NORDVIK

Tverrbakken 4D

1 soverom | 48 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Tverrbakken 4D

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Nabolagsprofil
27	Om boligen
37	Tilstandsrapport
62	Egenerklæringsskjema
66	Andre vedlegg
117	Kontaktinfo
120	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
123	Forbrukerinformasjon om budgivning
124	Budskjema

Salgsoppgave produsert 04.03.2026

Nøkkelinformasjon



Meget lys, luftig og gj.gående 2-roms m/solrik balkong og utsikt | Usjenert | V.vann & fyring inkl. | Populært

Prisantydning	**4 990 000,-**
Omkostninger	**130 230,-**
Totalpris	**5 284 848,-**
Fellesgjeld	**164 618,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 825,-**
BRA-i	**48 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1939**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

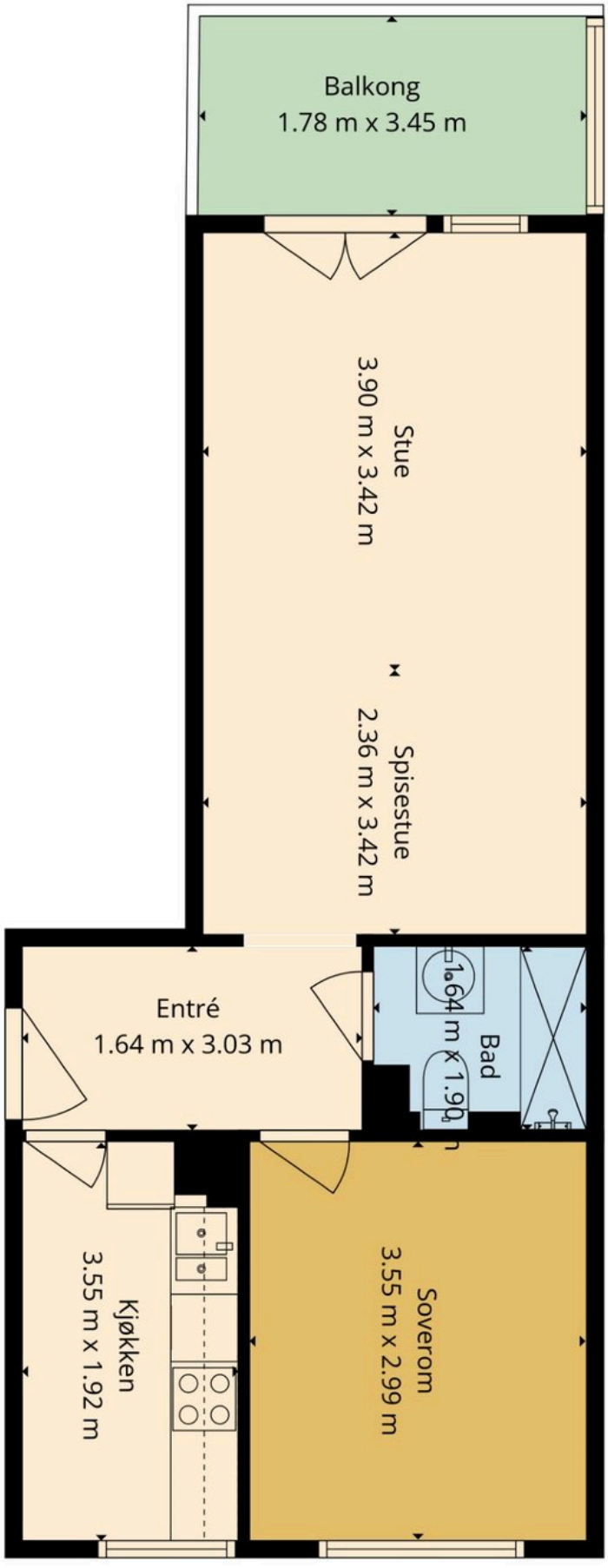
TVERRBAKKEN 4D

En meget lys og usjenert 2-roms selveier beliggende populært til på Torshov. Leiligheten ligger høyt til i 3.etg med en fantastisk utsikt mot fjorden og Holmenkollen, samt meget gode solforhold på balkongen. Gjennomgående, praktisk planløsning med separat kjøkken, flislagt bad m/opplegg for vaskemaskin og romslig stue. Sentral, men tilbaketrukket beliggenhet med kort vei til off.kom, koselige kaféer og parker.

Noe moderniseringsbehov, mulighet for 2 soverom
Gj.gående planløsning m/separat kjøkken
Flott naturlig lysinnslipp fra store vinduer
Helt usjenert med fjordutsikt og ingen innsyn
Vestvendt balkong på 5 kvm med sol fra 15:00 - 22:00 på sommerstid
V.vann, fyring og fibernett inkl. i FK
Populær beliggenhet med kort vei til butikker, grøntområder og off.kom

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 48 kvm
Total BRA: 48 kvm



Planskissen Er Ikke I Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil


























BOSCH



























Tverrbakken 4D

Nabolaget Lønnebakken/Torshovtoppen - vurdert av 159 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Akademiet realfagsskole Oslo (... 160 elever, 12 klasser	4 min 0.3 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	5 min 0.4 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	11 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	12 min 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	19 min 1.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	16 min 1.3 km
Hersleb videregående skole	24 min

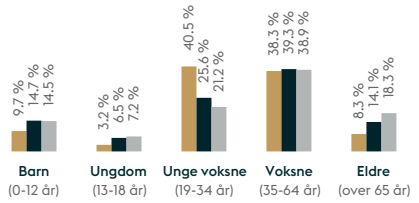
Offentlig transport

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

Barnehager

Torshovhagen Doremi barnehage ... 49 barn	4 min 0.3 km
Oskar Braaten barnehage (1-5 å... 40 barn	4 min 0.3 km
Torshovtoppen barnehage (1-5 å... 63 barn	5 min 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 61/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Lilleborgbanen	5 min
Lilleborg skole	6 min
Myrens Sportssenter	9 min
Mudo Torshov	11 min

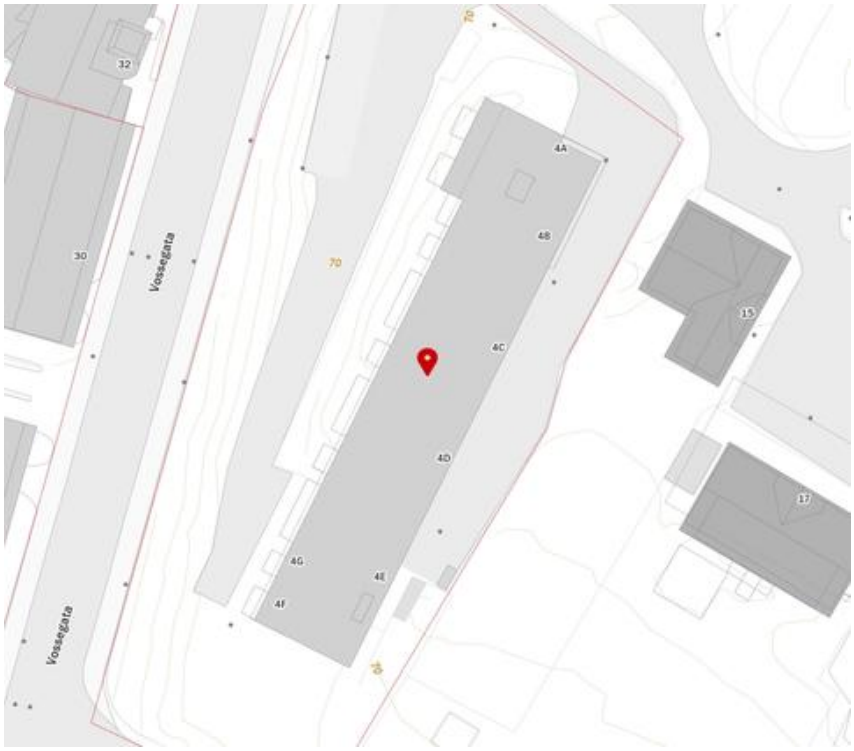
«Deilig tilgang på alt i nærheten. Føles som om vi bor i en stille oase midt i byen»

— 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 2025

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0331/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Tverrbakken 4D, 0475 OSLO
Gnr 225, bnr 321, snr 42 i Oslo kommune

Selger
Monica Rustad

Kjøpesum og omkostninger
4 990 000,- (Prisantydning)
164 618,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 154 618,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
128 850,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
130 230,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
143 230,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 284 848,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 297 848,- (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
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 48 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 50 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 48 kvm.
Total BRA: 48 kvm.
TBA: 5 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm.
Total BRA: 2 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.

