1938.
Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest.

Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Sameiet mottok midlertidig brukstillatelse for oppføring av nye balkonger, samt isolering, forblending av fasade og ny vei, datert 2007. Byggesaken ble henlagt uten ferdigattest (sluttnotat) 30.10.2013 da brukstillatelsen var eldre enn 3 år. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger ferdigattest for fasadeendringer, datert 10.09.2025.

Det foreligger godkjente originale byggetegninger for bygget. Det er vanskelig å tyde tegningene. Byggetegningene er vedlagt i salgsoppgaven.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boliger. Området er for øvrig regulert til: byggeområdet for boliger, tomt for offentlig bygning, friområde, byggeområde for barnehage/skole og spesialområde bevaring (kulturformål).
Reguleringsplan: S-1522 og S-2255
Kommunedelplan: KDP-17

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående plansaker:
* Saksnummer: 202522121. Vossegata 32 - innvendige endringer og fasadeendringer. Siste dok. 06.01.2026. Vossegata 32 skal endre fasade i form av nye vinduer, balkongrekkverk og ny planløsning. De arbeider med prosjekter for øyeblikket. Siste dok. 06.01.2026.

* Saksnummer: 202605350. Torshovgata 37 - utskiftning

av balkongrekkverk, male balkongflater og himlinger tilknyttet balkonger, utskiftning av fasadeplater og vinduer, montering av screens for solavskjerming. Siste dok. 11.05.2026.

* Saksnummer: 202516841. Vossegata 34 C - montering av isolert stålpipe. Siste dok. 23.03.2026

* Saksnummer: 202504555. Østgaards gate 44 - oppføring av leilighetsbygg. Siste bevegelse. Siste dok. 12.05.2026. I Østgaards gate 44 har et lite trehus blitt revet, med planer om å bygge et høyhus med kjeller og ti etasjer. Prosjektet fikk igangsettelsestillatelse i Februar 2026 og byggingen er i full gang. Se saksinnsyn og https://www.overtorshov.no/ for mer informasjon angående prosjektet.

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

301/225/321/12:
02.08.1938 - Dokumentnr: 404794 - Erklæring/avtale vedr. taknedavløp m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:321
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.1939 - Dokumentnr: 408395 - Bestemmelse om vannledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:321
Gjelder denne registerenheten med flere

26.04.1966 - Dokumentnr: 507367 - Bruksrett
Rettighetshaver Sivilforsvaret
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:321
Gjelder denne registerenheten med flere

27.04.2026 - Dokumentnr: 456344 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

17.02.1984 - Dokumentnr: 507903 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 54/3746
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 77 SEKSJONER

03.11.2016 - Dokumentnr: 1017455 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 78
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 85/3908
Snr: 79
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 77/3908
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 54/3908

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Interessenter og kjøper må legge til grunn at ingen av arvingene har bebodd eiendommen i nyere tid, eller at de ikke har bebodd eiendommen, og at de derfor ikke er kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Så lenge arvingenes kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser.

Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort/hovedrengjort i forbindelse med overtagelsen.

Det er observert skjeggkre i naboenheter i sameiet. Skjeggkre kan spre seg mellom enhetene.

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. Skadedyrfirmaer som benytter denne strategien, tilbyr en god og sikker sanering.

Der bygningsmassen har direkte tilknytning til nabo kan skjeggkre bevege seg mellom enhetene, disse tilfellene må derfor behandles helhetlig for å oppnå ønsket resultat like raskt.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Dødsbo
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold

til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-

Samlet skal selger betale kr. 130 400,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
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.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 22. mai 2026

Ansvarlig megler
Lilliann Tronshaug, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45251612

Megler
Sander Ringmann, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95426789

Meglerforetaket
Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Tverrbakken 4D

Nabolaget Lønnebakken/Torshovtoppen - vurdert av 160 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Akademiet realfagsskole Oslo (...	**4 min**
160 elever, 12 klasser	0.3 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	**5 min**
276 elever, 21 klasser	0.4 km
Sagene skole (1-10 kl.)	**11 min**
494 elever, 24 klasser	0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	**12 min**
227 elever, 16 klasser	1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	**19 min**
431 elever, 30 klasser	1.6 km
Foss videregående skole	**16 min**
600 elever, 20 klasser	1.3 km
Hersleb videregående skole	**24 min**

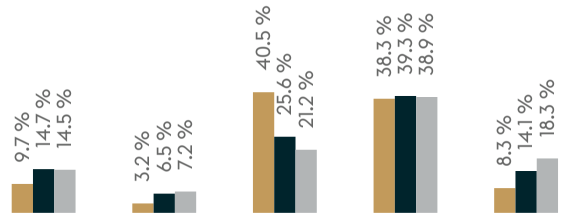
Offentlig transport

Torshovparken	**3 min**
Linje FB1, 20, 30	0.2 km
Torshov i Vogts gate	**7 min**
Linje 11, 12, 18	0.5 km
Sinsen	**16 min**
Linje 4, 5	1.2 km
Grefsen stasjon	**19 min**
Linje RE30, R31	1.6 km
Oslo S	**9 min**
Totalt 24 ulike linjer	3.1 km

Barnehager

Torshovhagen Doremi barnehage ...	**4 min**
49 barn	0.3 km
Oskar Braaten barnehage (1-5 å...	**4 min**
41 barn	0.3 km
Torshovtoppen barnehage (1-5 å...	**5 min**
63 barn	0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lønnebakken/Torshovtoppen	2 065	1 414
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 72/100

Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Naboskapet

Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Lilleborgbanen	5 min
Lilleborg skole	6 min
Myrens Sportssenter	9 min
SATS Carl Berner	11 min

«Deilig tilgang på alt i nærheten. Føles som om vi bor i en stille oase midt i byen»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

RAPPORTUTKAST

Bygningsteknisk gjennomgang

TVERRBAKKEN 4 D, 0475 OSLO

Gnr: 225 Bnr: 321 Seksjon: 12
0301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	27/04/2026
Utskriftsdato:	04/05/2026
Oppdragsnummer:	99386
Referansenr:	

MATIAS LØBERG
ml@tyder.no
Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600), og ikke er i konflikt med overordnet definisjon av tilstandsgrader i tryggere bolighandel.
Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Gjennomgående leilighet i høy 1. etasje med balkong.

Standard

Leiligheten fremstår med normal standard sett i forhold til alder.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2025:
– Nytt armatur og kum i kjøkken.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1939, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da

toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 1. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 1. etasje)
- Vannbåren varme (Kjøkken / 1. etasje)
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Kjøkkeninnredning

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	John-Arne Birkelund
Takstmenn:	Matias Løberg
Befaring/tilstede:	Befaring med utlånt nøkkel, Takstmann: Matias Løberg

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 225 Bnr: 321 Seksjon: 12
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	3533.4 m²
Eierbrøk seksjon:	54 / 3908
Hjemmelshaver:	John-Arne Birkelund
Adresse:	Tverrbakken 4 D, 0475 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	27/04/2026		Opplysninger gitt av eier over telefon.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	27/04/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1939

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	4	0	0
1. etasje	48	0	0	5
Sum bolig:	48	4	0	5
Sum BRA:	52			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
1. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Stue, Soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Eier har begrenset kjennskap til leiligheten da den ikke har vært bebodd av eier. Opplysninger om boligen er derfor i hovedsak basert på tilgjengelig dokumentasjon og observasjoner ved befaring.

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Brannskille

Beskrivelse: Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon

---

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2006.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av noe eldre dato, men vurderes å være innenfor forventet levetid. Det må på generelt grunnlag påregnes noe lavere isolasjonsevne sammenlignet med nyere vinduer. Utskifting må påregnes på sikt.

TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse:	Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2006. Entrédør i brannklasse B-30 med 40 desibel lydmotstand.
Tilstandsvurdering:	Balkongdør er av noe eldre dato, men vurderes å være innenfor forventet levetid. Det må på generelt grunnlag påregnes noe lavere isolasjonsevne sammenlignet med nyere dører. Utskifting må påregnes på sikt. TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Profilerte innvendige dører.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Etasjeskiller

Her er det vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue, soverom, kjøkken og entre.
Tilstandsvurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca.5 m². Fliser på dekke og rekkverk i metall kledd med glassplater. Rekkverkshøyden er målt til 112 cm.
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Stoppekraner for varmt- og kaldtvann til bad er montert i inspeksjonsluke i bad. Stoppekraner for varmt- og kaldtvann for kjøkken er montert i benkeskap i kjøkken.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røroppleggetet har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer. TG: 2

Vannbåren varme

Beskrivelse:	Radiatorer i soverom og stue tilknyttet felles varmeanlegg.
Tilstandsvurdering:	Anlegget er vurdert ut ifra alder, og enkle observasjoner i forbindelse med fordelingsskap og reguleringsventiler. Reguleringsventiler er koblet med brytere i hvert rom og er derfor ikke testet. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluft via spalteventiler i vindu i stue. Friskluftsventil på yttervegg i soverom og kjøkken Kullfilterventilator i kjøkken. Oppdriftsventilasjon med ventil i vegg i kjøkken og soverom. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, ikke tilfredsstillende.
Tilstandsvurdering:	Det som fremstår som friskluftsventil på kjøkken er plassert inne i skap og var ikke tilgjengelig for åpning ved befaringstidspunktet. Leiligheten er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere og har som regel begrenset avtrekksfunksjon. TG 2 er gitt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til redusert luftkvalitet. TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum. Kullfilterventilator. Opplegg for oppvaskmaskin.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG 2 er gitt på grunn av alder og bruksslitasje. TG: 2

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med laminat i entre, soverom og kjøkken.
Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett i stue.

Tilstandsvurdering: Overflatene er av noe eldre dato, men fremstår med begrenset slitasje.
TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Strietapet.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.
Trepanel i soverom og bad.
Himlingshøyde ca. 2,62 m målt i stue.
Himlingshøyde ca. 2,64 m målt i kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe med glatte fronter i soverom.
Skyvedørsgarderobe med speilfronter i entre.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.

Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles trappeoppgang.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent, men tror en gang tidlig på 2000 tallet.
- Løses sikringene ofte ut? Kun en gang ved overbelastning.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei, det er ikke meg bekjent.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ukjent.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent.

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i ca. 2010.

Våtromsgulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Veggskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Hulltaking – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.
Tilstandsvurdering:	TG: IU

Kjøkken, 1. etasje

Vannbåren varme – Kjøkken, 1. etasje

Beskrivelse:	Radiator tilknyttet felles varmeanlegg i kjøkken.
Tilstandsvurdering:	Anlegget er vurdert ut ifra alder, og enkle observasjoner i forbindelse med fordelingsskap og reguleringsventiler. Reguleringsventiler er koblet med brytere i hvert rom og er derfor ikke testet. TG 2 er gitt på grunn av alder på radiator og tilhørende røropplegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget. TG: 2

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
27. apr. 2026

Oppdragsnummer
29-0139/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Tverrbakken 4D, 0475 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
John-Arne Birkelund

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. mars 2026

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Astri Marit Birkelund

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 82183785
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

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

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 29-0139/26



Adresse	
Tverrbakken 4D, 0475 OSLO	
Dato for energimerking **18.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-297094**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80558309**
Gårdsnummer **225**	Bruksnummer **321**
Seksjonsnummer **12**	Bruksenhetsnummer **H0103**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1939**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **50,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **50,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
226,31 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
226,31 kWh/m²	**23 222 kWh**



Tverrbakken 4D, 0475 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Tverrbakken 4D, 0475 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 21: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 22: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2663
SAMEIET TVERRBAKKEN 4

Velkommen til årsmøte i SAMEIET TVERRBAKKEN 4

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 13. mai kl. 18:00 og lukker 16. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2663

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Endring av sameiets vedtekter paragraf 4.1
6. Støy, forsøpling og brudd på husordensreglene
7. Valg av tillitsvalgte
8. Fastsettelse av honorarer

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET TVERRBAKKEN 4

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Rådgiver Alexander Aalvik i Obos velges.

Forslag til vedtak

Alexander Aalvik er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Guro Haga og Silje Manger er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

Styrets innstilling

Det negative årsresultatet for 2025 reflekterer i hovedsak gjennomføringen og ferdigstillelsen av brannbalkongprosjektet. Resultatet er derfor preget av ekstraordinære vedlikeholds- og prosjektkostnader i regnskapsåret.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 2663 SAMEIET TVERRBAKKEN 4 regnskap.pdf
2. 2663 Sameiet Tverrbakken 4 - Revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Endring av sameiets vedtekter paragraf 4.1

Forslag fremmet av:
Kjersti Ruud

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Tilstanden på vinduene i enkelte seksjoner er svært dårlig stand. Maling av vinduer utvendig er vanskelig når man ikke kommer til, særlig de vinduer der det ikke er balkong eller vinduer som kipper og man ikke kan henge ut av vinduet for å male blant annet vindusramme.

Vinduene på øst-, nord- og sørfasadene er av ulik alder og tilstand, noe som gjør det vanskelig å sikre en enhetlig og forsvarlig standard når ansvaret ligger hos hver enkelt seksjonseier. Når ansvar ligger hos den enkelte seksjonseier, oppstår det risiko for ujevn standard, manglende vedlikehold og mulig farlige situasjoner – slik som f.eks. vindusrammen som falt ut.

