Tverrbakken 4B

Nabolaget Lønnebakken/Torshovtoppen - vurdert av 160 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Enslige**
- **Studenter**
- **Etablerere**

Offentlig transport

Torshovparken Linje FB1, 20, 30	2 min 0.2 km
Torshov i Vogts gate Linje 11, 12, 18	7 min 0.5 km
Sinsen Linje 4, 5	16 min 1.1 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	19 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.2 km

Skoler

Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.) 160 elever, 12 klasser	4 min 0.3 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	5 min 0.4 km
Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	11 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	12 min 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	19 min 1.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	15 min 1.3 km
Hersleb videregående skole	24 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 72/100

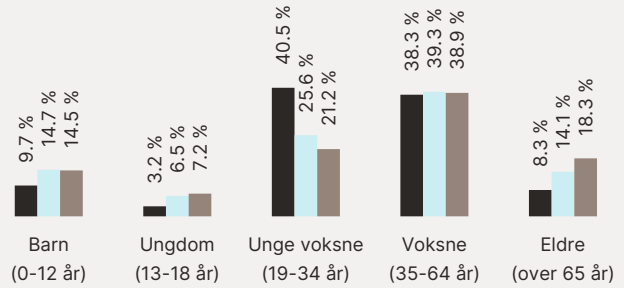
Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Torshovhagen Doremi barnehage (0-... 49 barn	3 min 0.3 km
Oskar Braaten barnehage (1-6 år) 41 barn	4 min 0.3 km
Torshovtoppen barnehage (1-5 år) 63 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Coop Extra Vossegata PostNord	2 min 0.1 km
Bunnpris President Søndagsåpent	5 min 0.4 km

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

Primære transportmidler

1. Buss
2. Egen bil

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

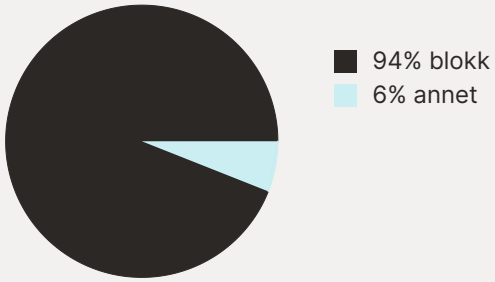
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Sport

Lilleborgbanen Ballspill, sandvolleyball	5 min 0.4 km
Lilleborg skole Aktivitetshall	6 min 0.4 km
Myrens Sportssenter	9 min
SATS Carl Berner	11 min

Boligmasse



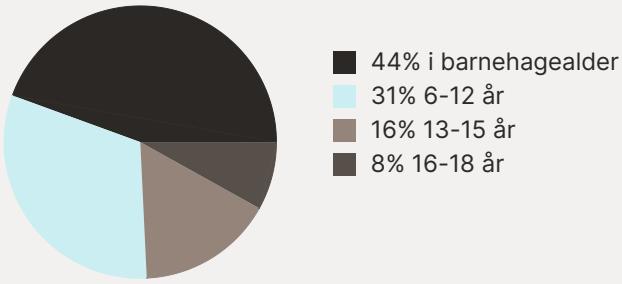
«Deilig tilgang på alt i nærheten. Føles som om vi bor i en stille oase midt i byen»

Sitat fra en lokalkjent

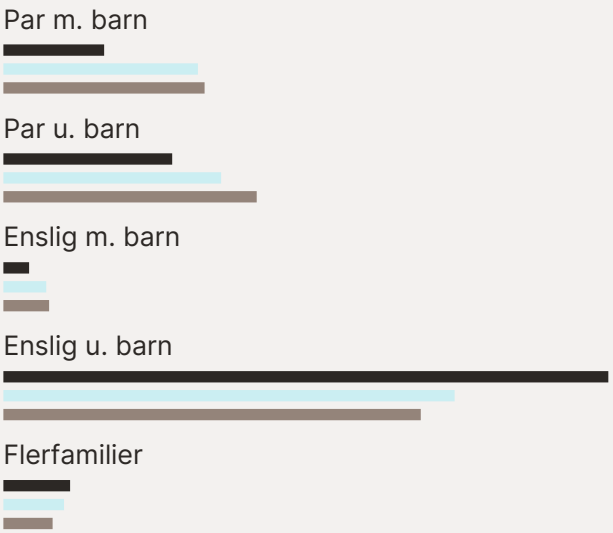
Varer/Tjenester

Sandaker Senter	11 min
Apotek 1 Torshov	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