Innhold
3.etg | Totalt BRA: 50 kvm
BRA:i: 48 kvm | BRA-e: 2 kvm

Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.
Det disponeres en kjellerbod på 2 kvm. Tilgang til fellesvaskeri etter gjeldende regler.

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

Standard
ENTRÉ
En lysmalt entré med flislagt gulv, hvilket gjør det enkelt å rengjøre. Entréen er romslig med plass for garderobeskap. Videre er det mer lagringsplass i kjellerbod på 2 kvm.

STUE
Den luftige stuen et fint oppholdsrom med store

vindusflater. Rommet får inn masse naturlig lysinnslipp og byr på en utrolig utsikt over byen. Lysmalte overflater som gjør det enkelt å sette ditt eget preg med møblering. Det er gode møbleringsmuligheter for både sofagruppe, spisebord og annet møblement.

Det er utgang til en solrik balkong på 5 kvm. Balkongen har deilig ettermiddags- og kveldssol. Her kan du nyte utsikten helt mot fjorden og Holmenkollen, helt uten innsyn. God plass for sittegruppe, grill og beplantning.

KJØKKEN
Leiligheten har et hyggelig, separat kjøkken med vindu og fint utsyn. Kjøkkenet er godt utnyttet med rikelig skap- og benkeplass, for både oppbevaring og matlagning. Mørk kjøkkeninnredning med glatte flater, laminert benkeplate og nedfelt oppvaskkum. Fliser mellom over- og underskap. Det er opplegg for oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp. Frittstående kjøleskap. Det er tilkoblet ventilator over kokeplass. Alle hvitevarer på kjøkken medfølger salget.
Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

SOVEROM
Soverommet ligger vendt ut mot rolige omgivelser. Det romslige soverommet har plass for dobbeltseng med tilhørende nattbord på hver side. Det er satt inn praktisk garderobeskap for lagring av klær og andre eiendeler. Vinduet på soverommet gir et fint lysinnslipp i rommet.

BAD
Flislagt baderom fra 2007 med varmekabler i gulv. Badet er innredet med servant i skapseksjon og overskap for oppbevaring. Videre er det gulvmontert toalett og dusjhjørne. Det er opplegg for vaskemaskin.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2cm fall. Naturlig ventilasjon.

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/.

Sammendrag selgers egenerklæring
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Stigen Boligtakst AS - gjennomført 6.februar 2026

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?
Ja. Tilstandsrapport - Stigen Boligtakst AS - 6.februar 2026.

Bygningssakkyndig
Jo Henrik Stigen

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:

Bygning, generelt:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon. Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter. Leilighetene har adkomst via felles oppgang. Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl, samt pussede flater.
- Vinduer med 2-lags isoler glass med produksjonsår 2001.
- En B-30 og db-35 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull samt en dørpumpe. 2- lags isolerglass terrassedør fra 2006.

Overflater:
Gulv: Parkettgulv, fliser.
Vegger: Malte tapetserte flater.
Tak: Malte glatte flater.
Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer: TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Høy alder på glassene med potensiell risiko for punktering og redusert isoleringsevne. Barnesikringen på vinduene på soverom og kjøkken fungerer ikke som tiltenkt. Dette utgjør en sikkerhetsrisiko. Det anbefales snarlige tiltak for å sikre

forsvarlig funksjon.

- Overflater: Flere overflater som er moden for oppgradering.

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert noen skjevheter. Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt. Ved enkel nivellering av:
Soverom er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.
Kjøkken er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.

- Innvendige dører: Dørblader og karmer har synlige bruksmerker som kan påvirke estetikk og funksjon.

- Kjøkken> Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Bad> Overflater vegger og himling: Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger. Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.

- Bad> Overflater gulv: Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk .Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger. Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.

- Bad> Sluk, membran og tettesjikt: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Når mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert, indikerer det at produktet nærmer seg slutten av sin tekniske levetid. Dette skyldes normal aldring og slitasje over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader ennå.

- Bad> Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, noe som kan gi dårlig luftutskifting og økt risiko for fuktskader og mugg. Det anbefales å etablere ventil eller spalte for å sikre tilfredsstillende ventilasjon.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Bad> Tilliggende konstruksjoner: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Innbo og løsøre
Alle 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. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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
G - grønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Leiligheten oppvarmes med radiatorer og gulvvarme på badet.

Det er felles varmtvannsbereder.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om et månedlig strømforbruk på 250kr + nettleie.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 825,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer fyring, varmtvann, internett, nedbetaling av fellesgjeld, kommunale avgifter, vaktmestertjeneste, trappevask, drift og vedlikehold, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, styrehonorar.
Herav:
Lån 396,67,-
Lån 233,68,-
Kapitalkostnader 855,06,-
Internett 240,51,-
Falleskostnader 3 099,62,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 347 935,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 5 391 738,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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 barnevognggarasjer 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:
- Skiftet ut tre av fire vaskemaskiner.
- 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 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.
- Ordinært årsmøte forventes avholdt i mai 2026. Per nå foreligger det ingen ekstraordinære saker utover ordinær behandling av regnskap, budsjett og styrevalg. Endelig saksliste sendes seksjonseier i henhold til vedtektene.
- Det foreligger per i dag ingen vedtatte arbeider som vil medføre økte felleskostnader utover ordinær budsjettjustering.
- Styret er ikke kjent med forhold av vesentlig betydning utover det som fremgår av vedtekter, årsberetning og regnskap.

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.

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

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 164 618,-pr. 26.01.2026

Det er ikke sikringsordning i sameiet.

Selskapets totale lån og vilkår:

OBOS-Banken AS
98208238795
Annuitetslån, 12 terminer i året
Rentesats: 6,55%
Restsaldo: 5 734 802,-
Andel av saldo: 93 362,-
Kapitalkostnader: 854,-
Innfrielsesdato: 30.11.2039
Flytende rente

OBOS-Banken AS
98208291386
Annuitetslån, 12 terminer i året
Rentesats: 6,55%
Restsaldo: 812 600,-
Andel av saldo: 11 173,-
Kapitalkostnader: 232,-
Innfrielsesdato: 30.08.2030
Flytende rente

OBOS-Banken AS
98208385631
Annuitetslån, 12 terminer i året
Rentesats: 6,55%
Restsaldo: 4 348 233,-
Andel av saldo: 60 083,-
Kapitalkostnader: 386,-
Innfrielsesdato: 28.02.2055
Flytende rente

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 6 258,- 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.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 534 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
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
Leiligheten har en populær beliggenhet på Torshov. Fra leiligheten er det kort vei til mange hyggelige grøntområder, kollektivtransport, butikker, kaféer og spisesteder.