Det vises til sameiets vedtak i 2024 der ble vedtatt at utskifting av dører og vinduer er den enkelte seksjonseiers ansvar. Dette er i strid med eierseksjonsloven §§ 32 og 33, som fastslår at yttervinduer og ytterdører er en del av byggets ytre ramme og dermed sameiets ansvar.

Sameiet har etter eierseksjonsloven en vedlikeholdsplikt for bygningsdeler som er en del av felles konstruksjon eller fasade. I dette tilfellet blir ikke denne plikten fulgt slik loven forutsetter.

Forslag til vedtak 1

Vedtektene endres - Sameiets vedtekter § 4.1 endres slik at ansvar for vedlikehold og utskifting av ytterdører og vinduer overføres til sameiet, i tråd med eierseksjonsloven § 32.

Forslag til vedtak 2

Vedtektene beholdes som i dag - Sameiets vedtekter paragraf 4.1 forblir uendret, og ansvar for vedlikehold og utskifting av ytterdører og vinduer ligger hos den enkelte seksjonseier.

Sak 6

Støy, forsøpling og brudd på husordensreglene

Forslag fremmet av:
Ola Berg Hansen-Tangen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å sette brudd på husordensreglene på dagsordenen. Dette gjelder særlig støy, forsøpling i fellesarealer og fra balkonger, samt kjøring/parkering i bakgård.

Dette er et reelt problem som påvirker hverdagen til mange beboere, og jeg opplever at flere reagerer på de samme forholdene. Bruddene kommer både fra eiere og leietakere, men en uforholdsmessig stor del ser ut til å være knyttet til utleie, der gjester ikke alltid er kjent med eller forholder seg til reglene.

Jeg foreslår at styret gis mandat til å styrke oppfølgingen av slike forhold gjennom tydelig informasjon om husordensreglene til eiere, leietakere og gjester, samt å følge opp seksjonseiere ved gjentatte brudd knyttet til egen seksjon.

Forslag til vedtak

Styret pålegges å legge frem en konkret plan for hvordan brudd på husordensreglene skal følges opp og få konsekvenser fremover. Planen skal presenteres for beboerne innen 1. september 2026.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- B: Helle Hagberg

Helle er ekstern kandidat til styret og kommer inn med lang erfaring fra styrearbeid i sameier, både som styreleder og styremedlem. Hun har erfaring med oppfølging av komplekse saker, forvaltningsarbeid og beslutningsprosesser, samt bakgrunn innen administrasjon, koordinering og kundebehandling. (Se CV vedlagt)

Kandidaten oppgir styrker innen strukturert arbeid, analyse, kommunikasjon og gjennomføringsevne, samt erfaring med prosjektarbeid og juridiske problemstillinger relatert til styrearbeid.

Presentasjonen er basert på informasjon oversendt fra kandidaten selv.

(Kandidaten får utbetalt honorar på kr 40 000 per år, i tillegg til et formidlingshonorar på kr 12 500. Estimert arbeidsmengde er oppgitt til ca. 70 timer årlig.)

- C: Simen Haug Landmark

  Simen er ekstern kandidat til styret og kommer inn med bred erfaring fra styrearbeid i sameier og hytteeierforeninger, samt kompetanse innen forsikring, skadeoppfølging og eiendomsrelaterte problemstillinger gjennom sitt arbeid i OBOS. (Se CV vedlagt)

  Hans bakgrunn viser erfaring med økonomi, regelverk og praktisk drift av boligselskaper, og vurderes som relevant kompetanse for styrearbeidet i sameiet.

  Presentasjonen er basert på informasjon oversendt fra kandidaten selv.

  (Kandidaten får utbetalt honorar på kr 40 000 per år, i tillegg til et formidlingshonorar på kr 12 500. Estimert arbeidsmengde er oppgitt til ca. 70 timer årlig.)

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Nauman Mohammad Aslam

  Nauman har sittet ett år som varamedlem i sameiet og stiller til valg for en ny periode.

Vedlegg

1. CV styremedlem Helleg Hagberg.pdf
2. CV styremedlem Simen Haug Landmark.pdf

Sak 8

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til styret for styreåret 2025 foreslås satt til kr 173 000,-. Dette innebærer en justering av tidligere honorar på kr 153 000,- vedtatt for 2024, for å bringe honoraret nærmere et normalt markedsnivå basert på gjennomsnittlige honorarsatser for lignende sameier i Oslo.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 173 000,-

Styrets årsrapport

Styrets årsrapport 2025/2026

Sameiet Tverrbakken 4

1. Innledning

Styret i Sameiet Tverrbakken 4 har i perioden 2025/2026 arbeidet med både løpende drift, økonomisk kontroll, vedlikeholdsoppfølging og utvikling av sameiets rutiner og struktur.

Styret har også arbeidet for å styrke sameiets langsiktige økonomiske forutsigbarhet og struktur rundt vedlikehold og prosjektarbeid.

Styrets sammensetning

Nauman Mohammad Aslam - Varamedlem
Jon Rokne Bolkesjø - Styremedlem
Veronica Isabel Blumenthal - Styremedlem
Viktoria Stensrud - Styreleder

2. Styrets arbeid

Styremøter og administrasjon

Styret har i perioden gjennomført jevnlige styremøter og løpende oppfølging av saker mellom møtene ved behov. Arbeidet har omfattet både løpende drift, økonomi, vedlikehold, prosjektoppfølging og beboerhenvendelser.

Kommunikasjon med beboere

Styret har benyttet Vibbo som hovedplattform for informasjon til beboerne. Viktig informasjon er løpende publisert gjennom nyheter, meldinger og oppdateringer. Styret har også vært tilgjengelig på e-post og telefon ved behov.

Tilstandsgjennomgang av tak

Taket ble våren 2025 vurdert som et mulig hasteprosjekt. Styret gjennomførte derfor en grundig tilstandsgjennomgang sammen med sertifisert taklegger høsten 2025. Gjennomgangen bekreftet at taket holder tilfredsstillende standard i flere år fremover.

Dette gir sameiet bedre mulighet til å planlegge fremtidig utskiftning og tilhørende kostnader på en kontrollert og forutsigbar måte. Det er etablert årlig kontroll av taket frem til fremtidig utskiftning gjennomføres.

Brannbalkongprosjektet

Brannbalkongprosjektet ble ferdigstilt høsten 2025. Styret mottok sluttrapportering og sluttfakturering for prosjektet i løpet av perioden, og gjennomførte nødvendig oppfølging knyttet til kostnadsfordeling og viderefakturering.

Kontraktsgjennomgang og kostnadsreduksjon

Styret gjennomførte høsten 2025 en omfattende gjennomgang av sameiets kontrakter, økonomi og tidligere kostnadsføringer.

Arbeidet resulterte i korrigering av historiske feil, reforhandling av avtaler og reduserte driftskostnader. Samlet økonomisk effekt av arbeidet er estimert til ca. 640 000 kr, samt ca. 85 000 kr i årlige besparelser.

Dette har styrket sameiets økonomiske forutsigbarhet og likviditet inn i 2026.

Forvalterbytte

Styret gjennomførte tilbudsinnhenting og vurdering av ny forvalter. Arbeidet resulterte i vedtak om overgang fra OBOS til Solibo.

Byttet forventes å gi en årlig kostnadsbesparelse, samt bedre løpende økonomisk innsyn gjennom mer moderne systemer. Overgangen gjennomføres fra 01.06.2026.

Vedlikeholdsplan

Styret har arbeidet med oppdatering og videreutvikling av sameiets vedlikeholdsplan, inkludert innhenting av informasjon om alder og tilstand på vinduer.

Planen ferdigstilles og publiseres for beboere i løpet av august 2026, for å sikre bedre forutsigbarhet rundt vedlikehold, prosjekter og økonomi.

Dugnad og julegrantenning

Styret gjennomførte både dugnad og julegrantenning i sameiet som sosiale og miljøskapende tiltak for beboerne.

Beboerbistand og løpende oppfølging

Styret har gjennom året bistått beboere med en rekke løpende saker og praktiske oppgaver, herunder blant annet nøkkelbestillinger, oppfølging av byggeprosjekter, dialog mellom naboer, samt bistand i forbindelse med skadesaker knyttet til fukt, avløp og dører.

3. Økonomisk oversikt

Sameiets økonomi vurderes som stabil ved utgangen av styreperioden.

Styret har i perioden hatt særlig fokus på kostnadskontroll, gjennomgang av avtaler og etablering av bedre økonomisk oversikt og forutsigbarhet.

Gjennomførte tiltak forventes å gi både engangseffekter og langsiktige besparelser for sameiet i årene fremover. (Se estimert tall under punkt 2)

Kommentarer til budsjett for 2026

Budsjettet for 2026 inkluderer enkelte uforutsette og nødvendige tiltak som ikke tidligere var planlagt fullt ut. Dette gjelder blant annet optimalisering av bergvarmesystemet i kjelleren, samt rens og oppfølging av avløpsrør etter oppdaget forkalkning.

Det er samtidig avdekket at budsjettert kostnad for kommunale avgifter knyttet til vann og avløp var satt for høyt, da redusert MVA-sats fra Oslo kommune (fra 25 % til 15 %) ikke tidligere var fanget opp i beregningene. Dette gir sameiet noe større økonomisk handlingsrom til å håndtere uforutsette kostnader i løpet av året.

Styret vurderer derfor at det per nå ikke er behov for ytterligere endringer i felleskostnadene i 2026, til tross for økte prosjekt- og vedlikeholdskostnader.

Det fremkommer også økte kostnader til forvaltning i regnskap/budsjett for 2026. Dette skyldes hovedsakelig forskjeller i faktureringsstruktur mellom OBOS og Solibo. OBOS fakturerer kvartalsvis, mens Solibo fakturerer halvårlig. Ved oppstart hos Solibo i juni 2026 vil sameiet derfor motta faktura i desember 2026 for de påfølgende seks månedene, noe som gir et midlertidig avvik i årets kostnadsbilde.

4. Fremtidsplaner

Styret vil i kommende periode ha fokus på:

- videre arbeid med vedlikeholdsplan
- planlegging av fremtidige vedlikeholdsprosjekter
- oppfølging av forvalterbytte til Solibo
- videre arbeid med økonomisk kontroll og kostnadsoptimalisering
- oppfølging av løpende drift og bomiljø

Styret ønsker også videre dialog med beboerne og oppfordrer alle til å komme med spørsmål, innspill og forslag gjennom sameiets epost: tverrbakken4@hotmail.com

SAMEIET TVERRBAKKEN 4
ORG.NR. 983099157, KLIENTNR. 2663

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 929 281	3 835 904	3 774 000	4 104 000
Vaskeri		11 790	14 520	0	12 000
Andre inntekter	3	700	136 150	0	32 600
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 941 771**	**3 986 574**	**3 774 000**	**4 148 600**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 573	-20 304	-20 000	-25 000
Styrehonorar	5	-153 000	-144 000	-144 000	-158 000
Revisjonshonorar	6	-13 125	-12 250	-21 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-137 575	-131 293	-142 000	-191 000
Konsulenthonorar		-46 597	-363 493	-60 000	-19 000
Drift og vedlikehold	7	-5 482 328	-441 232	-809 000	-402 500
Forsikringer		-270 446	-249 979	-275 000	-334 000
Kommunale avgifter	8	-536 289	-490 976	-531 000	-640 000
Energi/fyring		-352 369	-421 546	-335 000	-335 000
TV-anlegg/bredbånd		-217 092	-282 725	-442 000	-228 000
Andre driftskostnader	9	-446 316	-511 467	-442 000	-458 720
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 676 710**	**-3 069 265**	**-3 221 000**	**-2 806 220**
DRIFTSRESULTAT		**-3 734 939**	**917 309**	**553 000**	**1 342 380**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	32 408	26 555	0	0
Finanskostnader	11	-700 291	-530 496	-1 031 088	-700 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-667 883**	**-503 941**	**-1 031 088**	**-700 000**
ÅRSRESULTAT		**-4 402 822**	**413 368**	**-478 088**	**642 380**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		0	413 368		
Udekket tap:		-4 402 822	0		

Dokument-ID 09222115557575169271

SAMEIET TVERRBAKKEN 4
ORG.NR. 983099157, KLIENTNR. 2663

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		179 024	17 449
Forskuddsbetalte kostnader		93 428	53 562
Andre kortsiktige fordringer	12	26 803	32 533
Driftskonto OBOS-banken		406 709	806 818
SUM OMLØPSMIDLER		**705 964**	**910 362**
SUM EIENDELER		**705 964**	**910 362**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13, 14	-10 629 658	-6 226 836
SUM EGENKAPITAL		**-10 629 658**	**-6 226 836**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	10 900 035	6 925 574
SUM LANGSIKTIG GJELD		**10 900 035**	**6 925 574**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		78 302	60 155
Leverandørgjeld		190 211	148 416
Påløpte renter		3 912	2 763
Annen kortsiktig gjeld	16	163 162	290
SUM KORTSIKTIG GJELD		**435 587**	**211 624**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**705 964**	**910 362**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.03.2026
Styret i Sameiet Tverrbakken 4

Viktoria Stensrud/s/ Veronica Isabel Blumenthal/s/ Jon Rokne Bolkesjø/s/

Dokument-ID 09222115557575169271

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. 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.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet hadde en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

Det gjøres oppmerksom på at sameiet pr i dag ikke har noen administrasjonsavtale hos OBOS Eiendomsforvaltning AS