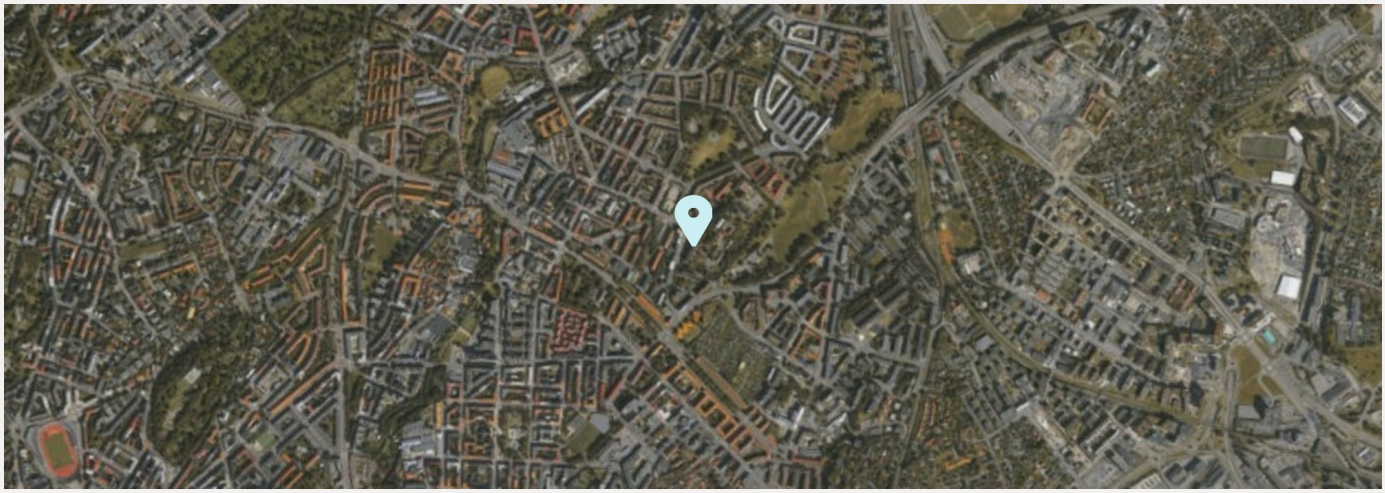
Familiesammensetning

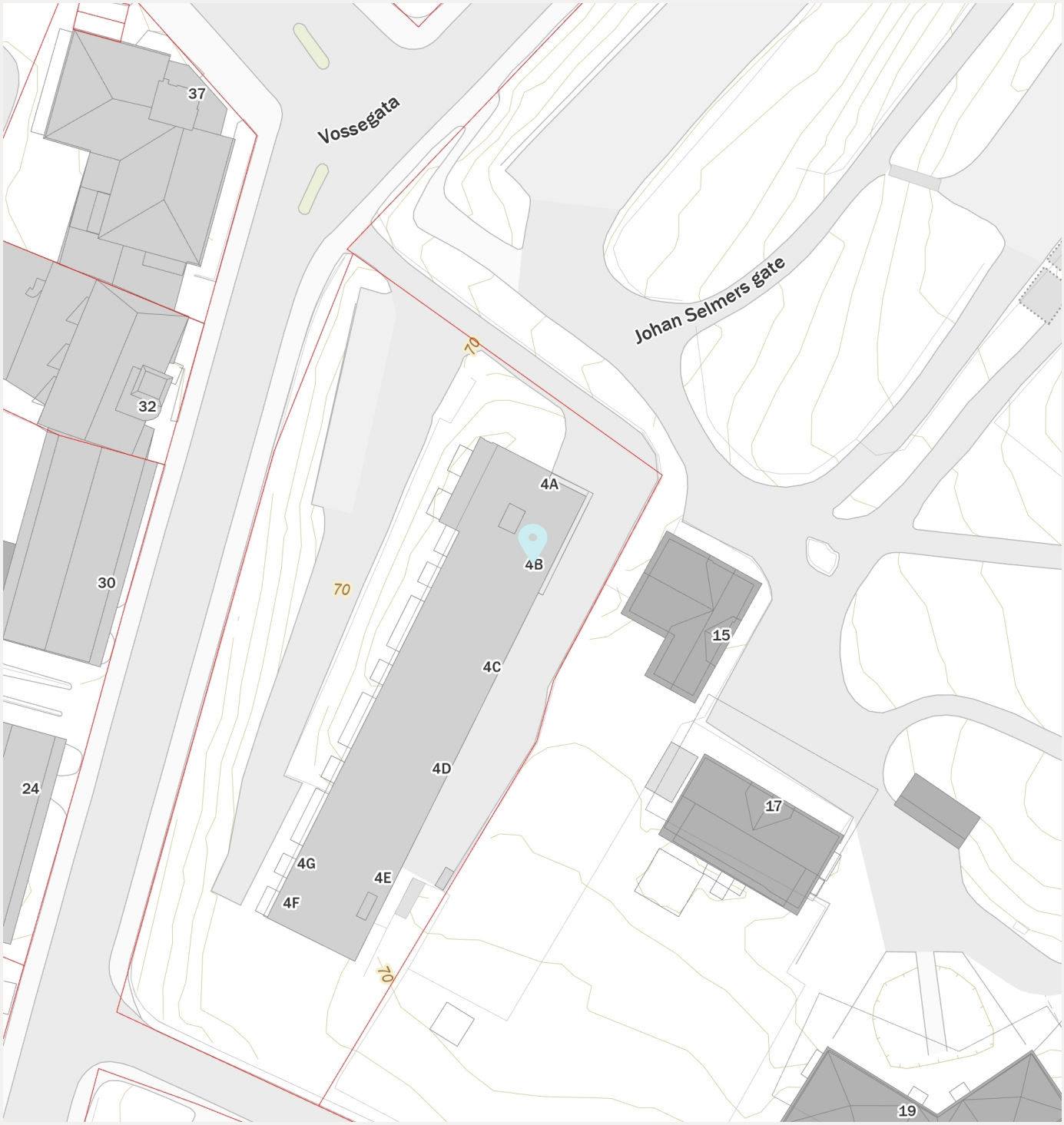


Sivilstand

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	73%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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





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



Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Tverrbakken 4 B
0475 OSLO
Gnr./Bnr.: 225/321
Oslo kommune

Rapportdato: 04.08.2026
Befaringsdato: 08.07.2026
Referansenummer: 15084230

Areal

Leilighet
Bruksareal: 58 m² (BRA-i: 54 m²)

Totalt bruksareal: 58 m² (BRA-i: 54 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

John O. Ljungblom
40645987

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	08.07.2026
Referansenummer	15084230
Meglerforetakets oppdragsnummer	19-26-0214
Hjemmelshaver/selger	John Abelsen Holdal
Bygningssakkyndig inspektør	John O. Ljungblom
Tilstede på befaringen	John Abelsen Holdal
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	18 °C
Rapportdato	04.08.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Tverrbakken 4 B
Postnummer/sted	0475 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	225/321
Seksjonsnr.	21
Tomt	Eiet tomt: 3533 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1939		

Tomtebeskrivelse

Selveierleilighet beliggende i bydel Sagene, Oslo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte veier, biloppstillingsplasser og diverse beplantning. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 1939. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger i hovedsak av tegl-/murverk. Utvendige fasader av murpuss/teglstein. Flatt tak. Yttertak er belagt med asfaltpapp/membran. Entrédør med kikkehull. Brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Dobbelfløyet balkongdør og vinduer med to-lags glass og karmer/rammer av treverk på stue fra 2006. Vinduer med karmer/rammer av treverk fra 2002 på soverom 1. Vinduer med to-lags glass og karmer/rammer av treverk fra 2024 på soverom 2.Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av radiatorer/vannbåren varme (tilkoblet varmesentral) og elektrisk gulvvarme på bad.

Boligen inneholder

Entré, åpen
spisestue-
kjøkkenløsning,
bad og to soverom. Utgang fra stue til balkong.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Tettesjiktets tilslutning til sluk	9	
		Vannrør	9	
		Avløp (inkl. sluk)	9	
		Ventilasjon	9	
Kjøkken		Vannrør	9	
		Avløpsrør	9	
		Ventilasjon	9	
		Innredning	9	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	10	
		Fordelerskap og fordelerstammer	10	
		Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	10	
		Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	10	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Etasje	54			54	5
	Entré, bad, åpen stue-kjøkkenløsning og to soverom.				Balkong
Kjelleretasje		4		4	
		Kjellerbod			
SUM	54	4		58	5
	Total bruksareal: 58 m²				

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen. Det er målt fra 2,31 meter takhøyde på bad, 2,55 meter takhøyde i entré og opptill 2,68 meter takhøyde på stue/kjøkken.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 7.7.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Fremlagt faktura vedrørende Komplett vindu, ferdig montert, datert 13.1.2025. Fremlagt faktura vedrørende diverse snekker- og malingarbeid, datert 25.10.2024. Fremlagt faktura vedrørende microsement bad, datert 11.10.2024. Fremlagt faktura vedrørende røropplegg leilighet, datert 15.11.2023
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Se over.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt 1 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider utført i perioden 2024.

Rapport

Våtrom - Bad

Baderom oppgradert i med nytt membran 2019 og mikrosement på fliser samt innredning 2024. Deler av røropplegg vurdert å være fra eldre årstall/byggeår. Gulv med mikrosement og varmekabler. Vegger med mikrosement. Slett himling med downlights. Vegghengt servantskap med ovenpåliggende servant og ett-greps armatur. Speil og lys på vegg. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Dusj på gulv i hjørnet. Dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj med regnfallsfunksjon. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Avløpsrør av plast tilkoblet avløpsrør av jern/soil. Stoppekraner bak inspeksjonsluke i himling. Mekanisk avtrekksvifte vurdert til å være tilkoblet bygningens naturlige ventilasjonskanal.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning	
TG 1	Fallforhold rundt sluk	Lokalfallet i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en gjennomført funksjonstest og en samlet skjønnsvurdering vurderes fallforholdet likevel å gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk, og vurderes derfor kun som et mindre avvik.
TG 2	Tettesjiktets tilslutning til sluk	Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Selv om våtrommet er oppgradert, er sluket ikke skiftet. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører risiko for utettheter i overgangen mellom sluk og vanntett sjikt. TG2 er valgt for å belyse risiko. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utbedring eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.
	Vannrør	Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg.
	Avløp (inkl. sluk)	Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om tekniske anlegg.
	Ventilasjon	Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Foreslått tiltak er lokal utbedring. Avtrekksvifte er tilkoblet en felles avtrekkskanal eller sjakt som deles med flere boenheter. Tilkobling av mekaniske vifter i slike kanaler er normalt ikke tillatt. Konsekvensen er at forholdet kan gi risiko for luktspredning og redusert funksjon når flere enheter bruker systemet samtidig. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å avklare hvilke regler som gjelder for boligen, og om tiltak må vurderes.
TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra omkring 2008 ihht opplysninger fra selger. Benkeplater av laminat. Glatte fronter. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Plater mellom kjøkkenbenk og overskap. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Frittstående kjøleskap og fryser med isbitmaskinn. Komfyr og mikroovn i høyskap. Oppvaskmaskin under benk. Nedfelt induksjonsplatetopp. Kullfilterventilator. Vannrør av typen rør-i-rør tilkoblet tilførselrør av kobber. Avløpsrør av plast tilkoblet avløpsrør av jern/soil i bygningen. Automatisk lekkasjestopper.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Ventilator	
TG 1	Ventilator	Kjøkkenventilator benytter kullfilter (ikke eget utkast). Ventilatoren er funksjonstestet, men effekten i en brukssituasjon er ikke kjent.
TG 2	Vannrør	Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Konsekvens er at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør kan forårsake følgeskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Avløpsrør	Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om tekniske anlegg.
	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig da det ikke er fraluftsventil fra rommet. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer.
	Innredning	Benkeplate har enkelte synlige hakk som vurderes som skader i benkeplatens overflate. Konsekvens er manglende beskyttelse mot fukt. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall. Vannrør med rør-i-rør og tilførselrør av kobber. Stoppekraner på fordelerstammer bak inspeksjonsluke ved himling på bad. Inspeksjonsluke på soverom 2 for røropplegg. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Leiligheten er i hovedsak oppvarmet med radiatorer tilkoblet varmesentral.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Innvendig stoppekran	
TG 2	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Det vurderes at vannrørene er vurdert å være skiftet eller delvis skiftet etter byggeåret, men det er ikke kjent når dette ble gjort, eller omfanget av arbeidet. Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) er vurdert til å ha en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Fordelerskap og fordelerstammer	Fordelerstammer for rør-i-rør er plassert i himling uten avrenning til rom med sluk eller annen sikring mot fuktskader (f.eks. automatisk vannstopper). Konsekvens kan være at det kan oppstå fuktskader i tiliggende konstruksjoner hvis lekkasje fra rørene skulle oppstå. Forholdet er ikke i tråd med anbefalt utførelse. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens avløpsrør av støpejern (og tilhørende komponenter) er vurdert å ha en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	Radiatorer og tilhørende røropplegg har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett. Slette malte vegger. Slett malt himling og nedsenket himling med plater og downlights ved entré. Nedsenket lyskasse med downlights over deler av kjøkken. Profilerte malte innerdører. Skyvedørsgarderobe på soverom 1 og ved entré.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon	