Gode muligheter for turer, rekreasjon eller lange behagelige sommerkvelder. I nærheten har du populære Torshovparken og Torshovdalen, begge med sitt egne flotte preg. Kort vei er det også til Akerselva som tar deg til Bjørvika i sør og Maridalsvannet i nord. Her har du flotte tur- og treningsområder. For den treningsglade finner du treningssentre som Myrens Sportssenter på Torshov, Fitness24seven på Storo, eller SATS Sagene, Storo, Ila eller Ringnes Park. En rask tur med det gode kollektivtilbudet i området frakter deg til flotte turområder i Oslomarka. Lett adkomst til Marka ved hjelp av trikk nr. 11 til Kjelsås.

Det er heller ikke langt til Grünerløkka, Sagene, Storo og Nydalen. I tillegg til Torshov, så er disse områdene kjent for å være blant Oslos mest populære områder grunnet sine gode restauranter, utesteder, shoppingmuligheter osv. Torshov får stadig flere spennende tilbud. Området tilbyr et mangfoldig og spennende kulturtilbud i området med blant annet Soria Moria, med konserter, barer, restauranter og teater. Populære HVASKJER på Soria Moria består av fire barer, en retro spillehall, to konsertscener, en popcornmaskin og en vedfyrt grillrestaurant. Området kan også friste med en rekke spisesteder og kafeer, bl.a. Grisen på Oskar Braatens Plass, Trikkestallen, Åpent Bakeri/Lofthus pizza, Kaffebrenneriet, Bruun-Larsen og Jungel Pizza. Trikkestallen og Grisen har flott uteservering om sommeren. Rett i nærheten ligger legendariske Strøm-Larsen, butikken som er kjent i hele Oslo for sine gode kjøttvarer.

Det er også kort vei til de fleste utdanningsinstitusjoner i Oslo. 30-bussen et minutt unna tar deg til Handelshøyskolen BI. Fra samme stopp er det er enkel adkomst til Universitet i Oslo på Blindern ved bruk av 20-bussen. I rushtiden går 28-bussen fra Vogts gate direkte til Fornebu.

Det er god offentlig kommunikasjon i nærområdet. Det er kun få minutter å gå til trikk 11, 12 og 18 som går hvert 5. minutt til bl.a. Grünerløkka/sentrum og Storo/Grefsen.

Det er også umiddelbar nærhet til bussrute 20 til Majorstuen/Skøyen og Tøyen og bussrute 30 til BI Nydalen og sentrum/Grünerløkka/Huk/Bygdøy. Kun få minutter å gå til holdeplasser for Flybussen og Flybusekspressen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger uattesert ekspedisjonsdokument for våningshus innlevert 1938 for eiendommen. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest, men angir ikke noe om eiendommens tilstand og sier lite om de offentligrettslige vilkårene, som kjøpere bør sette seg inn i etter behov. Ekspedisjonsdokumentet ligger hos meglerhuset.

Sameiet mottok midlertidig brukstillatese for nye balkonger og isolering i 2007. Det ble utsendt sluttnotat (henlagt uten ferdigattest) i 2013.

Det foreligger ferdigattest for fasadeendring datert 22.12.2025.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Det er vanskelig å tyde mottatt byggetegninger mottatt fra kommunen. Byggetegninger ligger vedlagt salgoppgaven.

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

Regulerings- og arealplaner
Området er regulert til byggeområde for boliger etter S-2255.
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

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

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

301/225/321/42:
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

17.11.2025 - Dokumentnr: 1406665 - 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: 42
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: 42
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.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

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: 0,70% av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 000,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 5 000,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 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 6. mars 2026

Ansvarlig megler
Hanna Gjervan Paulsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 40456222

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).

Tilstandsrapport

STIGEN Boligtakst AS

Boligbygg med flere boenheter

Tverrbakken 4 D, 0475 OSLO

OSLO kommune

gnr. 225, bnr. 321, snr. 42

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 06.02.2026 **Rapportdato:** 09.02.2026 **Oppdragsnr.:** 13907-3427 **Referansenummer:** DP9644

Foretak: Stigen Boligtakst AS **Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

STIGEN Boligtakst AS NITO

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

Rapportansvarlig



Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på
leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 3.etasje og det medfølger bod.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

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

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

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1938

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon.
Yttertak er ikke besiktiget.
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl samt pussede flater.

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2001

En B-30 og db-35 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull samt en dørpumpe. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2006

Utgang fra stue til en balkong på ca. 5m2. Rekkverk i stål/aluminium med innfelt glass.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv og fliser.
Overflatebehandling vegger: Malte tapetserte flater

Overflatebehandling himling: Malte glatte flater,

Etasjeskillere i betong.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og lys med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er opplegg for oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.
Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype kobber. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Varmtvann er felles i regi av sameiet.
Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer og skrusikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

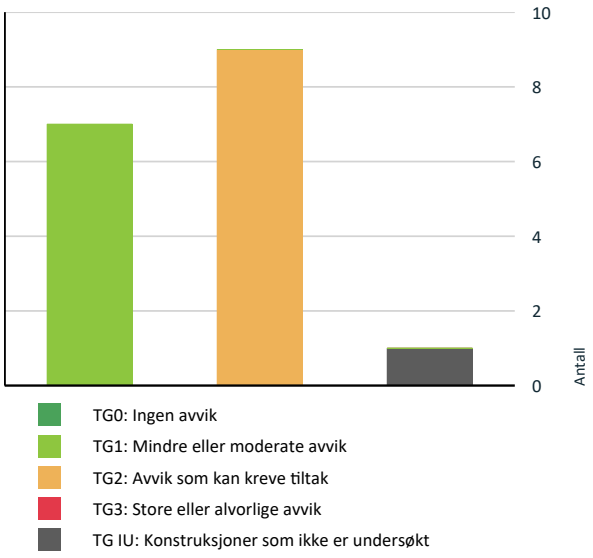
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1938

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Kommentar
Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon. Yttertak er ikke besiktiget.
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl samt pussede flater.

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2001

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 2001 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Høy alder på glassene med potensiell risiko for punktering og redusert isoleringsevne.

Barnesikringen på vinduene på soverom og kjøkken fungerer ikke som tiltenkt. Dette utgjør en sikkerhetsrisiko. Det anbefales snarlige tiltak for å sikre forsvarlig funksjon

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Elder vinduer som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.

Konsekvens:
Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan

føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:
Vurder utskifting av eldre isolerglass, spesielt ved tegn til punktering eller dårlig isolasjon.
Følg med på eventuelle tegn til punktering (dugg mellom glasslag, misfarging).

Barnesikring
Konsekvens:
Sikkerhetsrisiko, spesielt der vinduer er over bakkenivå eller lett tilgjengelige for barn.
Redusert personsikkerhet i boligen jf. krav i TEK og anbefalinger om barnesikring.
Risiko for fallulykker og skader.

Tiltak:
Kontroll av barnesikringsmekanismen for å avdekke om årsaken er slakkhet i beslag, brudd, eller feil justering.
Stramme eller bytte defekte skruer/beslag.
Utskifting av barnesikringen dersom mekanismen er ødelagt (anbefales ved TG 3).
Vurder eventuelt komplett utskifting av åpningsbeslaget dersom det er slitt eller ikke lenger kompatibelt med sikringstype.

TG 1 Dører

En B-30 og db-35 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull samt en dørpumpe. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2006

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til en balkong på ca. 5m2.
Rekkverk i stål/aluminium med innfelt glass.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv og fliser.
Overflatebehandling vegger: Malte tapetserte flater
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater,

Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Flere overflater som er moden for oppgradering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Estetisk forringelse og redusert opplevelse av vedlikeholdsnivå. Ved manglende oppgradering kan det oppstå ytterligere skader som krever mer omfattende tiltak.