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 674 908
Internett	217 092
Kapitalkostnader	658 692
Lån	206 904
Lån 98208385631	171 685

Dokument-ID 09222115557575169271

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 929 281**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Utleie	700
SUM ANDRE INNTEKTER	**700**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 573
SUM PERSONALKOSTNADER	**-21 573**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-153 000
SUM STYREHONORAR	**-153 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-13 125
SUM REVISJONSHONORAR	**-13 125**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

OBOS Prosjekt AS	-404 150
Oslo Murmesterbedrift AS	-4 164 830
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-4 568 980**
Drift/vedlikehold bygninger	-28 018
Drift/vedlikehold VVS	-686 832
Drift/vedlikehold elektro	-36 698
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 115
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-7 026
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 274
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-24 250
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-46 135
Egenandel forsikring	-69 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-5 482 328**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-374 820
Renovasjonsgebyr	-161 469
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-536 289**

NOTE 9

Dokument-ID 09222115557575169271

ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Container	-8 205
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-35 967
Annet driftsmateriale	-963
Lyspærer og sikringer	-3 345
Vaktmestertjenester	-191 499
Renhold ved firmaer	-111 929
Snørydding	-34 969
Andre driftskostnader	-33 089
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 600
Andre kontorkostnader	-1 189
Kontingenter	-3 192
Bank- og kortgebyr	-3 159
Øreavrunding	-87
Velferdskostnader	-15 124
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-446 316**

NOTE 10	
FINANSINNTEKTER	
Kundeutbytte Gjensidige	26 471
Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 475
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	837
Andre renteinntekter	626
SUM FINANSINNTEKTER	**32 408**

NOTE 11	
FINANSKOSTNADER	
Pantegjeldsrenter, OBOS-banken AS(lån 2)	-406 938
Pantegjeldsrenter, OBOS-banken AS(lån 1)	-62 343
Pantegjeldsrenter, OBOS-banken AS(lån 3)	-231 010
SUM FINANSKOSTNADER	**-700 291**

NOTE 12	
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	
Automatpenger for desember	730
Abonement for vintertjenester, kreditert i 2026	26 073
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**26 803**

NOTE: 13	
ANNEN EGENKAPITAL	
Opptjent egenkapital	-11 744 109
Egenkapital fra IN tidligere	1 806 095
Egenkapital fra IN 2025	0
Reduksjon EK fra IN	-691 644
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-10 629 658**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme

takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,55 %. Løpetiden er 7 år.		
Opprinnelig 2024	-1 065 124	
Nedbetalt tidligere	110 108	
Nedbetalt i år	142 416	
		-812 600
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,55 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2025	-4 400 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	47 367	
		-4 352 633
DNB overført til OBOS-banken		
Renter 31.12: 6,75 % , løpetid 30 år		
Opprinnelig, 2009	-11 100 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 323 347	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	235 756	
Nedbetalt tidligere, IN	1 806 095	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-5 734 802
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-10 900 035**

Lånet er et annuitetslån.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE 16
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	-140
Skyldig beløp til beboere, utbetales i 2026	-163 022
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-163 162**

Dokument-ID 09222115557575169271

Til årsmøtet i Sameiet Tverrbakken 4

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Tverrbakken 4 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, 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. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 21. april 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

Helle Hagberg

98 65 93 81

hc.hagberg@gmail.com

Gamleveien 23D, 1476 Rasta

Personlige egenskaper

Analytisk, god gjennomføringsevne, løsningsorientert, rettferdig, liker å jobbe med mennesker, proaktiv, samarbeidsorientert, kreativ, læringsvillig

Kompetanse

- Evne til å analysere og forstå komplekse problemstillinger
- God forståelse for styrearbeid, forvaltning og beslutningsprosesser
- Strukturert og systematisk tilnærming til saksbehandling
- Evne til å se helhet og vurdere konsekvenser
- God skriftlig og muntlig fremstillingsevne
- Evne til å sette meg inn i problemstillinger

Kvalifikasjoner

- Lang erfaring med styrearbeid, både som styreleder og styremedlem
- Ledet og fulgt opp saker fra initiativ til beslutning
- Prosjekterfaring
- Gode datakunnskaper
- Erfaring med kartlegging
- Juridiskforståelse og erfaring med komplekse problemstillinger

Erfaring styrearbeid

2026 – D.D. **Styremedlem** Sameie Gamleveien 21-27(20 seksjoner)

2021 – 2023 **Styreleder** Sameie Gamleveien 21-27(20 seksjoner)

2021 – 2023 **Styremedlem** Sameie Gamleveien 21-27(20 seksjoner)

2002 – 2003 **Styreleder** Sameie Gamleveien 21-27(20 seksjoner)

2000 – 2002 **Styremedlem** Sameie Gamleveien 21-27(20 seksjoner)

Yrkes- og organisasjonserfaring

2015 – 2017

Lærervikar, Lørenskog kommune

2013 – 2015

Administrasjon og Lærervikar, Marikollen ungdomsskole

2012 – 2013

Markedskoordinator, Norges turmarsjforbund

Evt tilleggsinformasjon om jobben

2008 – 2012

Kundekonsulent, DIBS

førstelinjesupport, registrering/ajourhold av kundeopplysninger, teknisk integrasjonssupport, driftssupport og rådgivning av kunder pr tlf og mail, bistått økonomisk avd. med faktura henv.fra kunder.

2007 – 2008

Tittel, Pitney Bowes Finans AS

kontrakts behandling, kontrollere at alle dokumenter er korrekte i henhold til firmaets policy og juridiske forhold, sikre ordreflyten er iht forcast, kundekontakt, fakturering av utkjøp, samt oppfølging av leasingavtaler gjennom avtalens løpetid.

2006 – 2007

Markedskoordinator, Kamstrup AS

oppdatering av websiden, DM, diverse oversettelser, kursansvarlig, ansvarlig for arrangementer, produksjon av grafisk materiell med mer.

Utdanning

2004-2005

Webproduksjon, IGM

2004-2005

Grafisk design med prosjektledelse, IGM

1999-2002

IKT med spesialisering innen web produksjon og markedsføring, Institutt FUNKWEB

1993-1994

Grunnfag markedsføring, NMH

Simen Haug Landmark

Styreleder

911 75 311

Simenlandmark@hotmail.com

Fagertunveien 17B, 1357
Bekkestua

Personlige egenskaper

- Tilgjengelig
- Omgjengelig
- Pålitelig

Kompetanse

Bred erfaring innenfor forsikringsfaget ifm. skadeoppgjør og salg/formidling av forsikringsprodukter og -avtaler.

Kvalifikasjoner

- **God økonomiforståelse**
- **Lederskap og samarbeidsevner**
- **Kjennskap til lover og regler**
- **Gode kommunikasjonsferdigheter**

Erfaring styrearbeid

2025– D.D. **Styreleder** Sameie (9 seksjoner)

2025 – D.D. **Styremedlem** hytteeierforening (102 andeler)

2016 - 2018 **Styremedlem** Sameie (23 seksjoner)

Yrkes- og organisasjonserfaring

2022 – D.D
Forsikringskonsulent, OBOS Eiendomsforvaltning

2019 - ut 2021
Forsikringsrådgiver salg og porteføljeforvalter, Pantaenius Båtforsikring

2017 – 2019

Medisinsk rådgiver, Vertikal Helse, Helseforsikring

2012 – 2017

Skadekonsulent, If Helseforsikring.

2011 – 2012:

Fysioterapeut, Bærum Fysioterapi

2010 –2011:

Fysioterapeut, NIMI, Norsk Idrettsmedisinsk Institutt

Utdanning

2006 - 2010
Bachelor innenfor fysioterapi

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 13.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 16.05.26
Selskapsnummer: 2663 **Selskapsnavn:** SAMEIET TVERRBAKKEN 4

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Alexander Aalvik er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Guro Haga og Silje Manger er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

_____ _____

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Endring av sameiets vedtekter paragraf 4.1

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ Vedtektene endres - Sameiets vedtekter § 4.1 endres slik at ansvar for vedlikehold og utskifting av ytterdører og vinduer overføres til sameiet, i tråd med eierseksjonsloven § 32.

☐ Vedtektene beholdes som i dag - Sameiets vedtekter paragraf 4.1 forblir uendret, og ansvar for vedlikehold og utskifting av ytterdører og vinduer ligger hos den enkelte seksjonseier.

Sak 6 Støy, forsøpling og brudd på husordensreglene

Styret pålegges å legge frem en konkret plan for hvordan brudd på husordensreglene skal følges opp og få konsekvenser fremover. Planen skal presenteres for beboerne innen 1. september 2026.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ B: Helle Hagberg

☐ C: Simen Haug Landmark

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Nauman Mohammad Aslam

Sak 8 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 173 000,-

☐ For

☐ Mot

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET TVERRBAKKEN 4

Organisasjonsnummer: 983099157
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 13. mai kl. 18:00 til 16. mai kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 37.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Rådgiver Alexander Aalvik i Obos velges.

> **Forslag til vedtak:**
> Alexander Aalvik er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Guro Haga og Silje Manger er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

Styrets innstilling
Det negative årsresultatet for 2025 reflekterer i hovedsak gjennomføringen og ferdigstillelsen av brannbalkongprosjektet. Resultatet er derfor preget av ekstraordinære vedlikeholds- og prosjektkostnader i regnskapsåret.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Endring av sameiets vedtekter paragraf 4.1

Fremmet av: Kjersti Ruud

Tilstanden på vinduene i enkelte seksjoner er svært dårlig stand. Maling av vinduer utvendig er vanskelig når man ikke kommer til, særlig de vinduer der det ikke er balkong eller vinduer som kipper og man ikke kan henge ut av vinduet for å male blant annet vindusramme.

Vinduene på øst-, nord- og sørfasadene er av ulik alder og tilstand, noe som gjør det vanskelig å sikre en enhetlig og forsvarlig standard når ansvaret ligger hos hver enkelt seksjonseier. Når ansvar ligger hos den enkelte seksjonseier, oppstår det risiko for ujevn standard, manglende vedlikehold og mulig farlige situasjoner – slik som f.eks. vindusrammen som falt ut.

Det vises til sameiets vedtak i 2024 der ble vedtatt at utskifting av dører og vinduer er den enkelte seksjonseiers ansvar. Dette er i strid med eierseksjonsloven §§ 32 og 33, som fastslår at yttervinduer og ytterdører er en del av byggets ytre ramme og dermed sameiets ansvar.

Sameiet har etter eierseksjonsloven en vedlikeholdsplikt for bygningsdeler som er en del av felles konstruksjon eller fasade. I dette tilfellet blir ikke denne plikten fulgt slik loven forutsetter.

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Vedtektene endres - Sameiets vedtekter § 4.1 endres slik at ansvar for vedlikehold og utskifting av ytterdører og vinduer overføres til sameiet, i tråd med eierseksjonsloven § 32.

> Forslag til vedtak 2:
> Vedtektene beholdes som i dag - Sameiets vedtekter paragraf 4.1 forblir uendret, og ansvar for vedlikehold og utskifting av ytterdører og vinduer ligger hos den enkelte seksjonseier.

Antall stemmer for vedtak 1: **16**
Antall stemmer for vedtak 2: **14**
Antall blanke stemmer: **7**
Forslagenes flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Ingen forslag ble vedtatt.

6. Støy, forsøpling og brudd på husordensreglene

Fremmet av: Ola Berg Hansen-Tangen

Jeg ønsker å sette brudd på husordensreglene på dagsordenen. Dette gjelder særlig støy, forsøpling i fellesarealer og fra balkonger, samt kjøring/parkering i bakgård.

Dette er et reelt problem som påvirker hverdagen til mange beboere, og jeg opplever at flere reagerer på de samme forholdene. Bruddene kommer både fra eiere og leietakere, men en uforholdsmessig stor del ser ut til å være knyttet til utleie, der gjester ikke alltid er kjent med eller forholder seg til reglene.