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles. Målingene er foretatt i en eldre bygning, hvor skjevheter er langt mer påregnelige enn i nyere bygg.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	2. Etasje	
TG 1	2. Etasje	På stue/kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 12 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tegl-/murverk. Utvendige fasader av murpuss og teglstein.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflatebehandling - Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende

Vinduer og ytterdører

Entrédør med kikkehull. Brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Dobbelfløyet balkongdør og vinduer med to-lags glass og karmer/rammer av treverk på stue fra 2006. Vinduer med karmer/rammer av treverk fra 2002 på soverom 1. Vinduer med to-lags glass og karmer/rammer av treverk fra 2024 på soverom 2.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Ytterdører og omramming

TG 2	Vinduer og omramming	TG2 gjelder: Enkelte vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

Balkonger

Utgang fra stue til balkong. Rekkverkshøyde er målt til 1,03 meter. Balkong i betongkonstruksjoner. Rekkverk av metall og glass. Gulvoverflater er belagt med terrassebord. Balkongen har utebelysning og utvendig stikkontakt.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

Ukjent.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Nei. Konsekvens av manglende kursfortegnelse er blant annet at det kan medføre utfordringer med å identifisere riktige kurser, foreta vedlikehold eller oppgraderinger, og er et forskriftsmessig krav for dokumentasjon av det elektriske anlegget.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget, for eksempel arbeider utført på deler av sikringsskap, diverse brytere, downlights ved entré mm. En samsvarserklæring skal blant annet dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at det derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i gang utenfor leiligheten.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Ikke relevant.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Nei, komfyrvakt er ikke montert på kjøkken. Det anses som sannsynlig at det foreligger krav om komfyrvakt i boligen. Vurderingen baserer seg på alderen til relevante el-installasjoner. Forholdet påvirker brannsikkerheten, og må kartlegges av en kvalifisert elektrofaglig person.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Det er registrert forhold som krever tiltak. Likevel vurderes det ikke som nødvendig at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering, så lenge tiltakene gjøres. Tiltakene som anses nødvendige er beskrevet under de aktuelle punktene.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for en utvidet undersøkelse av radonforhold i boligen. Det er kun målinger og eventuelle tilleggsundersøkelse av personer med spesialkompetanse som kan gi en fullstendig oversikt over forholdet og hvilke tiltak som kan være nødvendige.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 40645987

Egenerklæring

Tverrbakken 4 B, 0475 OSLO

07 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Tverrbakken 4 B	Tverrbakken 4 B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

September 2024

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

September 2004-september 2025. Eier har ikke bodd i boligen i perioden September 2025-september 2026. Boligen har da vært leid ut i perioden september 2025- juni 2026.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Holdal, John Abelsen

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2024

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Gammel innredning fjernet. Mikrosement lagt på gulv og vegger. Taket malt. Ny innredning, servant, blandebatteri servant, nytt speil og montert spileplate.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Zenzorama AS. Rørlegger Bjørn Paulsen, Elektro Kompis AS.

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2019

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Forrige eier pusset opp badet. Våtromsmembran, nye fliser m.m

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Membran-teknikk AS

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2025

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt vindu soverom 2. Det gamle vinduet ble tatt av vinden i åpen stilling. Nytt måtte installeres.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Glassmester1

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2025

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nye brannbalkonger i sameiet på Øst- og nordvegg. Har ikke betydning for denne leiligheten.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ukjent. Samaiet har dok.

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2024

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

I forbindelse med oppussing av bad ble toalett og blandebatteri i dusj og servant demontert. Nytt blandebatteri montert på servant. Eksisterende blandebatteri og toalett montert på plass.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørlegger Bjørn Paulsen

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Mottatt nabovarsel for Vossegata 33.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Ny kjøkkenvifte montert 2025. Arbeidet gjort selv.

Dusjhodet er litt bevegelig ettersom festet er gjort med fleksibel masse på øverste festepunkt. Festet av rørlegger.

Avtrekksvifte på bad muligens ikke ihht. reglene i sameiet.

Skapdør ved ventilen til kjøkkenviften er vanskelig å få lukket helt.

Verandadør har en defekt låsemekanisme nederst. Har lite å si for funksjonalitet. Døren kan lukkes og låses, og åpnes i de ulike posisjoner.

Waterguard slår noen ganger ut på kjøkken, av ukjent grunn. Ikke oppdaget noe fukt.

Noe knirk i parkett enkelte steder.

Deksel på ventil soverom 2 er løs.

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 65308870

Egenerklæringsskjema

Name

JOHN ABELSEN HOLDAL

Date

2026-07-07

Identification

JOHN ABELSEN HOLDAL

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Tverrbakken 4B, 0475 OSLO**	
Dato for energimerking **04.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-326640**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80558309**
Gårdsnummer **225**	Bruksnummer **321**
Seksjonsnummer **21**	Bruksenhetsnummer **H0203**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1939**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **58,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **54,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **190,34 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **190,34 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **20 298 kWh**



Tverrbakken 4B, 0475 OSLO

Detaljering

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

Tverrbakken 4B, 0475 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 6: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 7: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 8: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 9: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 16: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 17: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 18: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 19: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 21: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 23: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 24: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

&Partners Sagene
E-post: anette.borvik@partners.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Sameiet Tverrbakken 4**

Megleropplysninger 05.08.2026
Vi viser til forespørsel av 04.08.26

Boligselskap:	Sameiet Tverrbakken
Organisasjonsnr:	983 099 157
Gnr./bnr:	225 / 321
Eier(e):	John Abelsen Holdal
Seksjons-/andelsnr:	21
Adresse:	Tverrbakken 4B, 0475 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/companies/tverrbakken4
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/companies/tverrbakken4/contact

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 82183785
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet
· **Parkering:**	Se husordensregler.

Informasjon om lån - Lån I:

Bank:	OBOS-banken
Lånenummer:	98208238795
Nominell rente (flyt):	6,80 %
Innfrielsesår:	2039
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.08.2026:	kr 5 583 984
Andel av saldo:	kr 44 360
IN-ordning:	Ja

Lån II:

Bank:	OBOS-banken
Lånenummer:	98208291386
Nominell rente (flyt):	6,80 %
Innfrielsesår:	2030
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.08.2026:	kr 724 004
Andel av saldo:	kr 9 078
IN-ordning:	Nei

Lån III:

Bank:	OBOS-banken
Lånenummer:	98208385631
Nominell rente (flyt):	6,80 %
Innfrielsesår:	2055
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.08.2026:	kr 4 322 429
Andel av saldo:	kr 54 196
IN-ordning:	Nei

Seksjonens totale andel fellesgjeld: kr 107 634

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 2.813,- pr. md.
Kabel-TV/Internett	kr 241,- pr. md.
Kapitalkostnad lån I	kr 417,- pr. md.
Kapitalkostnad lån III	kr 360,- pr. md.
Kapitalkostnad lån II	kr 212,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 4.043,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:
Ikke mottatt av tidligere forr.fører. Kan hentes i selgers skattemeldng.