Tiltak:
Overflateoppussing (maling, sparkling, sliping, utskifting av paneler)
Oppgradering til dagens standard ved behov

Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noen skjevheter.
Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :
Soverom er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.
Kjøkken er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

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

Konsekvens:
Skjevheter kan gi redusert komfort, estetiske ulemper og i enkelte tilfeller påvirke møblering og bruk.

Tiltak:
Utbedring kan innebære oppretting av gulv eller justering av underliggende konstruksjon.

TG 2 Innvendige dører

Innerdører i trekarm med malt listverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørblader og karmer har synlige bruksmerker som kan påvirke estetikk og funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Ny eier vurderer selv behovet for oppgraderinger

Konsekvens:
Kosmetisk forringelse av overflater.
Potensiell utvikling av fuktrelaterte skader dersom overflaten ikke er tilstrekkelig beskyttet (misfarging, svell i dørblad).
Kan på sikt føre til nedsatt funksjon i åpne/lukke-mekanisme dersom slitasjen øker.
Per nå vurderes konsekvensen som liten og i hovedsak estetisk.

Tiltak:
Overflatebehandling av dørblad (maling/lakk) for å opprettholde fuktmotstand.
Kontroll av terskel, karm og gerikter for eventuell begynnende fuktpåvirkning.
Smøring/justering av hengsler ved behov.
Ingen akutte strakstiltak nødvendig.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og lys med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Naturlig ventilasjon.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Normal forventet levetid for våtrom er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagt vegger
Overflatebehandlinger: malt panel. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.

Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

Konsekvens:
Redusert evne til å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen. Dersom fugene svekkes ytterligere, øker risikoen for vannskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

Tiltak:
Fugene bør skiftes ut eller repareres. Det anbefales å fjerne gammel fugemasse og legge ny, samt kontrollere tilstøtende overflater for tegn til fuktskader

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.

Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.

Konsekvens/tiltak
• Hovedkonsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell er økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom. Dette kan føre til fuktskader i tilliggende konstruksjoner.

Konsekvens:
Manglende høydeforskjell gir økt risiko for vann å renne ut av våtrommet ved lekkasje eller oversvømmelse. Dette kan medføre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og rom.

Tiltak:
Vurder om gulvet kan bygges om for å oppnå korrekt høydeforskjell (typisk ved rehabilitering).
Sørg for at sluk og membran er i god stand for å minimere risiko.

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.
Konsekvens:
Redusert evne til å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen. Dersom fugene svekkes ytterligere, øker risikoen for vannskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

Tiltak:
Fugene bør skiftes ut eller repareres. Det anbefales å fjerne gammel fugemasse og legge ny, samt kontrollere tilstøtende overflater for tegn til fuktskader

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ett nyere soilrør og ukjent tettesjikt/membran. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Når mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert, indikerer det at produktet nærmer seg slutten av sin tekniske levetid. Dette skyldes normal aldring og slitasje over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader ennå.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

Halvparten av levetid membran
Konsekvens:
Risikoen for svikt i membranen øker betydelig. Dette kan føre til lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner, spesielt i våtrom eller områder utsatt for vannbelastning. Utbedringskostnader kan bli høye dersom skade oppstår.

Tiltak:
Gjennomfør en grundig kontroll av membranens tilstand, inkludert tetthet og eventuelle svakheter.
Vurder forebyggende utskifting av membranen før den svikter, særlig hvis det er vanskelig å oppdage lekkasjer visuelt.
Dokumenter alder og utførelse i tilstandsrapporten for å gi kjøper realistiske forventninger.

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran.

Konsekvens:
Risiko for skjulte feil som kan føre til vanninntrenging, fuktskader og redusert levetid for tilstøtende konstruksjoner. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere membranens tilstand uten destruktive undersøkelser.

Tiltak:
Gjennomfør visuell kontroll av tilgjengelige overflater for tegn til lekkasje eller svikt.
Dersom det er mistanke om feil eller skade, bør membranen åpnes for kontroll og eventuelt legges på nytt med korrekt dokumentasjon.
Sørg for at ny utførelse dokumenteres med bilder og beskrivelse.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og lys med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

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

Våtrommet mangler tilluftsventilering, noe som kan gi dårlig luftutskifting og økt risiko for fuktskader og mugg. Det anbefales å etablere ventil eller spalte for å sikre tilfredsstillende ventilasjon.

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

Konsekvens/tiltak
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Konsekvens:
Utilstrekkelig ventilasjon på våtrom kan føre til fuktansamlinger, noe som øker risikoen for mugg- og soppvekst over tid.

Tiltak:
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk i badet, enten som separat vifte eller som del av et balansert ventilasjonsanlegg.
Sørg for at det er tilstrekkelig tilluft fra tilstøtende rom (f.eks. spalte under dør).
Ved rehabilitering bør ventilasjonsløsningen oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter.

Tilluft
Konsekvens:
Redusert ventilasjon øker risikoen for høy luftfuktighet, kondens og muggvekst. Dette kan gi dårligere inneklima og økt slitasje på overflater og konstruksjoner.

Tiltak:
Etablere tilluftsløsning, for eksempel ved å montere ventil i dør eller lage spalte under dørblad.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det ble gjennomført fuktmåling med fuktsøker på både gulv og vegger, uten at det ble registrert unormale fuktverdier. Ved bruk av fuktmålingsinstrumenter på flislagte baderom, kan det forekomme utslag selv om membranen er tett. Dette skyldes at fuktsøkeren måler ca. 2–3 cm ned i underlaget, men ikke kan fastslå om eventuell fukt befinner seg over eller under membransjiktet. Resultatene fra slike målinger må derfor betraktes som veiledende.

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

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

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er opplegg for oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

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

Tilstandsrapport

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

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet, og det finnes ingen mekanisk avtrekksløsning fra kokesonen. Dette innebærer at matos og fukt ikke ledes ut av boligen, men resirkuleres i rommet. Manglende forsert avtrekk er et avvik fra dagens referansenivå for kjøkkenventilasjon.

Konsekvens/tiltak

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

Kontakte borettslaget og forhøre seg om dette er lov.

Kullfilter
Konsekvens:
Økt fuktbelastning i kjøkken og tilstøtende rom, som kan gi risiko for kondens og skjulte fuktskader over tid.
Redusert luftkvalitet og luktproblemer ved matlaging.
Avvik fra forskriftskrav og anbefalinger for ventilasjon i boliger.

Tiltak:
Vurder etablering av mekanisk avtrekk til friluft fra kokesonen, enten via kanal gjennom yttervegg eller tilkobling til balansert ventilasjonsanlegg.
Alternativt oppgradering til ventilator med avtrekk ut av bygningen dersom konstruksjonen tillater det.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Synlig vannrør av materialtype kobber. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

TG 1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen med luftespalte i vindu og luke i yttervegger. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Varmtvannstank

Varmtvann er felles i regi av sameiet.

Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Tilstandsrapport

Andre installasjoner

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet. Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Elektrisk anlegg

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

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

Anlegg med automatsikringer og skrusikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ukjent

Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningssakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Branncelle for blokk: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom.
Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.
Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.
Dette er ikke kontrollert videre.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling.
Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

Det elektriske:
Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget, og heller ikke el-tilsynskontroll siste 5 årene.
Det anbefales at det innhentes lovpålagt dokumentasjon fra utførende elektroinstallasjonsfirma, alternativt anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.
Konsekvens:
Økt risiko for feil, varmgang og brannfare. Manglende kontroll kan innebære at anlegget ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre fare for liv og helse samt økonomiske konsekvenser ved skade.
Tiltak:
Bestill en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget utført av autorisert elektroinstallatør.
Utarbeid dokumentasjon som samsvarserklæring og eventuelle rapporter fra kontroll.
Utbedre eventuelle feil eller mangler som avdekkes under kontrollen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

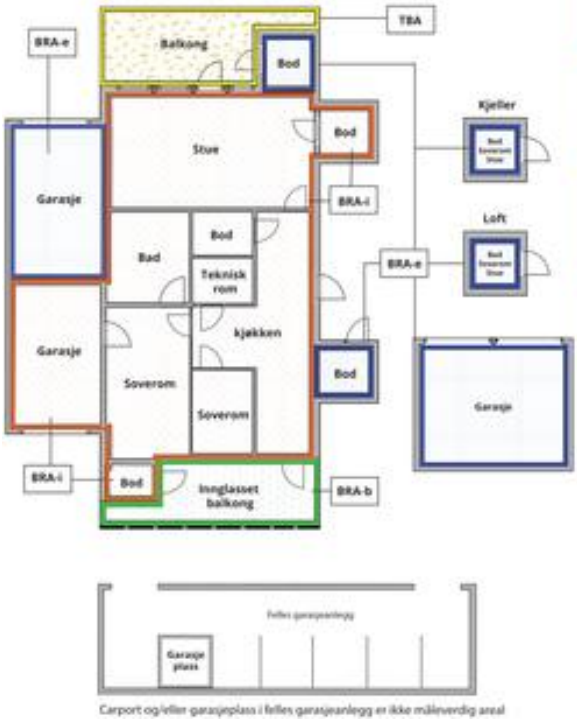
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	48			48	5
Kjeller		2		2	
SUM	**48**	**2**			**5**
SUM BRA	**50**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Kjøkken, bad, entré, soverom, stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Kunde opplyser at det medfølger bod og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.

Det er også fellesvaskeri til bruk for beboerne iflg. eier.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det henvises til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde for nærmere detaljer om utførte arbeider.

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.2.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Monica Rustad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	321	0	42	3533 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Tverrbakken 4 D

Hjemmelshaver
Rustad Monica

Kommentar
Informasjon om eiendommen er hentet fra www.eiendomsverdi.no

Eierandel
54 / 3908

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Sameiet eier tomten på 3 533 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
- Ikke opplyst om vedlikehold

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:
-Større vedlikehold og rehabilitering: 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

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
- Ikke opplyst om skader/feil/mangler

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	06.02.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Eier	06.02.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Megler		Megler opplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	29.01.2026	Opplysninger på boligen	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

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
2. mars 2026

Oppdragsnummer
29-0331/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Tverrbakken 4D, 0475 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Monica Rustad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. desember 2009

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

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: 76840646
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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Stigen Boligtakst AS - gjennomført 6.februar 2026

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport - Stigen Boligtakst AS - 6.februar 2026

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: 29-0331/25

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Hanna Gjervan Paulsen
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: h.paulsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 29-0331/25 . Vår ref.: 2663-1-42 Dato: 26.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Tverrbakken 4
Organisasjonsnr:	983099157
Seksjonseier:	Nannestad, Fredrik
Medeier:	Rustad, Monica
Leilighetsnummer:	42
Adresse:	Tverrbakken 4 D, 0475 OSLO
Seksjonsnummer:	42
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	5 734 802,00
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	812 600,00
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	4 348 233,00
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.

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

Innberetningspliktige inntekter:	448,-
Fradragsberettigede kostnader:	10 613,-
Annen formue:	6 258,-
Gjeld:	164 619,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208238795
Restsaldo:	93 362,02
Kapitalkostnader:	854,26
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208291386
Restsaldo:	11 173,51
Kapitalkostnader:	232,79
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208385631
Restsaldo:	60 083,05
Kapitalkostnader:	386,36
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 164 618,58,-, 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.

Velkommen til årsmøte i Sameiet Tverrbakken 4

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 1. juli kl. 09:00 og lukker 4. juli kl. 09:00.

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.

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 3
6. Endring av sameiets vedtekter, paragraf 4.1
7. Kartlegging av tilstand på vinduer og dører
8. Forsøpling i sameiet - skilt ved søppelbrønnene
9. Endring av sameiets husordensregler, ny paragraf 3.4
10. Fastsettelse av honorarer
11. Valg av tillitsvalgte

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Alexander Aalvik i Obos er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Nina Borgersen og Magnus Helliesen 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%)

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.

Vedlegg

1. 2663 Årsrapport endelig.pdf

Sak 5

Endring av sameiets vedtekter, paragraf 3

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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.

Vedlegg

2. Forslag til endring av paragraf 3 i sameiets vedtekter.pdf

---

Sak 6

Endring av sameiets vedtekter, paragraf 4.1

Forslag fremmet av:
Jon Rokne Bolkesjø

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

Foreslåtte endringer i vedtektenes paragraf 4.1 vedtas.

Vedlegg

3. Forslag til endring av paragraf 4.1 i sameiets vedtekter.pdf

---

Sak 7

Kartlegging av tilstand på vinduer og dører

Forslag fremmet av:
Jon Rokne Bolkesjø

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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.

Sak 8

Forsøpling i sameiet - skilt ved søppelbrønnene

Forslag fremmet av:
Magnus Helliesen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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.

Sak 9

Endring av sameiets husordensregler, ny paragraf 3.4

Forslag fremmet av:
Magnus Helliesen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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.

Sak 10

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 144.000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 144.000

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Jon Rokne Bolkesjø

  Hei naboer! Jeg heter Jon Rokne Bolkesjø, er 33 år gammel, og jobber som konsulent innen kraft og energi. Jeg har bodd her siden 2021 og trives kjempegodt. Nå vil jeg gjerne bidra mer til borettslaget vårt ved å bli styremedlem. Med min erfaring som prosjektleder, er jeg vant til å jobbe med folk og løse problemer, noe som kan være nyttig for oss. Jeg håper at jeg kan bidra til å gjøre borettslaget vårt enda bedre!
- Veronica Blumenthal

  Når jeg ble valgt inn i styret for første gang var det målet om å ordne flere sosiale samlinger, tilrettelegge for mer kontakt mellom beboerne og skape noen nye tradisjoner i sameiet, som var det jeg var mest opptatt av. Her har vi fått til mye allerde, men ting må gjentas for at det skal bli tradisjon, så jeg vil defor gjerne fortsette en periode til i styret. I tillegg har jeg jo lært litt iløpet av de to årene i styret, som jeg håper på å få bruk for i to nye år. Håper defor på fornyet tillit fra sameiet for å kunne fortsette arbeidet.

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

- Nina Borgersen

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Fredrik Hafslund	Tverrbakken 4 E
Styremedlem	Veronica Blumenthal	Tverrbakken 4 A
Styremedlem	Anne Espeland Berg	Tverrbakken 4 E
Varamedlem	Jon Jakob Schwarz	Industrigata 24

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Tverrbakken 4
Sameiet består av 79 seksjoner.
Sameiet Tverrbakken 4 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983099157, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
225 321

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Tverrbakken 4 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid i perioden årsmøte 23-24

Styremøter

Det har vært gjennomført fem styremøter i perioden, i tillegg til hyppig samarbeid og koordinering i forprosjektfasen for fasaderehabiliteringsprosjektet.

Drift

Avfall

Det hensettes regelmessig avfall utenfor søppelbrønnene uten at disse er fulle. Dette er ofte gjenstander som er for store til å passe i nedkastet, men ikke alltid. For eksempel hender det at poser med tomflasker settes ved siden av glass og metalldunken. Når omfanget blir for stort til at styret enkelt kan kaste søppelet i brønnene kjører vaktmester dette bort slik at renovasjons- og gjenvinningsetaten kommer til for tømme brønnene. Sameiet bruker en del midler på dette, men styret vurderer det som helt nødvendig, både for å sikre at renovasjons- og gjenvinningsetaten tømmer søppelbrønnene, men også for å ivareta den generelle trivselen.
En snørik vinter har også til tider skapt utfordringer med tømmingen.