Jeg foreslår at styret gis mandat til å styrke oppfølgingen av slike forhold gjennom tydelig informasjon om husordensreglene til eiere, leietakere og gjester, samt å følge opp seksjonseiere ved gjentatte brudd knyttet til egen seksjon.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret pålegges å legge frem en konkret plan for hvordan brudd på husordensreglene skal følges opp og få konsekvenser fremover. Planen skal presenteres for beboerne innen 1. september 2026.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
B: Helle Hagberg (20 stemmer)
C: Simen Haug Landmark (16 stemmer)

Følgende stilte til valg:
B: Helle Hagberg
C: Simen Haug Landmark

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Nauman Mohammad Aslam (28 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Nauman Mohammad Aslam

8. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse til styret for styreåret 2025 foreslås satt til kr 173 000,-. Dette innebærer en justering av tidligere honorar på kr 153 000,- vedtatt for 2024, for å bringe honoraret nærmere et normalt markedsnivå basert på gjennomsnittlige honorarsatser for lignende sameier i Oslo.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 173 000,-

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Sander Ringmann
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: s.ringmann@nordvikbolig.no

Deres ref.: 29-0139/26 . Vår ref.: 2663-1-12 Dato: 15.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Tverrbakken 4
Organisasjonsnr:	983099157
Seksjonseier:	Birkelund (bo), Astri Marit
Medeier:	
Leilighetsnummer:	12
Adresse:	Tverrbakken 4 D, 0475 OSLO
Seksjonsnummer:	12
Gnr.	225
Bnr.	321

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 82183785.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Vi er ny forretningsfører for selskapet fra 01.01.2021. Tidligere forretningsfører er OBF. Vi tar forbehold om at selger er ajour med sine forpliktelser til sameie via tidligere forretningsfører. Selger må gjøres kjent med at eventuell restanse vil bli etterfakturert.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208238795
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,55%
Restsaldo	5 648 933,00
Innfrielsesdato:	30.11.2039
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208291386
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,55%
Restsaldo	762 316,00
Innfrielsesdato:	30.08.2030
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208385631

Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,55%
Restsaldo	4 335 358,00
Innfrielsesdato:	28.02.2055
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 825,54,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån 98208385631	396,67	
Lån	233,68	
Kapitalkostnader	855,06	
Internett	240,51	
Felleskostnader	3 099,62	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	448,-
Fradragsberettigede kostnader:	10 674,-
Annen formue:	3 790,-
Gjeld:	164 680,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208238795
Restsaldo:	91 965,94
Kapitalkostnader:	854,27
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208291386
Restsaldo:	10 480,56
Kapitalkostnader:	232,76
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208385631
Restsaldo:	59 905,15
Kapitalkostnader:	386,36
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 162 351,65,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Alexander Aalvik pr. e-post: alexander.aalvik@obos.no eller telefon: 22 86 83 45.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Viktoria Stensrud, e-post: tverrbakken4@hotmail.com
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Tverrbakken 4

Organisasjonsnummer: 983099157
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 1. juli kl. 09:00 til 4. juli kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 53.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Alexander Aalvik i Obos er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **44**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Nina Borgersen og Magnus Helliesen er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **45**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **45**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Endring av sameiets vedtekter, paragraf 3

Paragraf 3 i sameiets vedtekter beskriver fordeling av sameiets felleskostnader. Denne paragrafen er ikke oppdatert etter at to nye leiligheter ble bygget ifbm modernisering av sameiets fyringsanlegg; Tverrbakken 4 G og F.

De foreslåtte endringene er fremhevet med gult i vedlagte pdf. Endringene gjenspeiler brøken som benyttes for fordeling av felleskostnader i dag. Det er også foreslått en presisering av teksten for å understreke forskjellen mellom fordelingsnøkkel og sameiebrøk.

Endring ble også fremlagt i 2022 og 2023, men saken måtte da trekkes pga feil i underlaget.

Styrets innstilling
Styret anbefaler den foreslåtte vedtektsendring.

> **Forslag til vedtak:**
> Paragraf 3 i sameiets vedtekter oppdateres med seksjon 78 og 79 i tillegg til at nevneren justeres i samsvar. Endringene er uthevet med gult i vedlegget.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **39**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

6. Endring av sameiets vedtekter, paragraf 4.1

Fremmet av: Jon Rokne Bolkesjø

Tilstanden på vinduene i enkelte seksjoner er svært dårlig stand. Ved en anledning har hele vindusrammen falt ut og ned på baksiden av bygget ved inngangene. Dette er direkte livsfarlig. Sameiet har en vedlikeholdsplikt ifølge eierseksjonsloven som i dette tilfellet ikke blir fulgt. I sameiets vedtekter står det at: *Vedlikehold og utskifting av dører og vinduer i den enkelte seksjon, påhviler fullt ut og for egen regning på den enkelte seksjonseier.* Dermed er det motstrid mellom lov og vedtekter og for å klargjøre dette foreslås det at paragraf 4.1 i sameiets vedtekter oppdateres til å bli lik lov om eierseksjoner §§ 32 og 33.

Se vedlegg med gjeldende og foreslått ny paragraf 4.1 i sameiets vedtekter.

Styrets innstilling

Styret støtter den foreslåtte vedtektsendringen.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **19**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Kartlegging av tilstand på vinduer og dører

Fremmet av: Jon Rokne Bolkesjø

Tilstanden på vinduene i enkelte seksjoner er svært dårlig stand. Ved en anledning har hele vindusrammen falt ut og ned på baksiden av bygget ved inngangene. Dette er direkte livsfarlig.

For å planlegge nødvendige preventive tiltak må det gjennomføres en undersøkelse av nåtilstanden på sameiets balkongdører og vinduer.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at forslaget vedtas og at styret gjennomfører forslaget:

1. På et tidspunkt som passer med det øvrige planlagte vedlikeholdet
2. Innen fem år

Forslag til vedtak:
Styret engasjerer nødvendig kompetanse for å gjennomføre en undersøkelse av behovet for utskiftninger av vinduer og dører i sameiet.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **10**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Forsøpling i sameiet - skilt ved søppelbrønnene

Fremmet av: Magnus Helliesen

Det forsøples mye rundt avfallsbrønnene om dagen. Det forringer bomiljøet og pådrar sameiet kostnader ved bortkjøring. Et skilt om forbud mot hensetting av avfall kan forhindre noe av denne atferden.

Forslag til vedtak:
Skilt som presiserer forbud mot hensetting av avfall settes opp, på eller i nærhet av søppelbrønnene.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **39**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Endring av sameiets husordensregler, ny paragraf 3.4

Fremmet av: Magnus Helliesen

Pga utfordring med forsøpling foreslås det at husordensreglene utvides med en ny paragraf

3.4 Merkostnader til bortkjøring av ulovlig hensatt avfall viderefaktureres hvis det lar seg dokumentere, enten direkte til den som forsøpler eller seksjonseier ved utleie.

Forslag til vedtak:
Paragraf 3.4 tas inn i husordensreglene som foreslått.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 144.000

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 144.000

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Veronica Blumenthal (31 stemmer)
Jon Rokne Bolkesjø (28 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Veronica Blumenthal
Jon Rokne Bolkesjø

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Nina Borgersen (32 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Nina Borgersen

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557521781522

Dokument

2663 protokoll til signering
Hoveddokument
4 sider
Initiert på 2024-07-04 15:47:40 CEST (+0200) av Alexander Aalvik (AA)
Ferdigstilt den 2024-07-05 10:23:26 CEST (+0200)

Underskriverne

Alexander Aalvik (AA)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
alexander.aalvik@obos.no
+4745882909
Signert 2024-07-04 15:47:40 CEST (+0200)

Nina Borgersen (NB)
nborgersen@gmail.com
Signert 2024-07-04 15:54:52 CEST (+0200)

Magnus Helliesen (MH)
magnus.helliesen@gmail.com
Signert 2024-07-05 10:23:26 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

Husordensregler for sameiet Tverrbakken 4

Revidert på årsmøtet 2024

§ 1 Alminnelige bestemmelser

§ 1.1 Leilighetene skal ikke brukes så andre beboere sjeneres.

§ 1.2 Oppgangens inngangsdører og kjellerdører skal holdes låst.

§ 2 Ro i leilighetene

§ 2.1 Det skal i størst mulig utstrekning være ro i leilighetene mellom kl 23:00 - 06:00.

§ 2.2 Etter klokken 21:00 må bruk av vaskemaskin i leilighet og boring eller banking i vegger ikke forekomme. Alle vaskemaskiner må stå på vibrasjonsputer.

§ 2.2.1 På lørdager er det tillatt med boring og banking i vegger o.l. mellom kl 09:00 - 18:00. Boring og banking skal ikke forekomme på søndager eller andre offentlige helligdager.

§ 2.3 Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere.

§ 3 Renhold

§ 3.1 Avfall må alltid være innpakket, og ikke legges utenfor avfallsdunkene.

§ 3.2 Hensetting av møbler o. a på fellesarealer eller ved søppeldunker er strengt forbudt.

§ 3.3 Lufting av dyr på sameiets eiendom er forbudt.

§ 3.4 Merkostnader til bortkjøring av ulovlig hensatt avfall viderefaktureres hvis det lar seg dokumentere, enten direkte til den som forsøpler eller seksjonseier ved utleie.

§ 4 Kjeller og vaskerier

§ 4.1 Det er strengt forbudt å røyke eller bruke andre åpne flammekilder i fellesarealene inne og utenfor oppgangene.

§ 4.2 Vaskeriene skal brukes etter forskrifter oppslått ved vaskeriene.

§ 5 Fyring og lufting

§ 5.1 Unngå unødvendig lufting, da dette øker fyringsutgiftene.

§ 5.2 Sentralvarmeanlegget styres etter instrukser fra styret. I sommermånedene holdes sentralvarmeanlegget avstengt.

§ 6 Kjøring/parkering

§ 6.1 Kjøring i bakgården er forbudt. Ved særlig behov for av- og pålessing kan slik kjøring foregå mellom kl 08:00 og 22:00. Slik kjøring skal foregå på en måte som ikke forstyrrer andre beboere. Det er ikke tillatt å la bilen stå med motoren i gang.

§ 6.2 Sameiet har solgt 10 p-plasser til beboere i sameiet. Eventuell leie-avtale må gjøres med den enkelte eier av p-plassen. Øvrig parkering på sameiets tomt er forbudt og medfører borttauing for eiers regning og risiko. Sameiet har inngått borttauingsavtale med Falck, tlf. 02222.

Ellers henvises til gateparkering

§ 7 Balkonger

Balkongene er også definert som rømningsvei ved brann.

Grill/matlaging kan tillates med gass og elektrisk grill. Vanlig kullgrill tillates ikke.

Spilling av høy musikk eller annen sjenerende støy på balkongen tillates ikke.

Parabolantenner er ikke tillatt. Verken fastmontert eller frittstående.

Lagring av gjenstander som åpenbart virker iøynefallende fra utsiden og som skjemmer det estetiske preget tillates ikke. Det være seg store gjenstander, søppel, oppussingsavfall og lignende.

Markiser og lignende vil ikke bli tillatt under noen omstendighet.

Fliser eller annet gulvbelegg besørges av den enkelte beboer.

Av sikkerhetsmessige grunner må blomsterkasser henge på innsiden av balkongrekkverket.

Generelt gjør vi oppmerksom på at balkongen ikke har eget avløpssystem, avrenning fra balkong kan derfor treffe balkonger lenger ned. Endring av balkongglassets utseende, innglassing eller annen fasadeendring tillates ikke.

§ 8 Utfyllende bestemmelser

§ 8.1 Leieren/eieren er ansvarlig for at han og hans husstand, samt personer som er gitt adgang til leiligheten følger disse regler, og ikke opptrer forstyrrende på andre beboere.

§ 8.2 Styret er bemyndiget til å påse at retningslinjene blir fulgt, og har fullmakt til å påtale grove misligheter.

§ 8.3 Klager på brudd på husordensreglene skal rettes skriftlig til styret.

§ 8.4 Det er forbudt å sette opp parabol.

§ 8.5 Det er forbudt å montere ventilator med tilslutning til avtrekk.

§ 8.6 Vedtekter for parkeringsplasser:

Sameiet har opparbeidet parkeringsplasser på fellesarealet. Disse plassene har den enkelte sameier rett til å leie, og dermed få eksklusiv disposisjonsrett til så lenge leieforholdet består. Leien for plassene skal ikke overstige sameiets kostnader til brøyting, strøing og annen drift og vedlikehold av plassene. Utgiftene til drift og vedlikehold av parkeringsplassene føres på egen konto i sameiets regnskap og dekkes av leierne.

Leieretten til plassene er fritt omsettelig blant sameierne. Ved leietakerskifte registreres ny leier hos forretningsfører, og det inngås ny leieavtale. Forretningsfører er berettiget til å beregne et leietakerskiftegebyr som betales av erverver av leieretten.

Leieforholdet kan sies opp av hver av partene med 12 måneders varsel. Dersom Utleier sier opp vil Leier godtgjøres med indeksregulert, minste utgangspris, satt til 79 000 kr. Utleier kan bare si opp leieforholdet ved vesentlig mislighold. I slike tilfeller har leieren ikke rett til kompensasjon for det tap han/hun eventuelt måtte lide.

Leieretten må avhendes når sameieren selger/gir bort eller på annen måte avhender sin seksjon i sameiet. Avhendes seksjonen uten at leieretten til parkeringsplassen avhendes samtidig, gir styret leieren en frist på 12 måneder til å avhende parkeringsplassen. Er plassen ikke avhendet innen fristens utløp, har styret rett til å si opp leieforholdet med umiddelbar virkning.

For øvrig har styret rett til å fastsette de øvrige leievilkår i skriftlig leieavtale mellom sameiet og leieren.

Det er kun anledning til å benytte plassene for parkering av motorsykkel eller personbil med vekt inntil 3500 kg (kl.B) med gyldige kjennemerker (registreringsskilt). Oppbevaring av andre gjenstander enn personbil på parkeringsplassen tillates ikke. Det er ikke tillatt å benytte plassene til oppstilling av anleggsmaskiner, båt, russebil, tilhenger, campingvogn og lignende.

Indeks:

Indeksen som det henvises til i vedtektene skal være boligprisindeksen for bydel Sagene. Starttidspunkt for indeksjusteringen skal være fra desember 2006 da kjøperne gjorde sin innbetaling for p-plassene og salgsmøtet ble avholdt. Lenke til indeksen ligger på Norges Eiendomsmeglerforbund sin internettadresse:

http://www.nef.no/index.gan?id=1647&subid=0

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET TVERRBAKKEN 4

Vedtatt i årsmøte den 20. april 1998

i medhold av lov om eierseksjoner 27. mai 1997

Vedtektene endret:

- Ordinært årsmøte 20. april 1999
- Ekstraordinært årsmøte 26. september 2000
- Årsmøte 21. mars 2001
- Ordinært årsmøte 14. april 2016
- Ordinært årsmøte 25.04.2019 i medhold av lov om eierseksjoner 16.juni 2017 nr. 65
- Ordinært årsmøte 18-21 mai 2021
- Ordinært årsmøte 1-4 juli 2024

§ 1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

§ 1.1. Navn, opprettelse og organisering

Sameiets navn er sameiet Tverrbakken 4 og ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 17.02.1984. Sameiet omfatter eiendommen Tverrbakken 4 A, B, C, D, E, F og G med Gnr 225, Bnr 321 i Oslo kommune.