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2663
SAMEIET TVERRBAKKEN 4

Velkommen til årsmøte i SAMEIET TVERRBAKKEN 4

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2663

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET TVERRBAKKEN 4

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Rådgiver Alexander Aalvik i Obos velges.

Forslag til vedtak

Alexander Aalvik er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Guro Haga og Silje Manger er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

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

Sak 5

Endring av sameiets vedtekter paragraf 4.1

Forslag fremmet av:
Kjersti Ruud

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

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

Forslag til vedtak 1

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

Forslag til vedtak 2

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

Sak 6

Støy, forsøpling og brudd på husordensreglene

Forslag fremmet av:
Ola Berg Hansen-Tangen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- B: Helle Hagberg

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

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

Presentasjonen er basert på informasjon oversendt fra kandidaten selv.

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

- C: Simen Haug Landmark

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

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

  Presentasjonen er basert på informasjon oversendt fra kandidaten selv.

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

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

- Nauman Mohammad Aslam

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

Vedlegg

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

Sak 8

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 173 000,-

Styrets årsrapport

Styrets årsrapport 2025/2026

Sameiet Tverrbakken 4

1. Innledning

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

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

Styrets sammensetning

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

2. Styrets arbeid

Styremøter og administrasjon

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

Kommunikasjon med beboere

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

Tilstandsgjennomgang av tak

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

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

Brannbalkongprosjektet

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

Kontraktsgjennomgang og kostnadsreduksjon

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

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

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

Forvalterbytte

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

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

Vedlikeholdsplan

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

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

Dugnad og julegrantenning

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

Beboerbistand og løpende oppfølging

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

3. Økonomisk oversikt

Sameiets økonomi vurderes som stabil ved utgangen av styreperioden.

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

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

Kommentarer til budsjett for 2026

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

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

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

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

4. Fremtidsplaner

Styret vil i kommende periode ha fokus på:

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

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

Dokument-ID 092221155575751692 71

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

BALANSE

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

Oslo, 16.03.2026
Styret i Sameiet Tverrbakken 4

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

Dokument-ID 092221155575751692 71

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

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

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

Dokument-ID 092221155575751692 71

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 929 281**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Utleie	700
SUM ANDRE INNTEKTER	**700**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 5
STYREHONORAR

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

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 9

Dokument-ID 092221155557575169271

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

NOTE 10

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

NOTE 11

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

NOTE 12

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

NOTE: 13

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

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

Dokument-ID 092221155575751692 71

takt som pantelånet nedbetales.

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

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

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

NOTE 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

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

NOTE 16
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Dokument-ID 092221155575751692 71

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

Dokument-ID 092221155575751692 71

Til årsmøtet i Sameiet Tverrbakken 4

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne

foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 21. april 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

Helle Hagberg

98 65 93 81
hc.hagberg@gmail.com
Gamleveien 23D, 1476 Rasta

Personlige egenskaper

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

Kompetanse

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

Kvalifikasjoner

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

Erfaring styrearbeid

2026 – D.D. **Styremedlem** Sameie Gamleveien 21-27(20 seksjoner)
2021 – 2023 **Styreleder** Sameie Gamleveien 21-27(20 seksjoner)
2021 – 2023 **Styremedlem** Sameie Gamleveien 21-27(20 seksjoner)
2002 – 2003 **Styreleder** Sameie Gamleveien 21-27(20 seksjoner)
2000 – 2002 **Styremedlem** Sameie Gamleveien 21-27(20 seksjoner)

Yrkes- og organisasjonserfaring

2015 – 2017
Lærervikar, Lørenskog kommune

2013 – 2015
Administrasjon og Lærervikar, Marikollen ungdomsskole

2012 – 2013
Markedskoordinator, Norges turmarsjforbund
Evt tilleggsinformasjon om jobben

2008 – 2012
Kundekonsulent, DIBS
førstelinjesupport, registrering/ajourhold av kundeopplysninger, teknisk integrasjonssupport, driftssupport og rådgivning av kunder pr tlf og mail, bistått økonomisk avd. med faktura henv.fra kunder.

2007 – 2008
Tittel, Pitney Bowes Finans AS
kontrakts behandling, kontrollere at alle dokumenter er korrekte i henhold til firmaets policy og juridiske forhold, sikre ordreflyten er iht forcast, kundekontakt, fakturering av utkjøp, samt oppfølging av leasingavtaler gjennom avtalens løpetid.

2006 – 2007
Markedskoordinator, Kamstrup AS
oppdatering av websiden, DM, diverse oversettelser, kursansvarlig, ansvarlig for arrangementer, produksjon av grafisk materiell med mer.

Utdanning

2004-2005
Webproduksjon, IGM

2004-2005
Grafisk design med prosjektledelse, IGM

1999-2002
IKT med spesialisering innen web produksjon og markedsføring, Institutt FUNKWEB

1993-1994
Grunnfag markedsføring, NMH

Simen Haug Landmark

Styreleder

911 75 311

Simenlandmark@hotmail.com

Fagertunveien 17B, 1357
Bekkestua

Personlige egenskaper

- Tilgjengelig
- Omgjengelig
- Pålitelig

Kompetanse

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

Kvalifikasjoner

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

Erfaring styrearbeid

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

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

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

Yrkes- og organisasjonserfaring

2022 – D.D
Forsikringskonsulent, OBOS Eiendomsforvaltning

2019 - ut 2021
Forsikringsrådgiver salg og porteføljeforvalter, Pantaenius Båtforsikring

2017 – 2019

Medisinsk rådgiver, Vertikal Helse, Helseforsikring

2012 – 2017

Skadekonsulent, If Helseforsikring.

2011 – 2012:

Fysioterapeut, Bærum Fysioterapi

2010 –2011:

Fysioterapeut, NIMI, Norsk Idrettsmedisinsk Institutt

Utdanning

2006 - 2010
Bachelor innenfor fysioterapi

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Alexander Aalvik er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Guro Haga og Silje Manger er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 5 Endring av sameiets vedtekter paragraf 4.1

Hvilket forslag stemmer du for?

- [ ] Vedtektene endres - Sameiets vedtekter § 4.1 endres slik at ansvar for vedlikehold og utskifting av ytterdører og vinduer overføres til sameiet, i tråd med eierseksjonsloven § 32.
- [ ] Vedtektene beholdes som i dag - Sameiets vedtekter paragraf 4.1 forblir uendret, og ansvar for vedlikehold og utskifting av ytterdører og vinduer ligger hos den enkelte seksjonseier.

Sak 6 Støy, forsøpling og brudd på husordensreglene

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

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] B: Helle Hagberg
- [ ] C: Simen Haug Landmark

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Nauman Mohammad Aslam

Sak 8 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 173 000,-

- [ ] For
- [ ] Mot

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET TVERRBAKKEN 4

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 37.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Rådgiver Alexander Aalvik i Obos velges.

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

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

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

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

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

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

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

5. Endring av sameiets vedtekter paragraf 4.1

Fremmet av: Kjersti Ruud

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

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Vedtektene endres - Sameiets vedtekter § 4.1 endres slik at ansvar for vedlikehold og utskifting av ytterdører og vinduer overføres til sameiet, i tråd med eierseksjonsloven § 32.
>
> **Forslag til vedtak 2:**
> Vedtektene beholdes som i dag - Sameiets vedtekter paragraf 4.1 forblir uendret, og ansvar for vedlikehold og utskifting av ytterdører og vinduer ligger hos den enkelte seksjonseier.

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

Ingen forslag ble vedtatt.

6. Støy, forsøpling og brudd på husordensreglene

Fremmet av: Ola Berg Hansen-Tangen

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

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

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

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

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

7. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

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

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

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Nauman Mohammad Aslam (28 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Nauman Mohammad Aslam

8. Fastsettelse av honorarer

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 173 000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

Husordensregler for sameiet Tverrbakken 4

Revidert på årsmøtet 2024 og 2025

§ 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 og du skal legge lapp i vinduet med bilførers kontaktinformasjon og parkeringstidspunkt. Slik kjøring skal ellers foregå på en måte som ikke forstyrrer andre beboere.

Ulovlig parkering på sameiets tomt er forbudt og kan medføre borttauing for eiers regning og risiko.

§ 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.

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.

L. S. Mortensen

Opmålingschefen
14 JUN 1938
AEM/MT

Rep. ankom jr. nr.
16 JUN 1938

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

Oversendes hr. reguleringschefen.