Parkering i bakgården

Det er til tider mye feilparkering i bakgården. Varsler er gitt både skriftlig og pr sms, ingen biler er tauet, men det bør vurderes å engasjere parkeringsvakter dersom feilparkeringen vedvarer.

Lås og nøkkel

Noen tilfeller av knekte nøkler, defekte låssylindre og trøbbel med sonelås (posten). Utbedret fortløpende.

Vedlikehold

Fellesvaskeri

Tre av fire vaskemaskiner skiftet ut pga. hyppige driftsavbrudd. Dette var de tre eldste maskinene og alle maskinene er nå av nyere dato.

Elektrisk anlegg

Det ble gjennomført el-kontroll av sameiets elektriske anlegg i 2021 (fellesdelen). Denne avdekket noen avvik som bør lukkes og styret landet i 2023 på leverandør for deler av arbeidet. Nye underfordelingstavler er bestilt og vil bli installert medio 2024.

Skadedyr

Det har vært påvist faraomaur i sameiet. Gjennom systematisk arbeid i regi av Rentokil og Hussoppen (forsikringsselskapet) er maurene nå borte og sameiet er friskmeldt.

Fasaderehabilitering

Innhentet tilbud på rehabilitering av nord, øst og sør-fasadene, rehabilitering og etterisolering av tak, skifte av vinduer på de samme fasadene og installasjon av solcellepaneler på tak. Gjennomført beboermøte for å informere om prosjektet.
Tiltaket ble nedstemt på ekstraordinært årsmøte.
Under forprosjektfasen ble det gjennomført en brannteknisk tilstandsanalyse hvor noen forhold med tilstandsgrad (TG) 2 og 3 ble påvist[1]. Utbedring av disse tiltakene ble inkludert i fasaderehabiliteringsprosjektet, men fordi dette ble nedstemt har styret i samarbeid med

[1] TG 2 må utbedres innen 2 år, TG 3 må utbedres straks. Se ellers brannteknisk tilstandsanalyse for mer informasjon.

enkelte berørte beboere arbeidet videre med lukking av avvikene (se avsnitt om fremtidige planer). Den branntekniske tilstandsanalysen ligger som vedlegg til ekstraordinært årsmøte 2023.

HMS

Brannvern
Årskontroll av brannalarmen er utført og noen forhold avdekket og utbedret.
Årskontroll av brannslukkere i fellesarealer. En slukker skiftet pga alder.
Selvlysende nødutgangsskilt installert på utgangsdører fra fellesarealer.
Brannsikkerhetsavvik påvist under fasaderehabiliteringsprosjektet, mer om det under «Fasaderehabilitering».

Sosiale sammenkomster

Dugnad
Vårdugnad er gjennomført også i 2024. Styret er veldig fornøyd med oppmøte og det ble lagt ned et godt stykke arbeid i å rydde og ordne uteområdene, tømme søppelrommet for hensatte gjenstander og beskjære noen busker langs Vossegata. Dugnaden ble avsluttet med grilling og en hyggelig prat.

Avtaler

TV og internett
Sameiets kollektive avtale for TV og internett utløp ved månedsskiftet april/mai 2024. Håndsopprekning ble gjennomført på Vibbo blant sameierne og flertallet ønsket ny kollektiv avtale uten TV. Ny avtale ble inngått med GlobalConnect for internett med valgfri TV og avtaleperioden er 1.5.24-1.5.27.

Låneavtale
Sameiets lån er flyttet fra DNB til Obos-banken for bedre vilkår og bedre integrasjon med styrets arbeidsverktøy, Styrerommet.no, som også leveres av Obos.

Fremtidige planer

0-1 år
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.
3-5 år
Snøsmelteanlegg må vurderes i bakken ned mot Vossegata da denne er brattere enn veileder for *Tilrettelegging for rednings- og slokkeinnsats* fra OBRE tillater. Dette vil også forenkle avfallshenting vinterstid.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 629.670

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 4,3 MNOK for å lukke avvik identifisert i brannteknisk tilstandsanalyse.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Tverrbakken 4.

Lån
Sameiet Tverrbakken 4s lån i DNB ble tidlig 2024 flyttet fra DNB til Obos banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på økte felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET TVERRBAKKEN 4
ORG.NR. 983 099 157, KUNDENR. 2663

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 686 511	3 551 671	3 727 000	3 774 000
Andre inntekter	3	38 168	13 807	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 724 679**	**3 565 478**	**3 727 000**	**3 774 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-20 304	-18 894	-19 000	-20 300
Styrehonorar	5	-144 000	-134 000	-134 000	-144 000
Revisjonshonorar	6	-9 250	-18 125	-10 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-124 860	-120 040	-127 000	-135 000
Konsulenthonorar	7	-474 123	-91 520	-250 000	-60 000
Drift og vedlikehold	8	-677 313	-827 941	-670 000	-907 000
Forsikringer		-208 096	-171 426	-188 000	-228 800
Kommunale avgifter	9	-419 323	-350 476	-402 000	-468 000
Energi/fyring		-473 152	-549 706	-543 889	-335 000
TV-anlegg/bredbånd		-408 451	-380 432	-425 000	-425 000
Andre driftskostnader	10	-427 791	-412 840	-430 000	-426 999
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 386 661**	**-3 075 401**	**-3 198 889**	**-3 170 099**
DRIFTSRESULTAT		**338 018**	**490 077**	**528 111**	**603 901**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	24 826	17 110	15 000	0
Finanskostnader	12	-513 189	-368 325	-244 000	-310 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-488 363**	**-351 215**	**-229 000**	**-310 000**
ÅRSRESULTAT		**-150 345**	**138 862**	**299 111**	**293 901**
Overføringer:					
Udekket tap		-150 345	0		
Reduksjon udekket tap		0	138 862		

SAMEIET TVERRBAKKEN 4
ORG.NR. 983 099 157, KUNDENR. 2663

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			

OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		7 010	11 332
Forskuddsbetalte kostnader		67 638	62 707
Andre kortsiktige fordringer	13	1 430	0
Driftskonto OBOS-banken		862 143	1 487 893
SUM OMLØPSMIDLER		**938 220**	**1 561 932**
SUM EIENDELER		**938 220**	**1 561 932**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-6 640 204	-6 489 859
SUM EGENKAPITAL		**-6 640 204**	**-6 489 859**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	7 269 874	7 626 620
SUM LANGSIKTIG GJELD		**7 269 874**	**7 626 620**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		55 038	27 913
Leverandørgjeld		178 870	255 121
Påløpte renter		47 411	38 812
Påløpte avdrag		27 231	0
Påløpte kostnader		0	103 325
SUM KORTSIKTIG GJELD		**308 550**	**425 171**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**938 220**	**1 561 932**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.05.2024
Styret i Sameiet Tverrbakken 4

Fredrik Hafslund/S/ Veronica Blumenthal/S/ Anne Espeland Berg/S/

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

PRINSIPPENDRING
Tidligere år har sameiet rapportert induviduelle innbetalinger som langsiktig gjeld/lån. Induvidueller nedbetalinger fra seksjonseierne fremgå fra i år som egenkapital under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 602 068
Kapitalkostnader	504 912
Kabel-TV	201 292
Internett	197 579
Lån	180 660