Sameiet består av 79 boligseksjoner i henhold til opp-delingsbegjæring tinglyst den 17. februar 1984 og reseksjonering av 3. november 2016. Sameiebrøken følger av opprinnelig seksjoneringsberetning av 17.02.1984, reseksjonering av 28.08.1992 og reseksjonering av 03.11.2016

§ 2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

§ 2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, enten som hoveddel eller tilleggsdel, er fellesarealer.

§ 2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Eierseksjonsloven § 23 annet ledd lister opp unntak fra denne bestemmelsen.

§ 2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over sin egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

I baderom uten tilfredsstilleslende våtromsstandard er bruk av dusj direkte på gulv ikke tillatt. Bruksbegrensning gjelder inntil styret har mottatt dokumentasjon på tilfredsstillende våtromsstandard samt bytte av sluk og avløpsforgreining inn til hovedavløp.

§ 2.4. Registrering av seksjonseiere

Sameiets styre ved forretningsfører, skal underrettes om alle eierskifter. Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før overdragelse kan finne sted.

§ 2.5. Utleie

Styret skal underrettes om utleieforhold. Seksjonseier skal opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn og om egen adresse i utleieperioden.

§ 2.6. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet med hoveddel og eventuell tinglyst tilleggsdel. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

§ 3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter følgende fordelingsnøkkel:

Snr. 1	56/3929	Snr. 21	60/3929	Snr. 41	54/3929	Snr. 61	37/3929
Snr. 2	56/3929	Snr. 22	37/3929	Snr. 42	54/3929	Snr. 62	56/3929
Snr. 3	49/3929	Snr. 23	54/3929	Snr. 43	37/3929	Snr. 63	56/3929
Snr. 4	46/3929	Snr. 24	54/3929	Snr. 44	54/3929	Snr. 64	49/3929
Snr. 5	40/3929	Snr. 25	37/3929	Snr. 45	54/3929	Snr. 65	40/3929
Snr. 6	54/3929	Snr 26	54/3929	Snr. 46	37/3929	Snr. 66	60/3929
Snr. 7	37/3929	Snr. 27	54/3929	Snr. 47	56/3929	Snr. 67	37/3929
Snr. 8	60/3929	Snr. 28	37/3929	Snr. 48	49/3929	Snr. 68	54/3929
Snr. 9	54/3929	Snr. 29	54/3929	Snr. 49	56/3929	Snr. 69	54/3929
Snr. 10	37/3929	Snr. 30	54/3929	Snr. 50	40/3929	Snr. 70	37/3929
Snr 11	54/3929	Snr. 31	37/3929	Snr. 51	60/3929	Snr. 71	54/3929
Snr. 12	54/3929	Snr. 32	56/3929	Snr. 52	37/3929	Snr. 72	54/3929
Snr. 13	37/3929	Snr. 33	49/3929	Snr. 53	54/3929	Snr. 73	37/3929
Snr. 14	54/3929	Snr. 34	56/3929	Snr. 54	54/3929	Snr. 74	54/3929
Snr. 15	54/3929	Snr. 35	40/3929	Snr. 55	37/3929	Snr. 75	54/3929
Snr. 16	37/3929	Snr. 36	60/3929	Snr. 56	54/3929	Snr. 76	37/3929
Snr. 17	56/3929	Snr. 37	37/3929	Snr. 57	54/3929	Snr. 77	56/3929
Snr. 18	56/3929	Snr. 38	54/3929	Snr. 58	37/3929	Snr. 78	85/3929
Snr. 19	49/3929	Snr. 39	54/3929	Snr. 59	54/3929	Snr. 79	77/3929
Snr. 20	40/3929	Snr. 40	37/3929	Snr. 60	54/3929		

Styret kan med en måneds varsel regulere nivået på akontobeløpet og ved behov kreve inn ekstraordinære felleskostnader.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

Seksjonseierne hefter kun etter sin sameiebrøk overfor tredjemann for felleskostnadene. Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter at de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser jf. Eierseksjonslovens § 30.

§ 4. VEDLIKEHOLD

§ 4.1. Seksjonseierens og sameiets vedlikeholdsplikt

Innvendig vedlikehold av egen seksjon (bruksenhet) samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til seksjonen.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikehold og utskifting av dører og vinduer i den enkelte seksjon, påhviler fullt ut og for egen regning på den enkelte seksjonseier. Alle endringer og utskiftninger skal godkjennes skriftlig av styret.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av seksjonseiers vedlikeholdsplikt til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Det vises til eierseksjonsloven §§ 32 og 33 som definerer seksjonseiers og sameiets vedlikeholdsplikt nærmere.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Dersom seksjonseieren eller sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, kan henholdsvis seksjonseieren og sameiet bli erstatningsansvarlig for mangelfullt vedlikehold, se eierseksjonsloven §§ 34 og 35.

§ 4.2. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 8.9 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv

om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

§ 4.3. Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse og eiendom forsikret på en tilfredsstillende måte. Det anbefales at seksjonseiere tegner egen innboforsikring.

§ 5. MISLIGHOLD

§ 5.1.Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 5.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

§ 6. STYRET

§ 6.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med 1 varamedlem. Styret velges av årsmøtet for en periode på to år.

Kun fysiske og myndige personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styret velges med alminnelig flertall.

Når særlige grunner foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden.

Årsmøtet fastsetter eventuelt vederlag til styremedlemmene.

§ 6.2. Styrets oppgaver, mindretallsvern og inhabilitet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Et styremedlem eller forretningsfører kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 6.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er til stede og begge er enige i vedtaket. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet med mer enn to deltakere, gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

§ 7. ÅRSMØTET

§ 7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utløpet av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

§ 7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

§ 7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a) behandle styrets årsrapport
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) behandle budsjett
d) velge styremedlemmer.

Årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige under årsmøtet.

§ 7.6. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

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

§ 7.7. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

§ 7.8. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Årsmøtet kan beslutte at sameiet skal ha ordensregler. Ordensregler vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
e) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
f) samtykke til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall jf. eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- og bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i felleskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Tiltak etter g) som fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

§ 7.10. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

§ 7.11. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 7.12. Protokoll fra årsmøtet

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp føre møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av det tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 8. REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets (statsautorisert eller registrert) revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

§9. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra seksjonseierne og fører regnskap. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten, herunder begjære tvangssalg jf. Vedtektenes punkt 5.

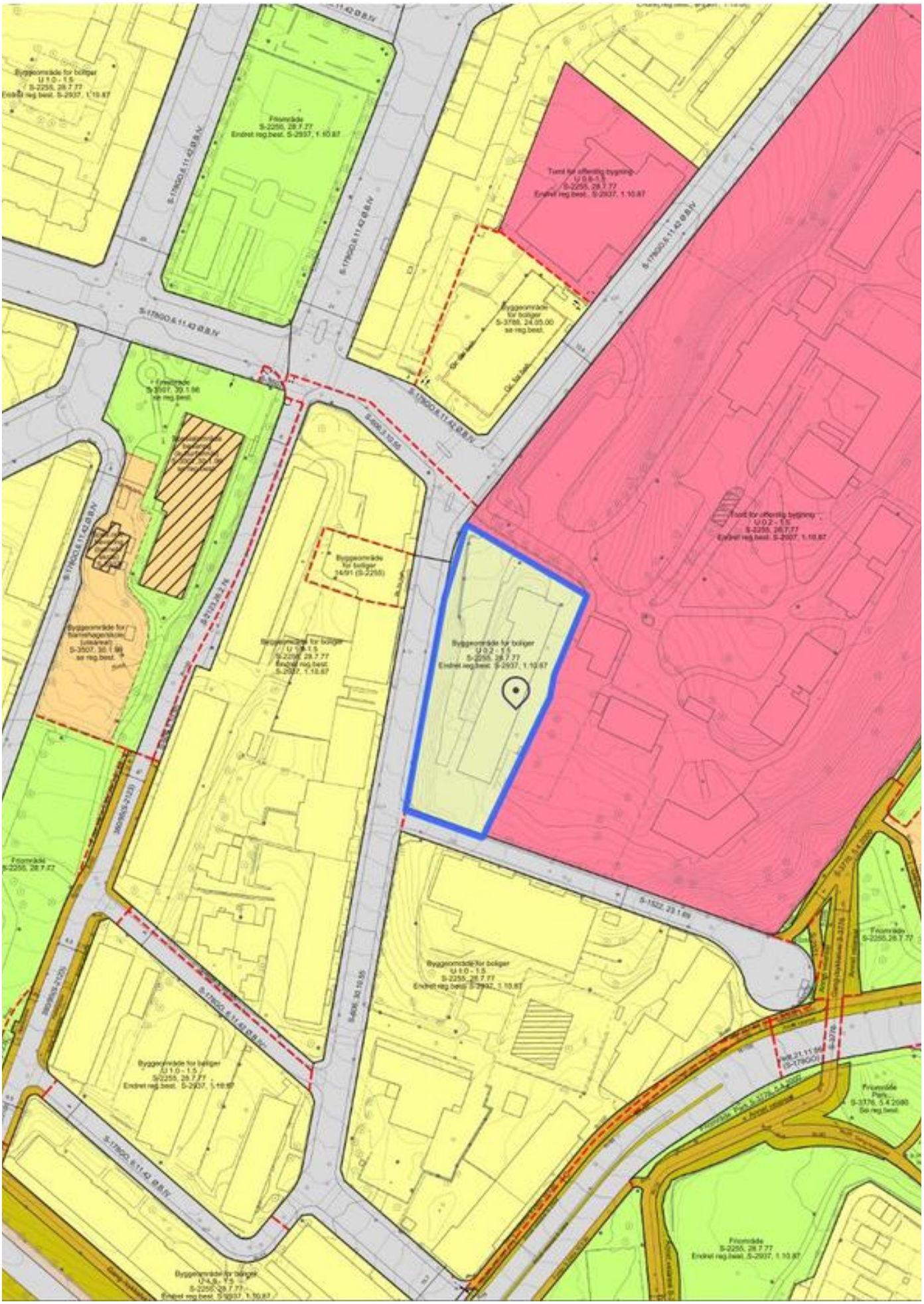
En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 10. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav..

§ 11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.juni 2017 nr. 65.


Byggeområde for boliger
U t 0 - 1 5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Friområde
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
S-17800.6.11.42.0.B.N
Tomt for offentlig bygning
U 0 B - 1 5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
S-3788, 24.05.00
se reg.best.
Byggeområde for boliger
U 0 2 - 1 5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
14/91 (S-2255)
S-1522.33.1.69
S-806.30.10.55
Friområde
S-3376, 5.4.2000
Se reg.best.

DPi 7367/1966

avskrift 26. april

KONTRAKT OM SAMLINGSPLASS FOR RODEVAKT.

Mellom Oslo kommune og ..A/S.Tverrbakken 4.....
...~~v/ Oslo Handelsbank A/S, Tollbodgt. 28.~~.....

(nedenfor kalt gårdeieren) er inngått følgende avtale:

1. I bebyggelsen på eiendommen ...Tverrbakken 4.....
innredes rom til samlingsplass etter lov om Sivilforsvaret av 17/7-1953 § 15 punkt 11, i alt ..ca. 18 m^2.....
i overensstemmelse med de nå foreliggende reviderte planer,.....
Sivilforsvarskonsulentens tegn. S-632 og 634
samt arbeidsbeskrivelse datert 7. mars 1961.

Arbeidet utføres i samsvar med de her nevnte planer og overslag slik at kravet til samlingsplass tilfredstilles og med de nødvendige atkomster for samlingsplassen.