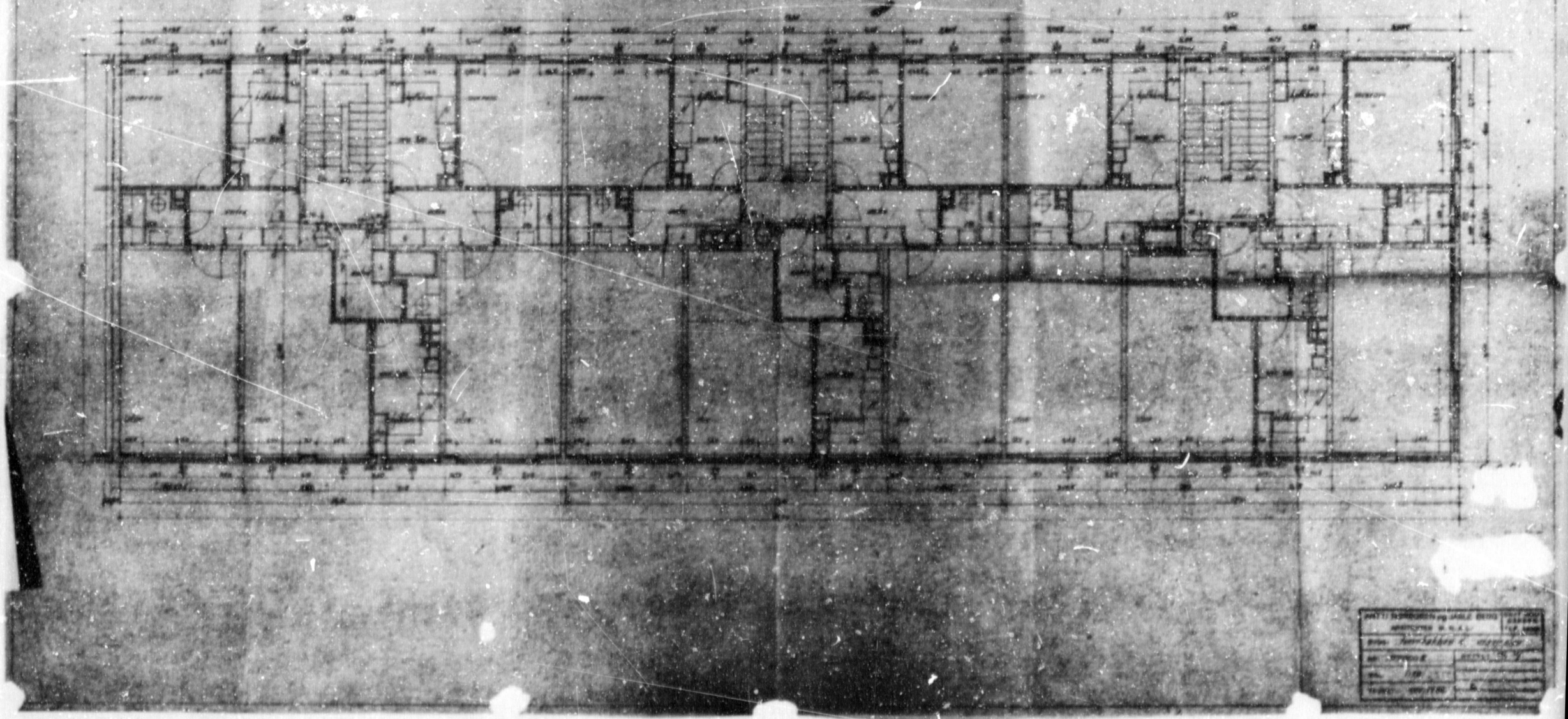
Den anmeldte bebyggelse ligger på grunnen nr. 4 Tverrbakken hvis grenser er inntegnet med grönt på blad 1.

Oslo opmålingsvesen 16/6-1938.

H. E. Nyen

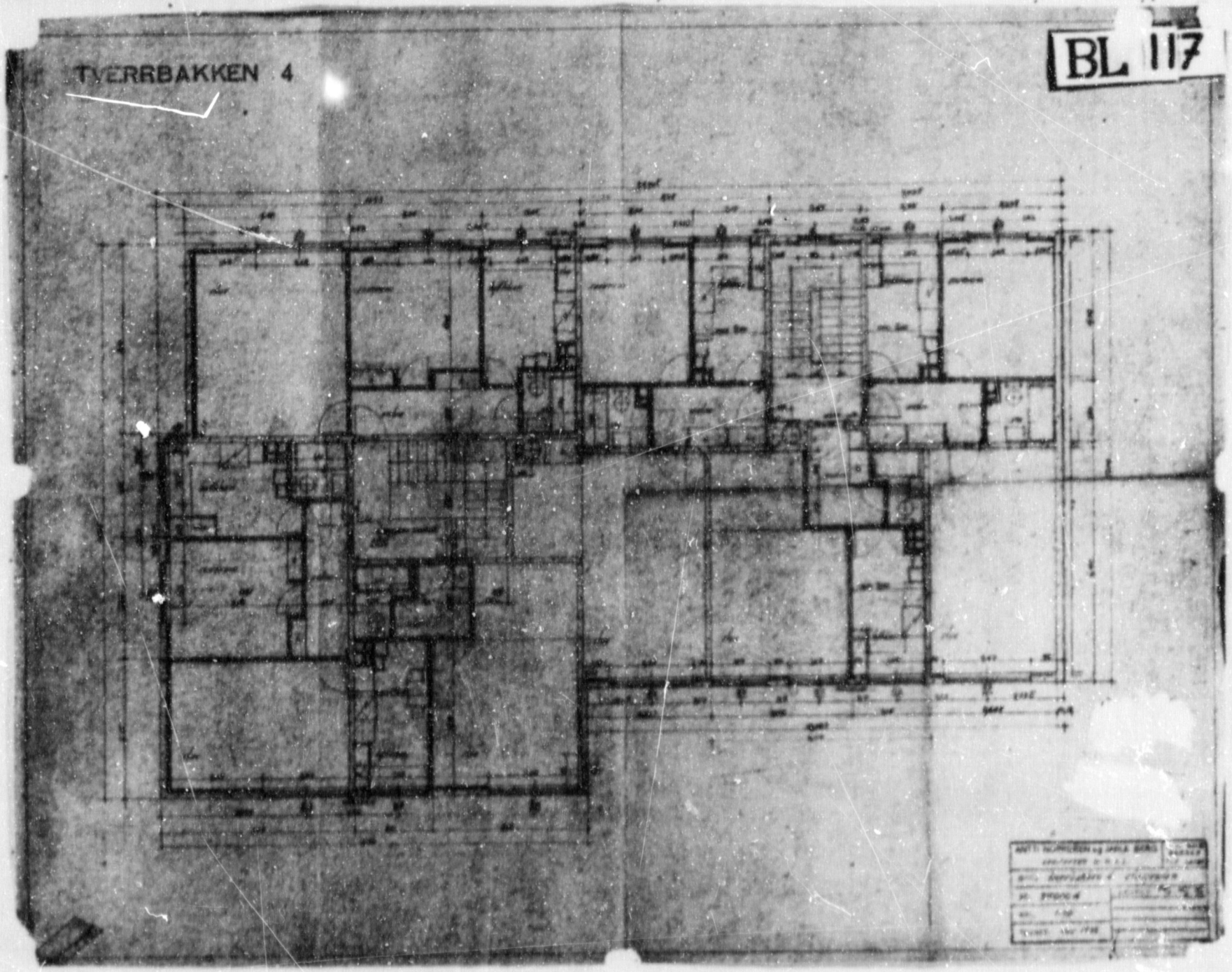
TVERRBAKKEN 4

BL 118



TVERRBAKKEN 4

BL 117



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Solberg & Co. AS
Risveien 1
0374 OSLO
info@solco.as

Dato: 26 MARS 2007

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200509423-27 Saksbeh: Siri Hauge Opsahl Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	TVERRBAKKEN 4	Eiendom:	225/321/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Tverrbakken 4	Adresse:	Tverrbakken 4, 0475 OSLO
Søker:	Solberg & CO AS	Adresse:	Risveien 1, 0374 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - TVERRBAKKEN 4

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven, PBL § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Brukstillatelsen gjelder for:
☒ hele tiltaket.
☐ følgende deler av tiltaket:

Plan- og bygningsetaten gjør oppmerksom på at det i søknaden om midlertidig brukstillatelse er oppgitt at den omfatter deler av tiltaket. Ansvarlig søker oppgir at det søkes om midlertidig brukstillatelse for balkonger og etterisolering av vestfasade. Disse forhold er knyttet til saksnr. 200509423. De arbeidene som ikke omfattes av søknaden, er knyttet til saksnr. 200606388. Den midlertidige brukstillatelsen gjelder derfor hele tiltaket som har saksnummer 200509423.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Atkomstvei for stigebiler, saksnr.200606388, er ikke ferdigstilt. Veien er etablert og fullt kjørbar for stigebiler, men mangler toppbelegg, kantstein og grøntanlegg. Dette vil bli utført i løpet av april. Manglene er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.05.2007.

Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by

Kjell Kristian Jacobsen
avdelingsenhetsleder

Siri Hauge Opsahl
saksbehandler

Kopi til:
Sameiet Tverrbakken 4, Tverrbakken 4, 0475 OSLO

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.

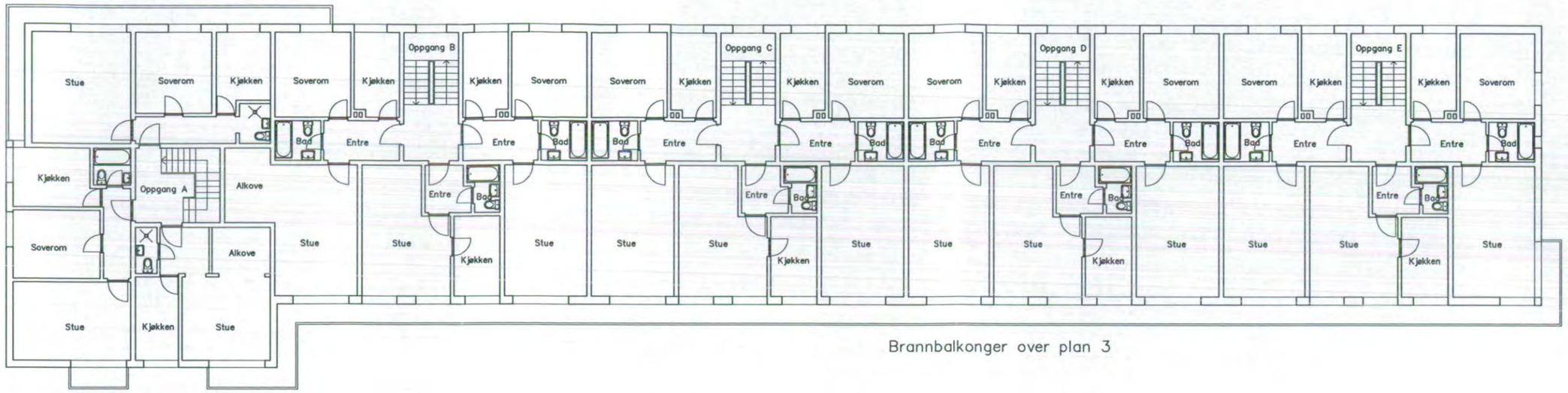
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

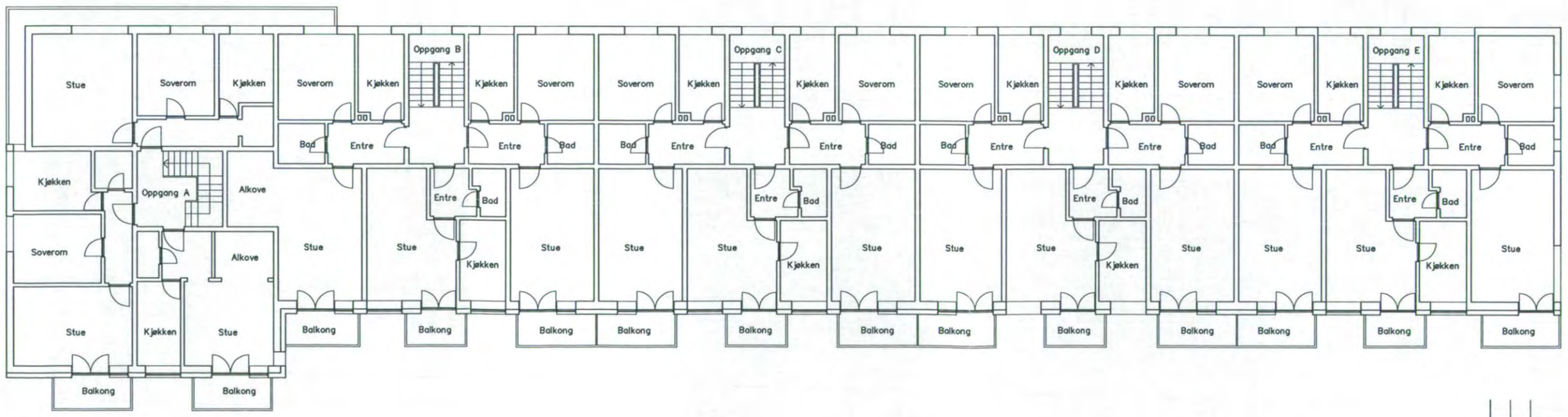
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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



Brannbalkonger over plan 3

EKSISTERENDE PLAN

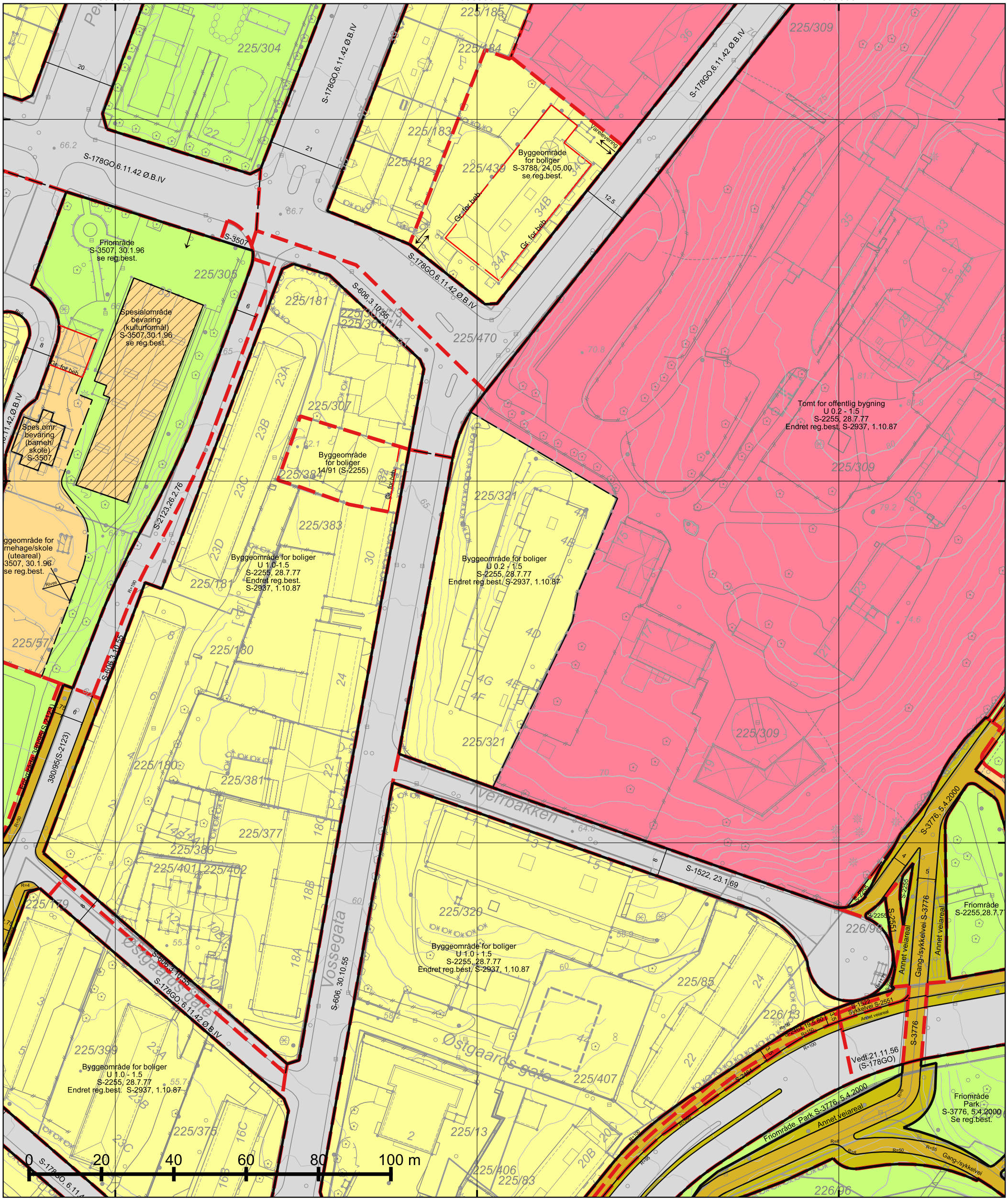


NYTT PLAN

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

Rev.	Ant.	Revideringen gjelder	Dato	Tegn.	Kont.
B		Div. balkonger	171005	AO	AO
A		Balkonger fasade mot syd	120905	AO	AO