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 686 511**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	15 225
Skadeoppgjør	20 843
Utleie	2 100
SUM ANDRE INNTEKTER	**38 168**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-20 304
SUM PERSONALKOSTNADER	**-20 304**

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 2022/2023, og er på kr 144 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 250.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-31 250
OBOS Prosjekt AS	-320 079
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 719
Asplan viak	-62 500
Sweco Norge AS	-40 575
SUM KONSULENTHONORAR	**-474 123**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-61 046
Drift/vedlikehold VVS	-157 649
Drift/vedlikehold elektro	-230 920
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-47 113
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-35 875
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 450
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-47 983
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-83 277
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-677 313**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-278 240
Renovasjonsavgift	-141 082
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-419 323**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-18 726
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-33 850
Verktøy og redskaper	-4 365
Driftsmateriell	-1 300
Lyspærer og sikringer	-3 932
Vaktmestertjenester	-197 732
Renhold ved firmaer	-114 751
Snørydding	-33 500
Andre fremmede tjenester	-6 626
Kontor- og datarekvisita	-179
Trykksaker	-9
Porto	-40
Reisekostnader	-194
Kontingenter	-2 658
Bank- og kortgebyr	-3 225
Velferdskostnader	-6 704
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-427 791**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 780
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	579
Kundeutbytte fra Gjensidige	18 467
SUM FINANSINNTEKTER	**24 826**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i DNB (lån 1)	-433 225
Renter og gebyr på lån i DNB (lån 2)	-79 964
SUM FINANSKOSTNADER	**-513 189**

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Automatpenger, desember	1 430
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**1 430**

NOTE: 14
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-7 841 895

Egenkapital fra IN tidligere	1 806 095
Egenkapital fra IN 2023	0
Reduksjon EK fra IN	-604 404
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-6 640 204**

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.

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

DNB (lån 2)		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,65 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2015	-4 800 000	
Nedbetalt tidligere	3 579 894	
Nedbetalt i år	133 960	
		-1 086 146
DNB (lån 1)		
Renter 31.12: 7,65 %, løpetid 30 år		
Opprinnelig, 2009	-11 100 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 887 391	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	222 786	
Nedbetalt tidligere, IN	1 806 095	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-6 183 728
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-7 269 874**

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82183785. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

§ 3. FELLESKOSTNADER

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

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

Forslag til ny § 4.1 Seksjonseierens og sameiets vedlikeholdsplikt

Vedlikeholdsplikten reguleres av lov om eierseksjoner §§ 32 og 33 med følgende presiseringer:

- Ønsker seksjonseier for egen regning å skifte dører eller vinduer skal alle endringer og utskiftninger godkjennes skriftlig av styret.
- Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand. Dette verifiseres regelmessig.

- Sameiets vedlikeholdsplikt for gjennomgående rør og sluk skal så langt det er mulig gjennomføres når seksjonseier (for egen regning) pusser opp eget bad og/eller kjøkken, for minst mulig ulempe for alle parter.

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

Gjeldende § 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.

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

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

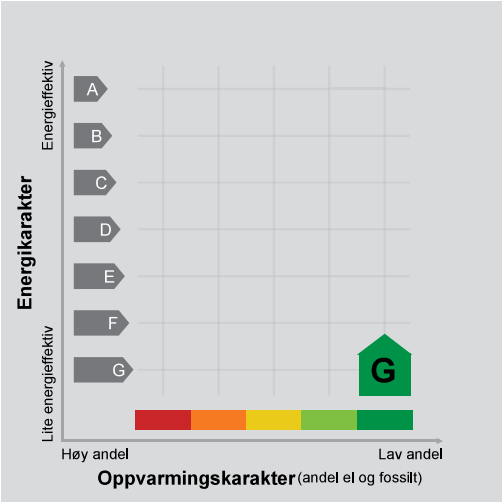
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav..

§ 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.

ENERGIATTEST

Adresse	Tverrbakken 4D
Postnummer	0475
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	225
Bruksnummer	321
Seksjonsnummer	42
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80558309
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	Energiattest-2025-190951
Dato	18.11.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

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

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

- Redusér innetemperaturen
- Montere urbryter på motorvarmer
- Montering tetningslister
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1939
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	48
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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

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

A N M E L D E L S E .

8 bl. tegninger.

N.D. 1008/38

Duplikat I sendt Brandchefen.
" II " Helserådet.

Ekspedisjons-Dokument

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.

Opmålingschefen
14 JUN 1938
AEM/MT

Reguleringschefen jf. nr.
mott. 16. JUN. 1938

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

Oversendes 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.



Brannbalkonger over plan 3

EKSISTERENDE PLAN

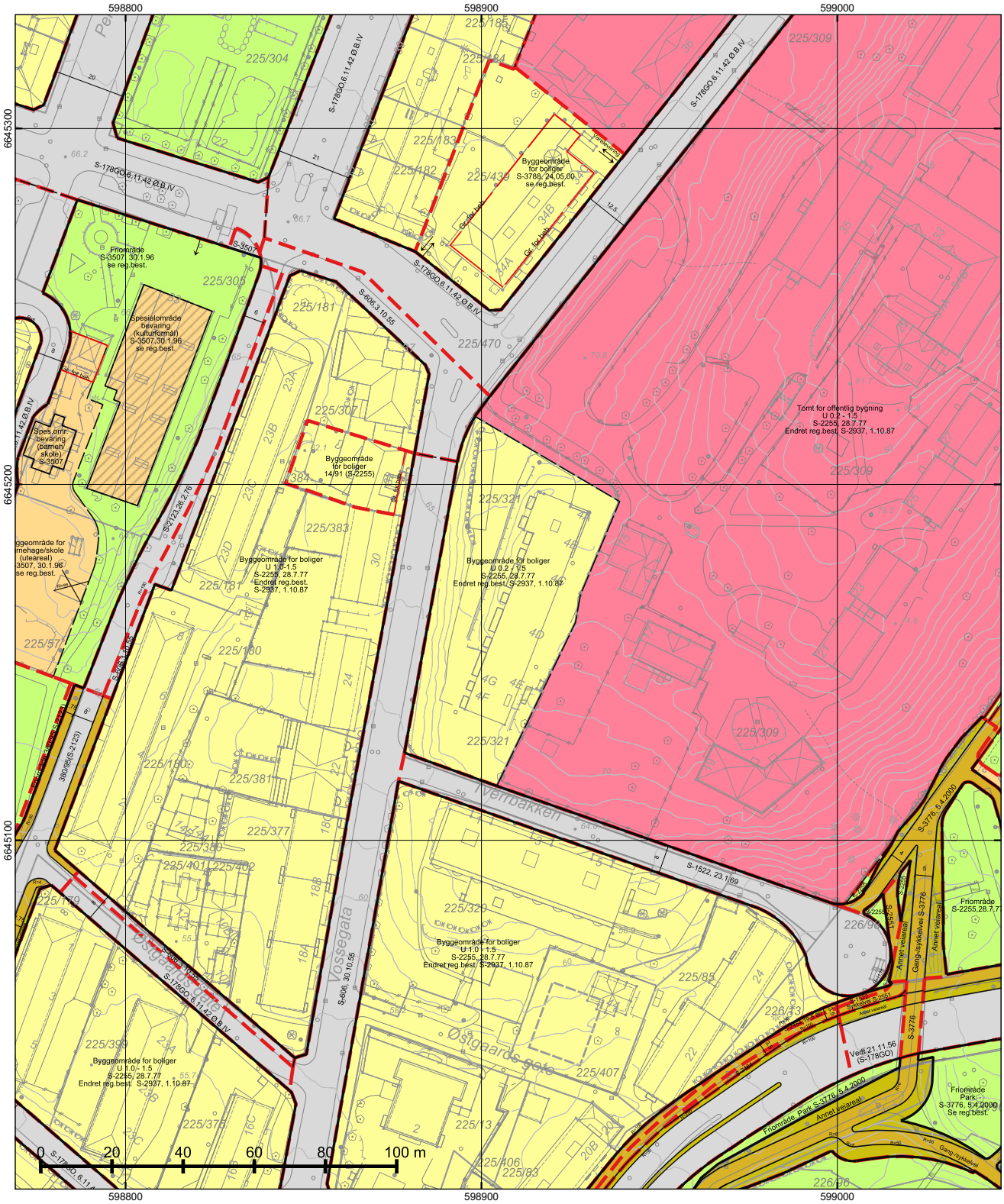
Tegning tittel	Rev.	Tegn.nr.
Plan 1 – 5	B	A–1–10