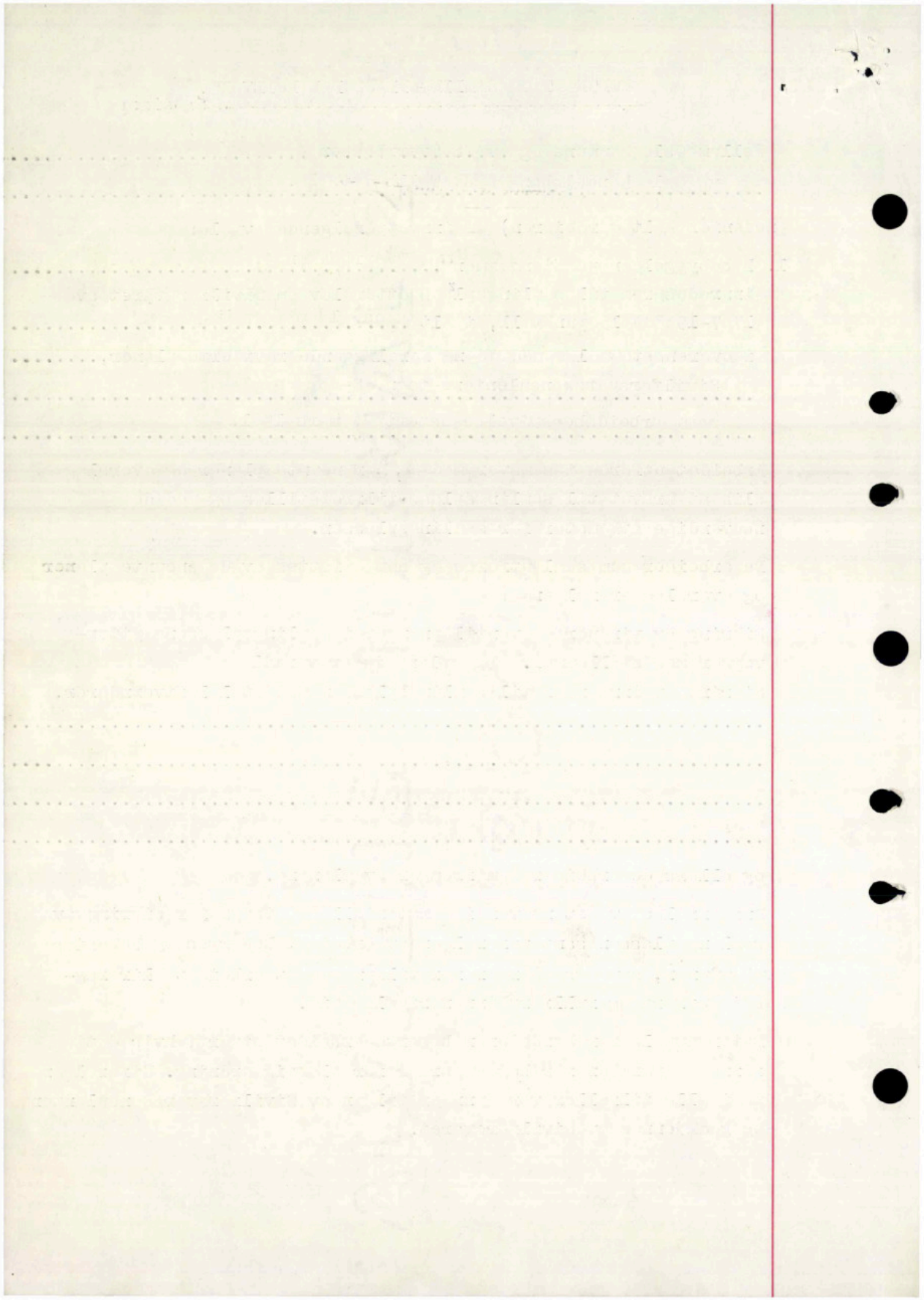
De arbeider som skal utføres og som omfattes av de nevnte planer og overslag er følgende:

Sikring av vinduer og ventilåpninger i samlingsplassens ytter-vegger med stållemmer. og splintsikker ventil
Sikring av innganger til samlingsplassen med stål luftverndører,
.....
.....
.....
.....

og ellers de arbeider som fremgår av planene.

Anskaffelse av det nødvendige materiell og utstyr for sikring av samlingsplassen samt utførelsen av arbeidet besørges og bekostes av kommunen, som også sørger for tilsyn med at arbeidet blir fag-messig utført og fullført innen rimelig tid.

Etter avtale kan gårdeieren besørge arbeidet utført, hvis dette finnes å være en for begge parter fordelaktig ordning. Utførelsen må i alle tilfeller være unnder tilsyn av Sivilforsvarskonsulenten og godkjennes av Sivilforsvaret.



- 2 -

2. Det her beskrevne rom som omfattes av de nevnte arbeider skal ved beredskapstilstand tjene som samlingsplass for 1 rodevakt(er).

3. Når rommet av beredskapsmessige grunner trenges til samlingsplass, skal det etter påkrav stilles til disposisjon for kommunen. Gårdeieren sørger da for at rommet med atkomster, snarest mulig og senest innen en frist av 48 timer fra påkravet, blir ryddiggjort til bruk som samlingsplass.

I beredskapstiden har kommunen rett til å sette rommet i full beredskap.
Når beredskapstiden opphører, stiller kommunen igjen rommet til disposisjon for eieren og kommunen sørger for å fjerne det som den har anbrakt for at rommet skal være i beredskap.

4. For den tid kommunen disponerer rommet for utførelse av arbeider som nevnt i pkt. 1 og 3 - og for den tid rommet stilles til disposisjon til samlingsplass (jfr. pkt. 3) skal det ikke betales vederlag med mindre gårdeieren bevislig har hatt leietap på grunn av kommunens disponering av rommet.
Hvis den påbudte ryddiggjøring får et omfang som påfører gårdeieren utgifter, skal disse dekkes av kommunen.
I tilfelle hvor faste innredninger må fjernes når rommet stilles til disposisjon etter pkt. 3, dekker kommunen de utgifters som måtte påløpe hermed, samt utgiftene ved å bringe det som er fjernet på plass igjen i samme stand.
Skulle det utstyr som blir stående, under kommunens disposisjon av rommet, bli påført skader, erstatter kommunen disse skader.

Denne kontrakt blir å tinglyse.

Oslo, 29/6-1961.

A/S Tverrbakken 4 (stempel)
Sverre Vedeler (sign.)

Oslo Kommune
Teknisk rådmann (stemp.)
Paul GrøstaD (sign.)

W. Aschehoug (sign.)

Leietapet ansettes etter beste skjønn til kr. 180,- pr. år.

Oslo, 23/4-1966
A/S Tverrbakken 4
Niels Vik (sign.)

Vedlegg:Firma-attest den 22. april 1966 for A/S Tverrbakken 4, reg. den 3. juni 1938 at selskapet styres og dets firma tegnes av Niels Vik.

A N M E L D E L S E .

8 bl. tegninger.

N.D. 1008/38

BYGNINGSSJEFEN J.-No. OSLO

Duplikat I sendt Brandchefen.

" II " Helserådet.

Ekspedisjons-Dokument

V

angående våningshus

på matr.-nr. 4 Tverrbakken.

Innlevert 11. juni 1938. Attestert

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 13-6-1938.

L. S. Strandvoll

Opmålingschefen
Mott. 14 JUN 1938
AES/MT

Reg. chefen jr. nr.
mott. 16. JUN. 1938

Tverrbakken 4
Bygningschefens eksp.av 13/6-38.

Overrendes hr. reguleringschefen.

Den anmeldte bebyggelse ligger på grunnen nr. 4 Tverrbakken hvis grenser er inntegnet med grönt på blad 1.

Oslo opmålingsvesen 16/6-1938.

Mikaelsen

A. E. Hjorth

M/GL

Tverrbakken 4.
Opm.chef.eksp.av 16/6 38.

OSLO
VANNVERKSKLOAKKVESEN
22 JUN 1938
OSLO V... VANNA...SKONTORET

Oversendes herr vannverkschefen.

Reguleringe og byggelinjer er inntegnet på situasjonsplan bl. 1 med rödt.

Tverrbakken er regulert 8 m. bred med 17 m. tilbaketrukket byggelinje på nordsiden.

Vossegaten er regulert 12,5 m. bred.

Den anmeldte bygnings plassering på tomten er vist i overensstemmelse med reguleringsplanen, som gir adgang til en inntil 12,0 m. dyp byggeblokk i inntil en avstand av bygningens halve höide fra nabogrensen mot nr. 46 Torshovgaten.

Den regulerte reviderte höide i Vossegaten ved Tverrbakkens nordside er kote 62,40.

Herfra stiger den mot nord med 1:25 efter midtlinjen til kote 66,40 ved Torshovgaten. Fortägstigningen er 8 cm.

Den regulerte höide for Tverrbakken ved Vossegatens östside er kote 62,30. Herfra stiger den med 1:85 efter midtlinjen til kote 65,70. Fortägstigningen er 5 cm.

For ströket gjelder byplanvedtekt 136 stadfestet av arbeidsdepartementet 29/10 1936. Gesimshöiden kote 88,0 hvortil bygningen ifölge reguleringsplan og byplanvedtekt kan opföres er inntegnet på fasadeoprisset bl. 8 med rödt.

I reguleringsrådets möte 3/5 1938 blev der fattet sådan enstemmig beslutning.:

"Undtagelse fra § 66 for utbygning i 2,85 dybde mot Vossegaten anbefales meddelt."

Oslo reguleringsvesen, den 21. juni 1938.

EAF/GE.

J.nr. 4595/1938. matr.nr. 4 Tverrbakken.

Oversendes bygningskontrollen i Oslo.

Tomtens størrelse betinger flere uttrekk.

På grunn av dette må planene omarbeides, idet der må tas nödvendig hensyn til bortledning av overvann.

Saken kan ikke behandles, för de korrigerte planer er innsendt hertil.

Gravnings- og stöpningstillatelse må ikke gis, för kjellergulvene er approbert av Oslo vann- og kloakkvesen.

Oslo vann- og kloakkvesen den 1 juli 1938.

Efter bemyndigelse
Th. Stenersen

Mottatt: 6-JUL 1008/38

B/9 Betongarbeidene
" 10 Brenndr. betingelser
" 11 Skranketh. -.-

Vann- og kloakkvesenets påtegning meddeles.
Oslo 11. juli 1938.
meddelt 12/7 38

B. 12/15

OSLO VANN OG KLOAKKVESEN JNR 005651 -9 AUG 1938 REGISTRERINGSAVD.

Ad: 4 Tverrbakken.
J.nr. 1008/1938. CB.

Oversendes Oslo Vann- og kloakkvesen til uttalelse i anledning blad 12-15.

Oslo den 9. august 1938.

EAF/GE.

J.nr. 5651/1938. matr.nr. 4 Tverrbakken.

Oversendes bygningskontrollen i Oslo.

Kjellergulv koter + 68,10 og + 70,95 approberes. För forgrening foretas må der graves prövehull over hovedkloakk. Eieren må forplikte sig til, på forlangende av kommunen å forbinde uttrekkene til hovedkloakk ved eventuell omlegning av denne.

Anbringelse av vannklosetter i eiendommen krever dispensasjon fra sundhetsforskriftenes § 6.

Der må sörges for nödvendig gårdsavlöp.

Bygningen må dreneres på forskriftsmessig måte i hele sin utstrekning og således at den overalt blir liggende over underkant av bygningens fundamenter og i forskriftsmessig dybde under kjellergulv. Såfremt kjellergulv skifter höide må tverrgående drenasje legges i reglementert dybde i forhold til laveste kjellergulv og på den side av skillet hvor kjellergulv er höiest. Man forbeholder sig på arbeidsstedet å gi ytterligere pålegg med hensyn til drenering eller vanntett stöp, såfremt dette skulde vise sig nödvendig.

Min. vanntrykk i kjellerhöide er for tiden ca. 50 m.

Ingen bunnledning tillates innstöpt i eller overdekket av jernbetongulver eller bankketter. Senkning av disse må foretas i den utstrekning det måtte bli nödvendig for å opfylle dette krav under hensyntagen til reglementsart overdekning for ledningene.

Med hensyn til ledningenes arrangement og störrelse forbeholder man sig å opstille de nærmere bestemmelser når anmeldelse fra aut. rörleggermester innsendes hertil.

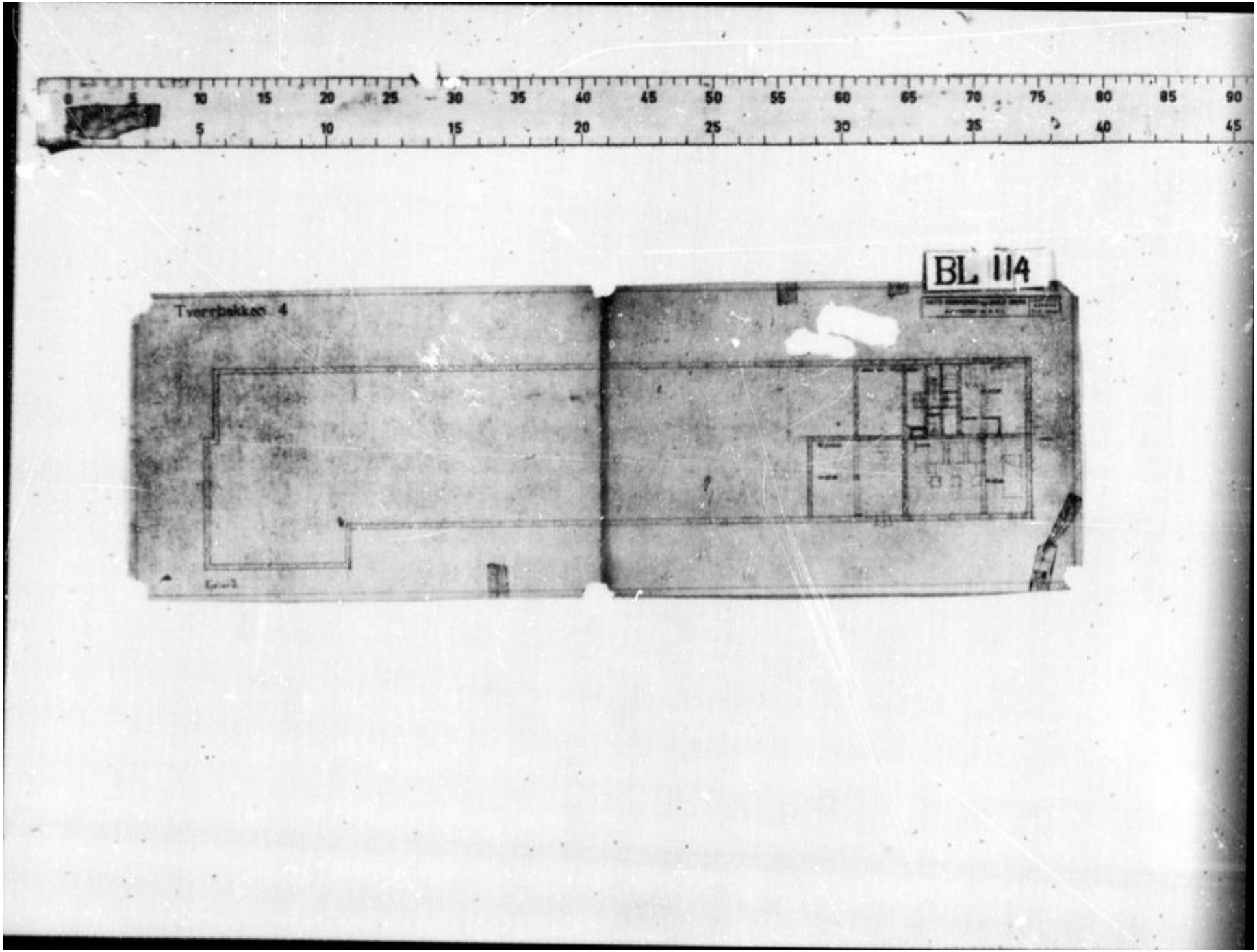
Ved projektering av sanitæranlegget må fornödent hensyn tas til ovenstående påtegning hvorfor rette vedkommende i tide må underrettes herom.