Byggherre/prosjekt Sameiet Tverrbakken 4 Tverrbakken 4, 0475 Oslo	Dato 19.08.05 Tegn. A. Okkenhaug Kontr.
Tegning tittel Bygård – nye balkonger Plan 1 – 5	Gnr./Bnr. 225/321 Prosjnr. 2579 Mål 1:200 Rev. B
Veni Prosjekt AS Pb. 32, 1321 Stabekk Tlf. 67 11 89 50 Mob. 90 10 15 52 his@veni.no	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: 11.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

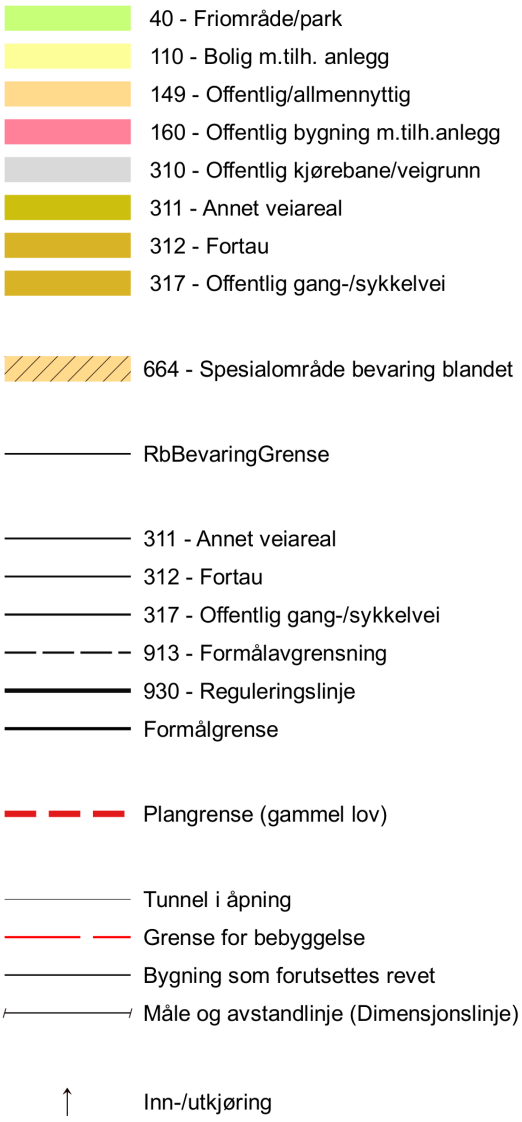
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

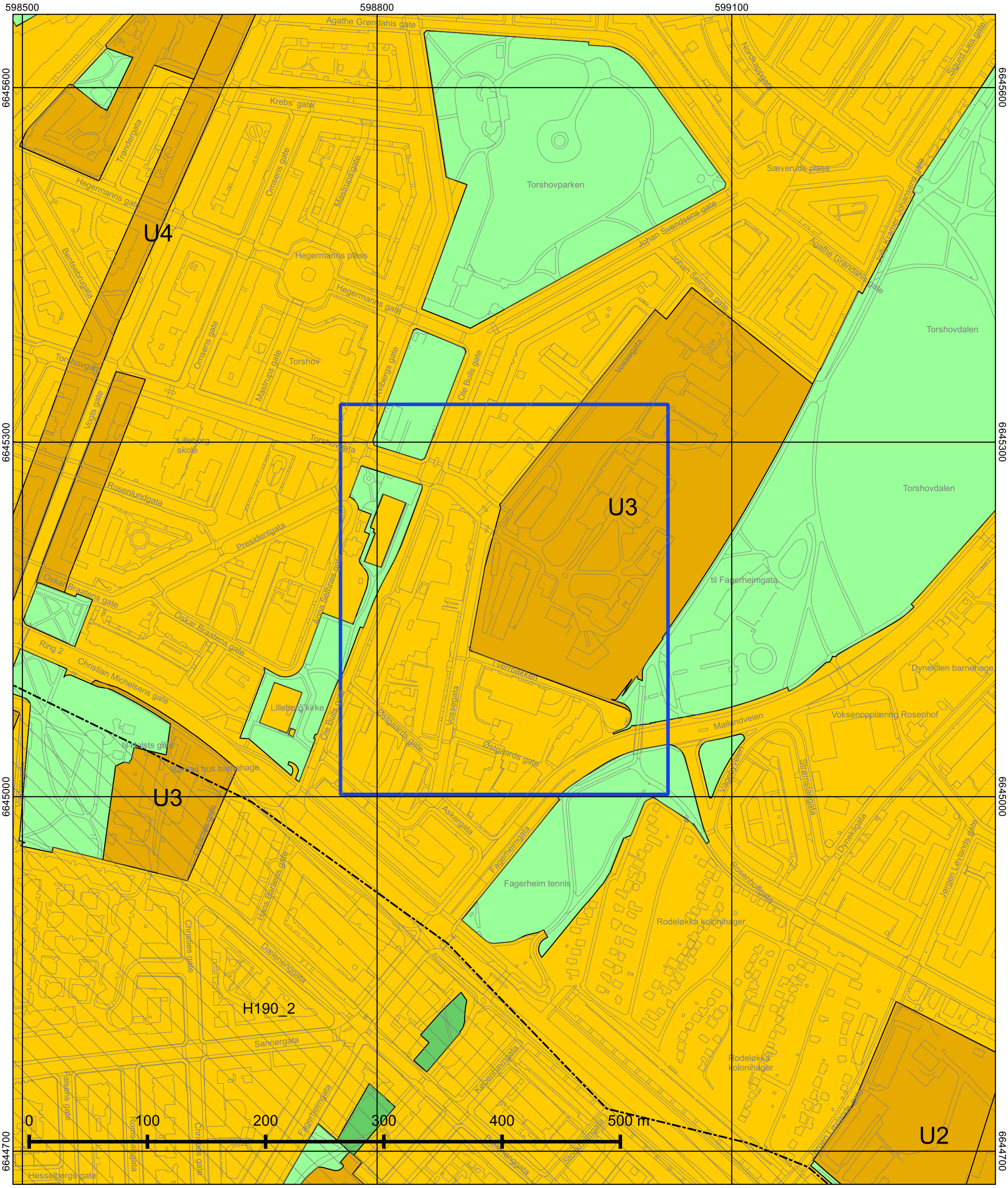
PlottID/Best.nr: 160433/ 86536458
Adresse: Tverrbakken 4
Gnr/Bnr: 225/321
Deres ref.:
Kommentar:

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160433/86536458
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Plan- og bygningsetaten

Dato: 11.07.2026
Kunde: Anette Borvik
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86536458
Deres ref: 9342177

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 225, BNR. 321.

Vi viser til bestilling av 10.07.2026 for eiendom gnr. 225, bnr. 321.

GNR. 225 BNR. 321

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 17.05.1904.

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

3534 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

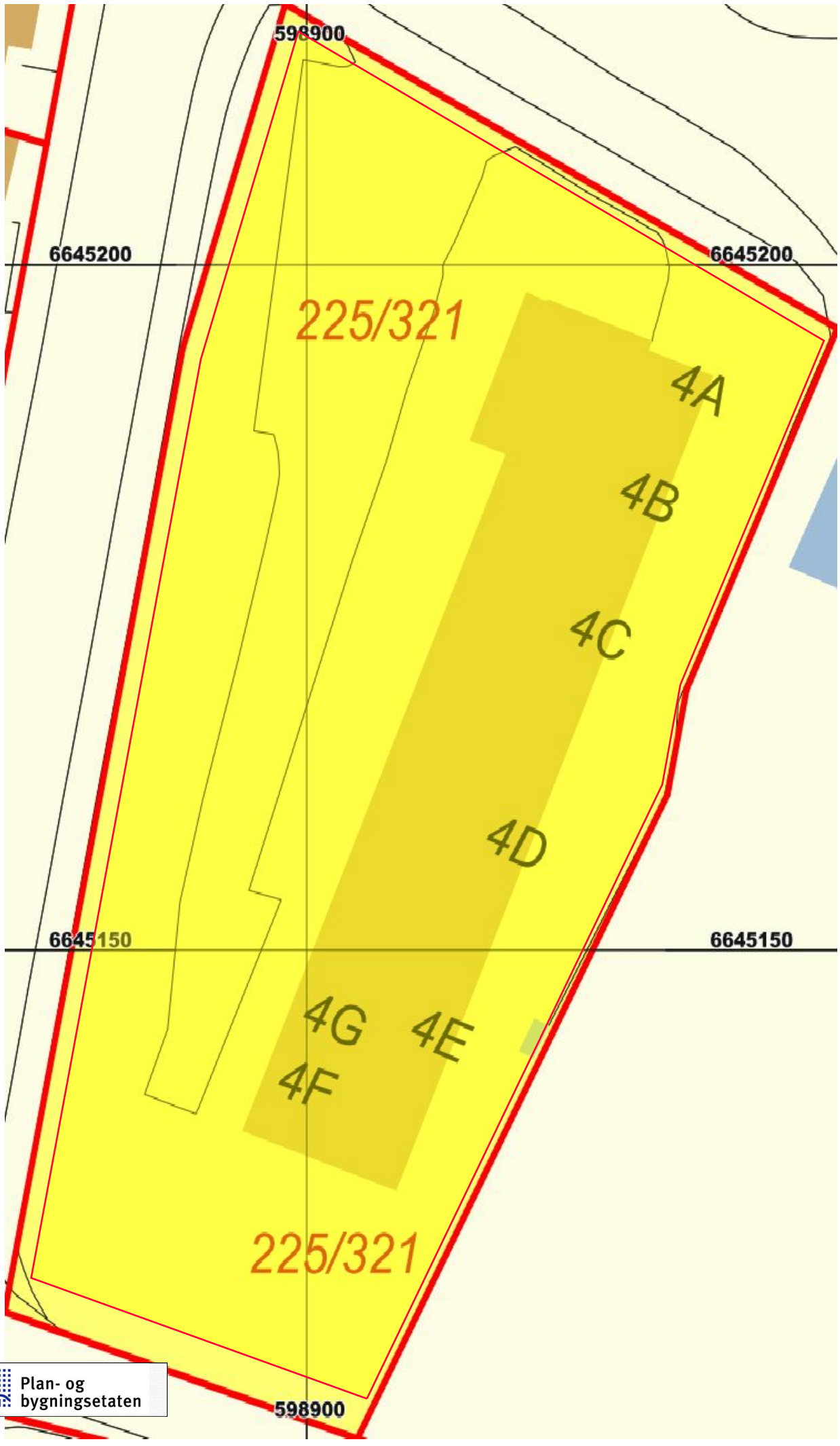
Kristin Tveit
Seksjonsleder

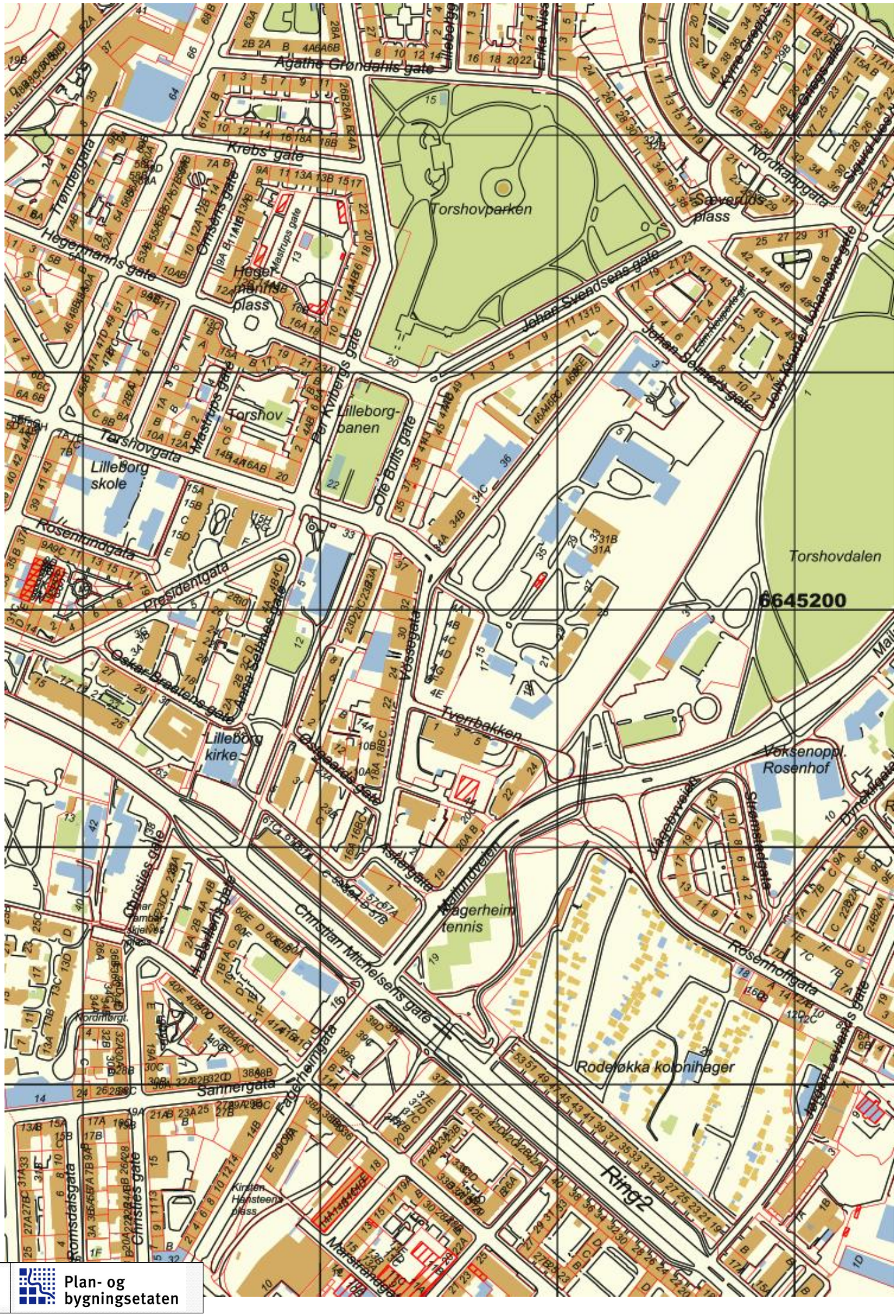
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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


598900
6645200
6645200
225/321
4A
4B
4C
4D
6645150
6645150
4G
4E
4F
225/321
598900
Plan- og bygningsetaten


Agathe Grøndahls gate
Krebs' gate
Trøndergata
Hegermanns gate
Christens gate
Hegermanns plass
Torshov
Torshovgata
Lilleborg skole
Lilleborg-banen
Per Kvibergs gate
Ole Bulls gate
Torshovparken
Sæverudsplass
Nordkappgata
Johan Svendsens gate
Johan Selmer's gate
Rosenlundgata
Presidentgata
Osker Braatens gate
Lilleborg kirke
Vossegata
Tverrbakken
Torshovdalen
6645200
Voksenoppl. Rosenhof
Rosenhoffgata
Hagerheim tennis
Askergata
Christian Michelsens gate
Christies gate
Sannergata
Fagerheimgata
Rodeløkka kolonihager
Ring2
Kirsten Hansteens plass
Marstrandgata
Plan- og bygningsetaten



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.