NYTT PLAN

Rev.	Anm.	Revisjonen gjelder	Dato	Tegn.	Kontr.
B		Div. balkonger	171005	AO	AO
A		Balkonger fasade mot syd	120905	AO	AO

Byggnavn/prosjekt: Samelet Tverrbakken 4 Tverrbakken 4, 0475 Oslo	Dato: 18.06.05 Tegn: A. Oksenhaug Kontr:
Tegning tittel: Bygård – nye balkonger Plan 1 – 5	Gnr./Bnr.: 225/321 Prosjekt: 2579 M/B: 1:200
Veni Prosjekt AS Ph. 32, 1321 Stabekk Tlf. 67 11 69 50 Mob. 90 10 15 32 Vidkun@veni.no	Rev.: B Tegn. nr.: A–1–10



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

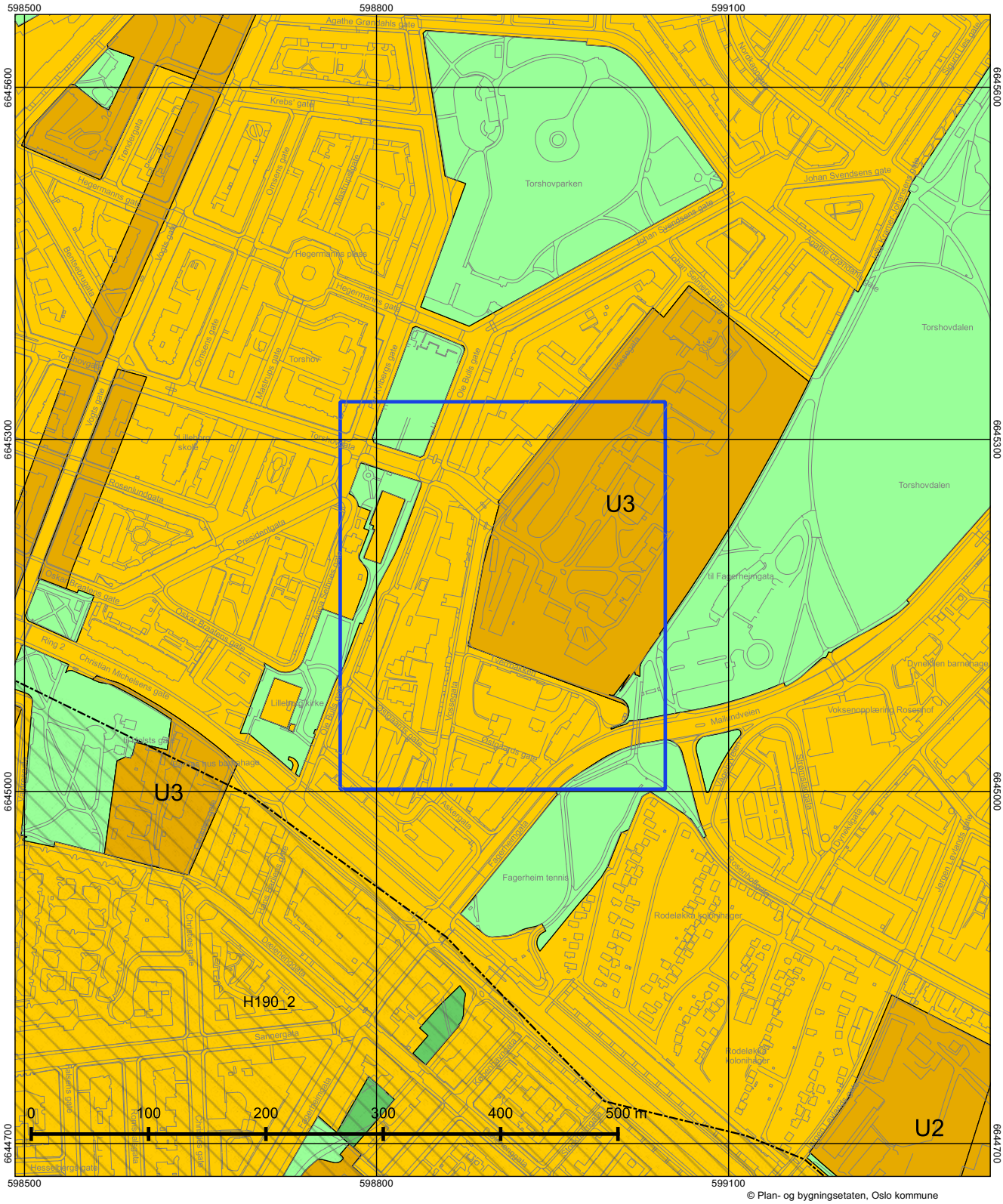
PlottID/Best.nr: 139684/ 86507563
Deres ref.: 55528/ HAPA@MSNOP
Adresse: TVERRBAKKEN 4A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/321

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 13.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 139684/86507563
Deres ref.: 55528/ HAPA@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

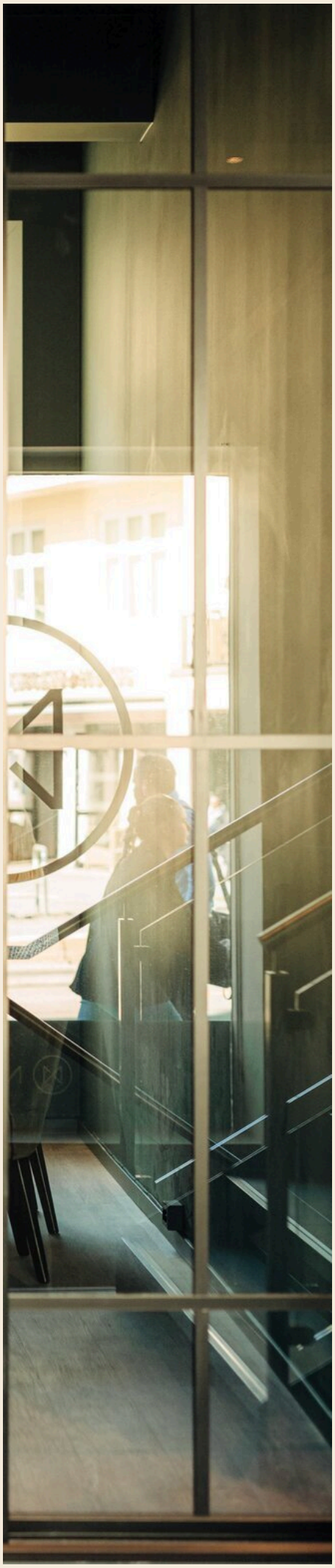


Velkommen til

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: 29-0331/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Tverrbakken 4D 0475 OSLO
Matrikkel: Gnr 225, bnr 321, snr 42 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)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Hanna Gjervan Paulsen

Eiendomsmegler / Partner
Sagene Eiendomsmegling AS
h.paulsen@nordvikbolig.no
404 56 222