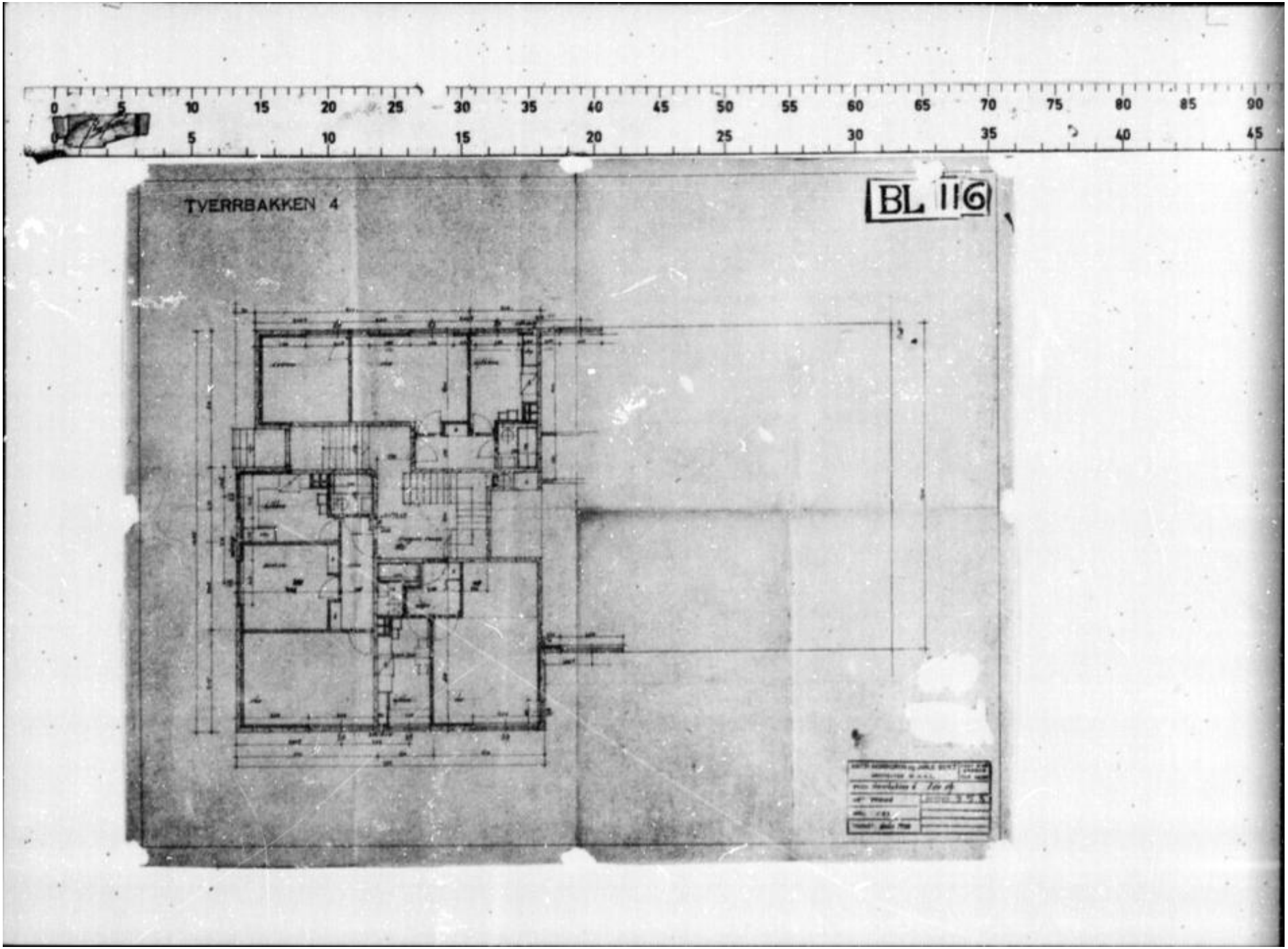
Oslo vann- og kloakkverken den 13 august 1938.

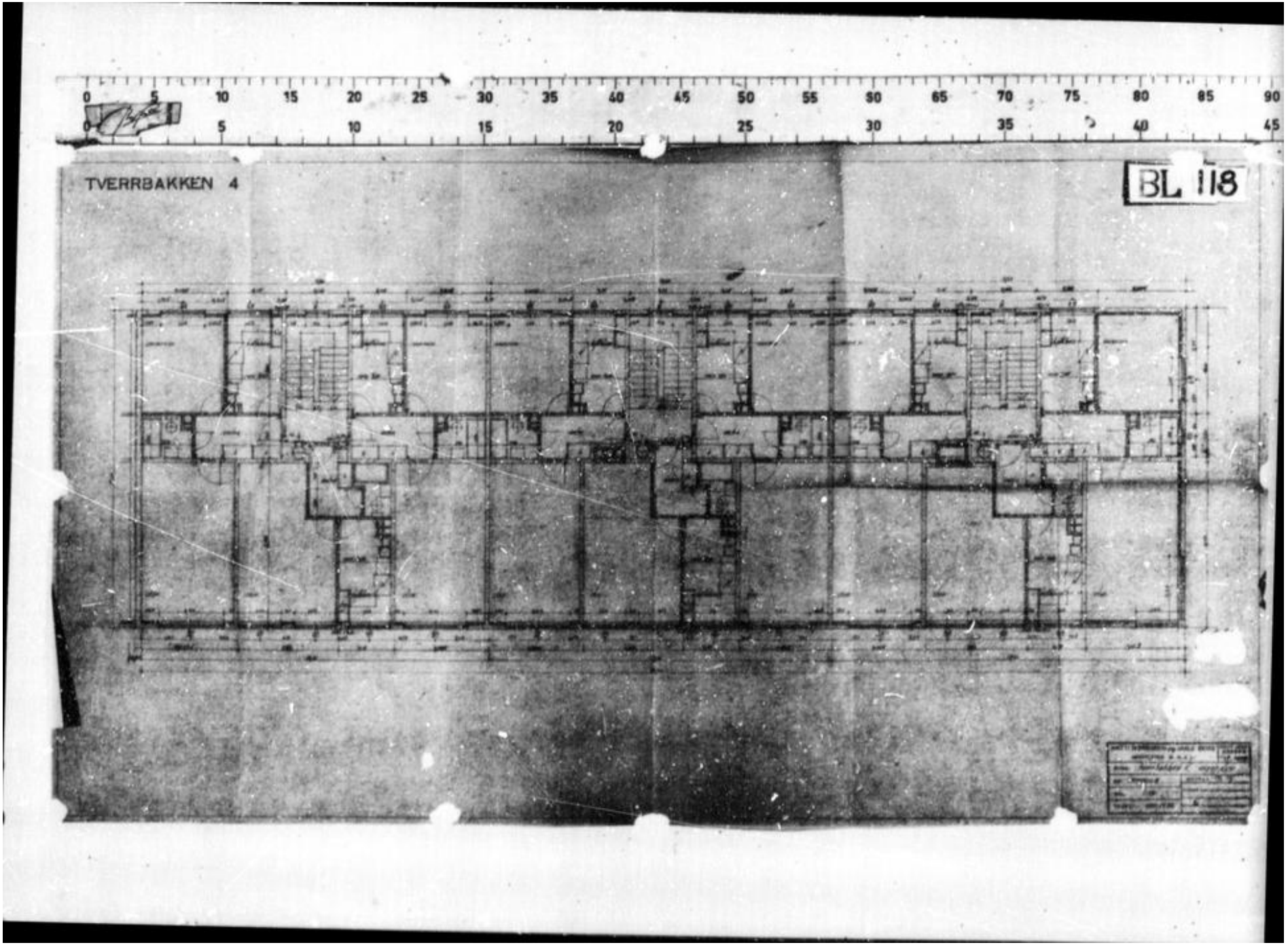
1008/38

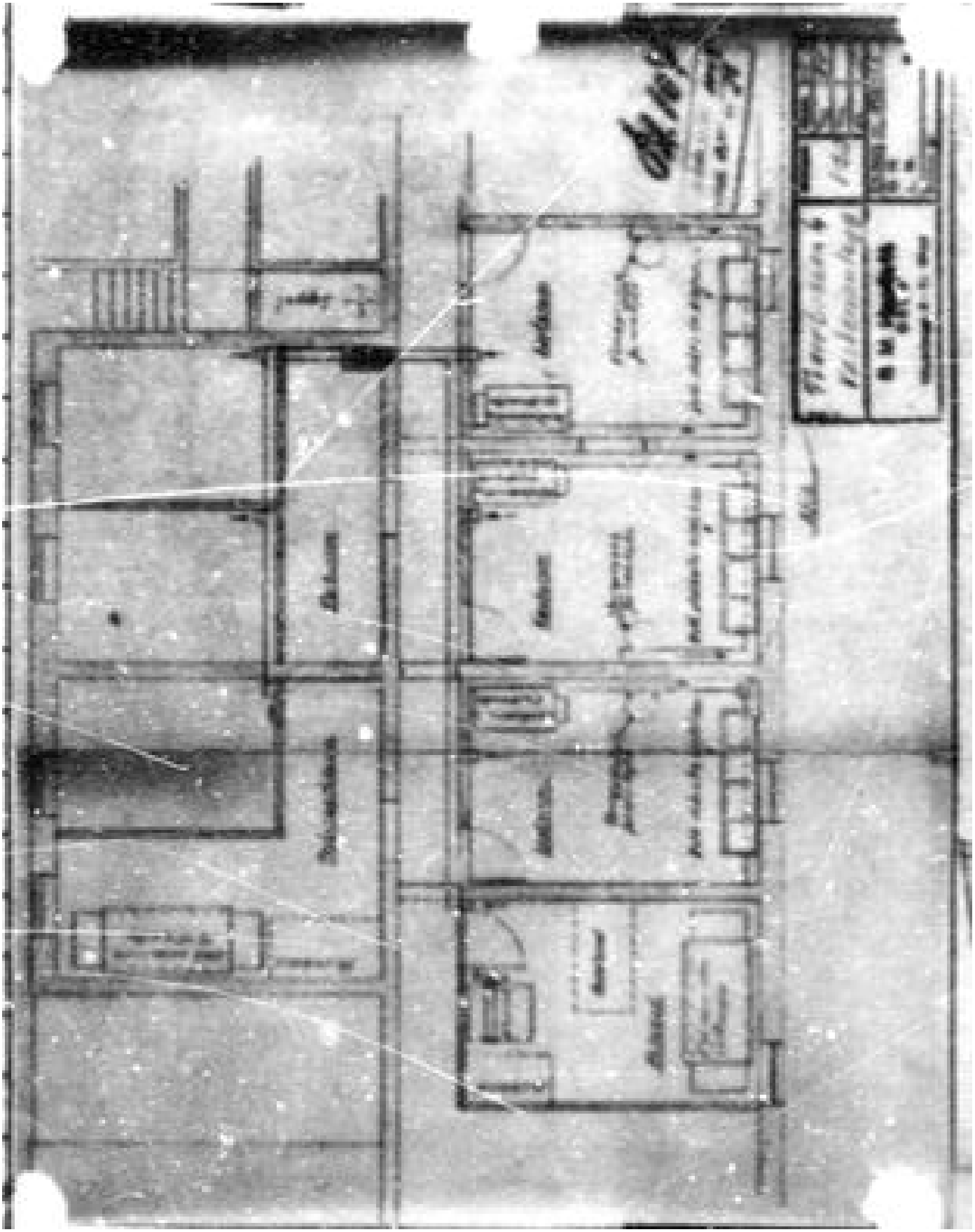
15 AUG.

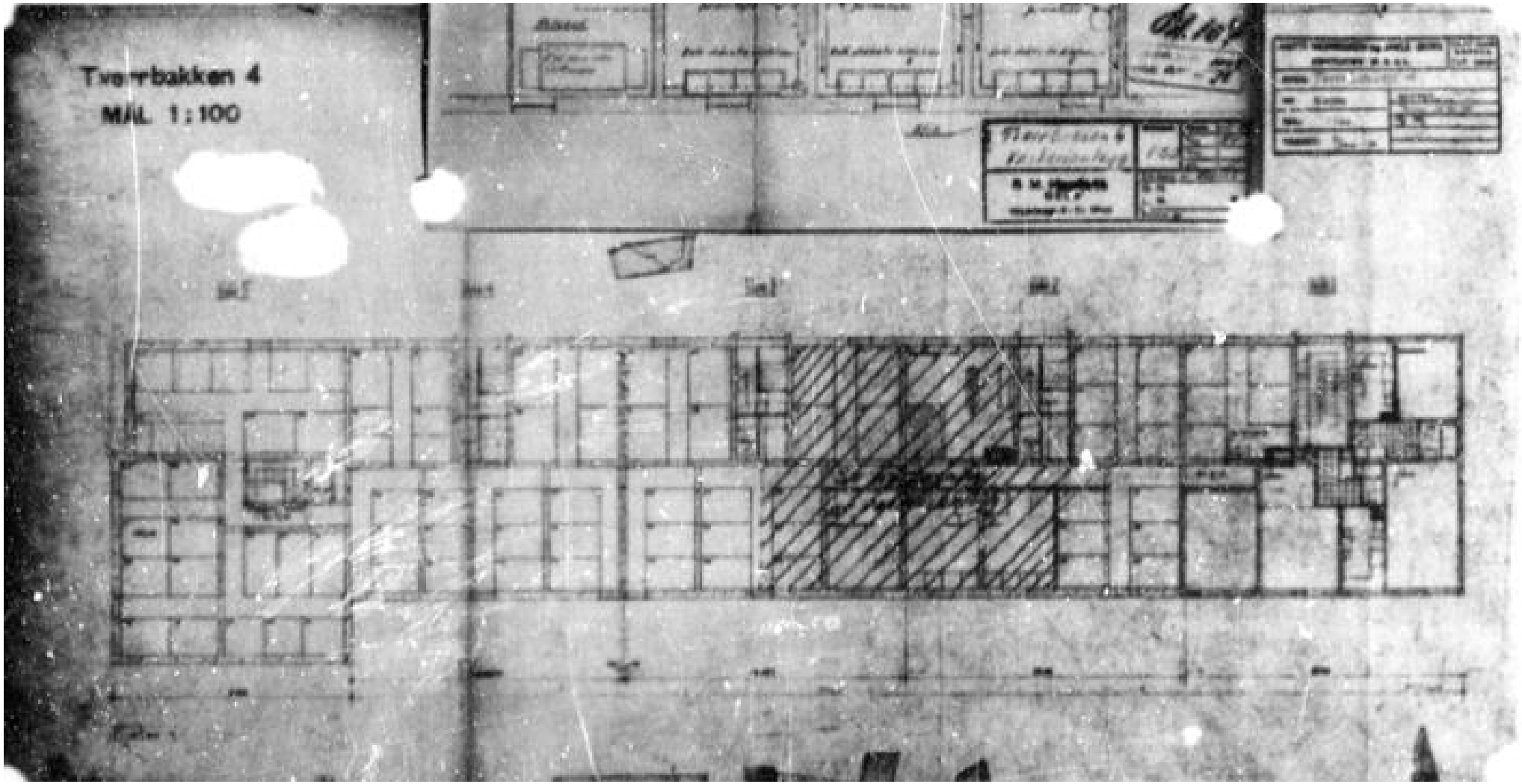
Arkitekt


BL 114
Tverrbakken 4


TVERRBAKKEN 4
BL 116


TVERRBAKKEN 4
BL 118




Tværbakken 4
M/L 1:100

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Holar Ola Roald AS
Øvre Langgate 50
3110 TØNSBERG

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 10.09.2025
	202459553 - 20 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Vilde Wøien	

Adresse:	TVERRBAKKEN 4	Eiendom:	225/321/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET TVERRBAKKEN 4	Søker:	Holar Ola Roald AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Tverrbakken 4

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendringer, mottatt 18.08.2025.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202459553			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Fasader			6/9
Situasjonsplan		04.11.2024	7/5
Plan 4 etasje		13.09.2024	7/8
Plan 5 etasje		13.09.2024	7/9

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

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

Vennlig hilsen

Vilde Wøien - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - fungerende seksjonsleder

enhet byggesaker indre by øst

Kopi til:
SAMEIET TVERRBAKKEN 4, c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO

Plan- og byggesak utskrift

Saksnr: 200509423 (B) Tverrbakken 4 A-E - Oppføring av nye balkong
Eiendom: 225/ 321/ 0/ 0 Tomt:
Byggnr: 0
Midlertidig ID: Ja Tomtedeling/endring: Nei

Saksansv: O / OP2T / SIO
Sone:

Sakstype: 15, Søknad i ett trinn (gml lov)

Byggested: TVERRBAKKEN 4 A-E
Poststed:

Tiltakstype: BOL3, Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksart: 15, Fasadeendring

Lovhjemmel: PBL93B), Fasadeendring, vesentlig endring/reprasjo
Søkn.kateg.: 4
Søker: Solberg & CO AS
Risveien 1
0374 OSLO

Merknad: Saken er viderefordelt og skalbehandles av OMU. 30.8.2005 JDR

Tiltakshaver: Sameiet Tverrbakken 4
Tverrbakken 4
0475 OSLO

Dokumenter

Nr	Type	Dato	Tittel	Fra/Til	Avd/Kont/Saksbeh	Status
29	E	30102013 ✓	Komplett elektronisk sak	/	D / DA2 / SATR	J
28	V	30102013 ✓	Sluttnotat byggesaker - Henleggelse -	.	D / DA2 / SATR	J
27	U	26032007 ✓	Midlertidig brukstillatelse - Tverrba	Solberg & Co. AS	O / OP2T / SIO	J
26	MI	14032007 ✓	Anmodning om midlertidig brukstillate	Solberg & Co. AS	O / OP2T / SIO	J
25	U	15092006 ✓	Igangsettingstillatelse - Tverrbakken	Solberg & Co. AS	O / OP2T / SIO	J
24	MI	11092006 ✓	Tillegg til igangsetting - Tverrbakke	Solberg & Co. AS	O / OP2T / SIO	J
23	U	06072006 ✓	Korrigert gebyrskjema - TVERRBAKKEN 4	Sameiet Tverrbakken 4	O / OP2T / SIO	J
22	I	22062006 ✓	Søknad om igangsettingstillatelse - T	Solberg & Co. AS	O / OP2T / SIO	J
21	U	18052006 ✓	Presisering av rammetillatelsen - TVE	Solberg & CO AS	O / OP2T / SIO	J
20	MI	04052006 ✓	Klage om omgjøring av byggesak, tille	Solberg & Co AS	O / OP2T / SIO	J
19	U	26042006 ✓	Ber om redegjørelse - TVERRBAKKEN 4	Solberg & CO AS	O / OP2T / SIO	J
18	MI	21042006 ✓	Ber om fristforlengelse - Tverrbakken	Solberg & Co AS	O / OP2T / SIO	J
17	MI	03042006 ✓	Ber om møte - Tverrbakken 4	Hans I. Solberg	O / OP2T / SIO	J
16	U	23032006 ✓	Gebyr - RA	Sameiet Tverrbakken 4	O / OP2T / SIO	J
15	U	23032006 ✓	Rammetillatelse til fasadeendring - T	Solberg & CO AS	O / OP2T / SIO	J
14	I	07032006 ✓	Søknad i ett trinn - Tverrbakken 4	Solberg & CO AS	O / OP2T / SIO	J
13	I	07032006 ✓	Utomhusplan - Tverrbakken 4	Veni Prosjekt AS	O / OP2T / SIO	J
12	U	13022006 *	Reviderte tegninger - Tverrbakken 4	Solberg & Co AS	O / OP2T / SIO	J
11	I	03022006 ✓	Reviderte tegninger - Tverrbakken 4	Solberg & Co AS	O / OP2T / SIO	J
10	U	21022006 ✓	Jleggelse av tvangsmulkt som forfalle	Sameiet Tverrbakken 4	O / OPTB / GAA	J
9	U	12012006 ✓	Godkjenning av avfallsplan	Sameiet Tverrbakken 4	O / OPTB / GAA	J
8	I	30122005 ✓	Fax - Oversender revidert plan for an	Solberg & CO AS	O / OP2T / SIO	J
7	U	09012006 ✓	Mangler meddelt - TVERRBAKKEN 4	Solberg & CO AS	O / OP2T / SIO	J
6	MI	30122005 ✓	Tilleggsdokumenter - Tverrbakken 4	Solberg & Co AS	O / OP2T / SIO	J
5	MI	19122005 ✓	Tilleggsdokumentasjon - Tverrbakken 4	Solberg & Co AS	O / OP2T / SIO	J
4	U	~~06092005~~	utgår	~~Sameiet Tverrbakken 4~~	~~O / OP2T / SIO~~	U
3	V	08082005 ✓	Vedlegg avfall	.	O / OPTB / JEF	J
2	U	~~08082005~~	utgår	~~Sameiet Tverrbakken 4~~	~~O / OPTB / JEF~~	U
1	I	29062005 ✓	Søknad i ett trinn - Tverrbakken 4	Solberg & CO AS	PR / PTBN /	J

Saksgang

* Dok.nr. 12 mangler, utskrift lagt i saken.

Oppgave	Saksbehandler	PL start	PL slutt	Startdato	Sluttdato
00a Mottatt sak (a)				29072005	29072005
VANN- Vurdert	Pål Granberg			03082005	04082005
AVFALL- Vurdert	Jannicke Eide-Fredriksen			08082005	08082005
VEI - Vurdert	Wahid Cherif			31082005	04102005
00b Mangler meddelt	Siri Hauge Opsahl			08092005	08092005
27 Behandle avfallsplan	Jannicke Eide-Fredriksen			11012006	12012006
00b Mangler meddelt	Siri Hauge Opsahl			09012006	09012006
00c Sak komplett	Siri Hauge Opsahl			09032006	09032006
11 Rammetillatelse	Siri Hauge Opsahl			21032006	23032006
17a Beregne gebyr	Siri Hauge Opsahl			21032006	23032006
GAB - Ikke relevant sak	Bente Hansen			27032006	27032006
18 Søknad om igangsettingstill. mottatt	Siri Hauge Opsahl			26062006	26062006
00b Mangler meddelt	Siri Hauge Opsahl			26062006	26062006
00c Sak komplett	Siri Hauge Opsahl			11092006	11092006
19 Igangsettingstillatelse	Siri Hauge Opsahl			15092006	15092006
22 Brukstillatelse	Siri Hauge Opsahl				

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 30102013**
Fra:
Saksbehandler: Sabina Trako **Saksnr: 200509423-28**

Sluttnotat byggesaker - Henleggelse - Tverrbakken 4 A-E

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
x	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

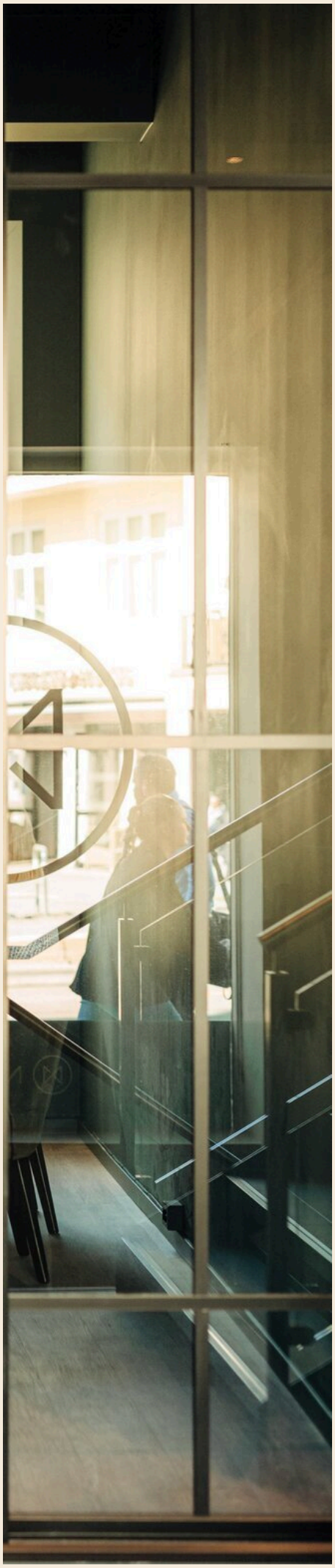
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Velkommen til

Nordvik Torshov

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.



Vogts gate 47, 0477 OSLO
torshov@nordvikbolig.no
23 24 00 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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 MinID.

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 29-0139/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Tverrbakken 4D 0475 OSLO
Matrikkel: Gnr 225, bnr 321, snr 12 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

★★★★★ 4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Sander Ringmann
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Torshov
s.ringmann@nordvikbolig.no
954 26 789



Lilliann Tronshaug
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Torshov
l.tronshaug@nordvikbolig.no
452 51 612

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: