Tverrbakken 4D, 0475 OSLO



PROPR.NO

Selger
Jan Emil Alexander Jensen
99547075

Prisantydning
4 990 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 301 Gnr. 225 Bnr. 321 Snr. 29

Idylliske Torshov – lys og stilfull 2-roms med solrik balkong i høy 2. etasje

PRISANTYDNING
kr 4 990 000 kr

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 165 201 kr

TOTALPRIS
kr 5 155 201 kr

FELLESKOST/MND
kr 4 828 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
48kvm

ANTALL SOVEROM
1

ETASJE
2

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

EIET TOMT
Ja




LONDON










Hospitality
おもてなし
七





































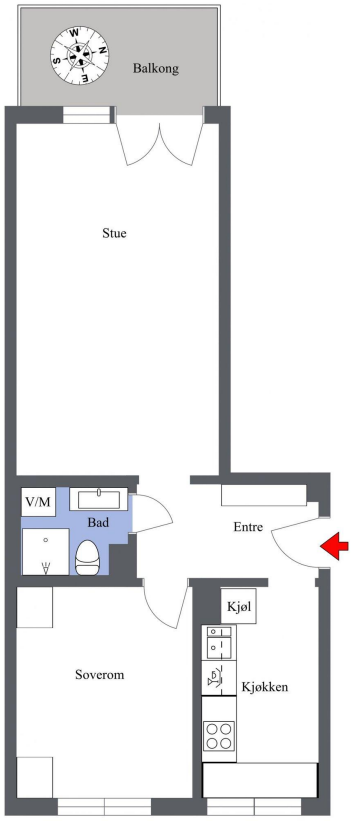






Takstmann Jan Berby MNTF

Tverrbakken 4



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike noe og målene er ikke juridisk bindende.
Arealer er oppmålt på stedet.

Om boligen

Velkommen til en lys og attraktiv leilighet i høy andre etasje med flott utsikt, god planløsning og lave felleskostnader. Beliggenheten er det vanskelig å slå - på populære Torshov bor du nær barer, restauranter, parker og dagligvarebutikker i et levende og ettertraktet område.

Noen høydepunkter:
- Vestvendt balkong med utsikt og sol hele sommerkvelden
- Østvendt soverom med utsikt mot frodig eplehage og rolig bakgård
- Lave felleskostnader, med inkludert internett, varmtvann og fyring
- Nytt bad i 2018
- Nytt kjøkken i 2020
- Nytt gulv i stue og kjøkken i 2025
- Kjellerbod
- Svært gode kollektivforbindelser: 2 min gange til buss og 7 min gange til trikk
- Mulighet for parkeringsplass (kan leies/kjøpes av andre seksjonseiere avhengig av tilgjengelighet)

Omkostninger

4 990 000 kr (Prisantydning)
165 201 kr (Andel av fellesgjeld)
---
5 155 201 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
10 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
128 870 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

140 860 kr (Omkostninger totalt)

---

5 296 061 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

6 570 kr (Eierskiftegebyr)
545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel. Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen

«som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

Tverrbakken 4 D, 0475 OSLO

OSLO kommune

gnr. 225, bnr. 321, snr. 29

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 10.12.2025 **Rapportdato:** 31.12.2025 **Oppdragsnr.:** 15467-2937 **Referansenummer:** RX4363

Autorisert foretak: Takstmann Jan Berby MNTF **Sertifisert Takstingeniør:** Jan Berby

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TAKSTPARTNER TÅSEN

Takstpartner Tåsen er et kontorfellesskap for takstmenn med kontor på Tåsen i Oslo. Fra 1.1.2020 er vi 4 selvstendige takstmenn tilknyttet dette kontoret. I tillegg har Takstpartner andre kontorer rundt om i Oslo og Akershus. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tyngre fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Takstpartner.

Takstmann Jan Berby er opprinnelig utdannet tømrer/tømrermester, har jobbet som takstmann siden 1998 og har utført i overkant av 10 000 verdi- og tilstandsrapporter. I tillegg utføres ferdigbefaringer og overtakelser av ny bolig prosjekter. Har sertifikater innenfor Bolig Tilstand, Bolig Verdi og TEGoVA Residential Valuer (TRV)

Rapportansvarlig



Jan Berby

Uavhengig Takstingeniør

jan@takstpartner.no

924 69 095

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Normalt godt drevet og vedlikeholdt sameie med bygningsmasse oppført på slutten av 1930 tallet med datidens materialvalg, byggemåter og forskrifter. Vedlikeholdet på bygningene er rimelig bra, bygningenes alder tatt i betraktning. Sameiet har gjennomført flere oppgraderinger og opplysninger om utførte og planlagte vedlikeholdsarbeider henvises til styrets årsberetning..
Eldre eiendommer har likevel normalt større vedlikeholdsbehov og behov for utskiftninger/fornyelser pga større risiko for fuktskader, soppangrep, setninger osv. enn nyere eiendommer.
Overflater og våtrom er vurdert mot hva som må forventes av standard som følge av bygningens alder.
Leiligheten ligger i 2. etasje med vestvendt balkong. Den ble pusset opp med modernisert baderom i 2018, ny kjøkkeninnredning i 2020 .
Tilstandsanalysen har avdekket noen få symptomer på svikt og avvik fra normal standard. Det er gjennomgående registrert TG 1 og noen TG 2 som blant annet er gitt pga alder på vinduer på soverom/kjøkken, ventilasjon av bad/kjøkken og noe skjevheter i etasjeskiller.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

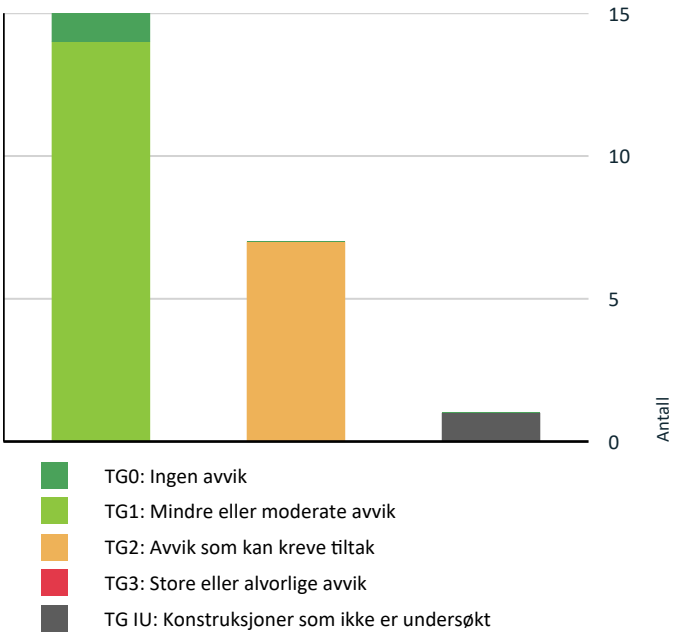
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer - 2 Gå til side

Innvendig > Overflater Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Innvendig > Radon Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tilstandsrapport

EIET SEKSJON I BOLIGBYGG MED FLERE

Byggeår
1939

Kommentar
Bygning tatt i bruk ifølge Norges Eiendommer.

UTVENDIG

Felles bygningsmasse

Frittliggende boligblokk med 5 etasjer og loft. Adkomst til felles trapperom fra asfaltert gangvei.
Grunnmur i støpt betong og støpt kjellergulv. Støpte etasjeskillere.
Støpt betong i bærende konstruksjoner og utvendige fasader pusset og malt på gavler og forblendet med spekkmurt teglstein i front.
Flatt tak i betongkonstruksjon, tekket med folie.
Overnevnte bygningsdeler er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke omfattet av denne rapporten.
Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

TG 1 Vinduer

Vinduer i stue med trerammer og 2-lags isolerglass.

Årstall: 2006

TG 2 Vinduer - 2

Vinduer på soverom og kjøkken med trerammer og 2-lags isolerglass.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Normal tid før utskifting av trevindu med isolerglass er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelen er nå 35-40 år gamle og mer enn halvparten av anbefalt brukstid er overskredet.

TG 1 Dører

Entredør i B30 og dB35 kvalitet. Balkongdør med treramme og 2-lags isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til vestvendt balkong på 5,7m² fra stue.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Oppholdsrom med laminat på gulv stueog kjøkken, parkett på soverom og fliser i entre . Malte mur og platekledde vegger og malte betonghimlinger.
Lagt ny laminat på kjøkken og stue i 2025.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noen ujevn høyde på flisene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelen fungerer likevel med avviket.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

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

Målt høydeforskjell på ca20 mm på stuegulv ca 5mm på kjøkken og soverom.

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

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Leiligheter som ligger mindre enn tre etasjer over bakkenivå og anbefales radonmålinger.
Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder.
I henhold til NGU sitt kart over Radon aktsomhet har dette området moderat til lav aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Innvendige dører

Hvite folierte innerdører med hvitmalte karmer.

TG 1 Garderobe

Garderobeskap montert på soverom og i entre.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Opprinnelig bad ble ribbet helt ned og bygd opp igjen i 2018 med flislagte overflater, nytt sanitærutstyr og gulvvarme i gulv.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malte plater i tak. Downlights montert i himling på bad.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med 10/10 fliser på gulv, nedsenket i dusjsone og lokalt fall mot sluk mot sluk. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert membran og plastsluk med klemring på bad.
Ved oppussing av baderom ble det gitt tetthetsgaranti på membraner fram til desember 2028 av utførende entreprenør.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusj på gulv med dusjdører i herdet glass. Servant med skuffeinnredning. Klosett med vegghengt klosettskål og innebygget sisterne.
Opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering med ventil i tak.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler gis automatisk TG2 selv om vifter monteres for å forsere inneluft.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

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

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner er av mur. Takstmannen har derfor kontrollert med fuktindikator i våtsoner uten at det er registrert fukt i området.

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

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

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med glatte skapfronter, laminat benkeplater, nedfelt oppvaskkum og et greps armatur. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, induksjon koketopp og kjøl-/fryseskap. Fliser mellom benk og overskap.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rommet har kun naturlig avtrekk via felles luftekanal og spalteventil i vindu i tillegg til kullfilterventilator.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Naturlig ventilasjon kun med tilluft via ventiler og ikke mekanisk eller balansert ventilasjon gis automatisk TG2.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Felles hoved vann tilførselsrør i kobber lagt skjult i kanaler.
Vanninstallasjoner i leiligheten montert med "rør i rør" system (PEX).
Fordelingsskap med stoppekraner på bad.



TG 1 Avløpsrør

Felles avløpsrør av støpejern som er lagt skjult i kanaler.

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon med naturlig avtrekk i leiligheten.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kun naturlig ventilasjon av bad og kjøkken. I tillegg montert kullfilterventilator over koketopp.
Dette er normal ventilasjon for eldre boligblokker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten er oppvarmet med radiatorer via sentral fjernvarme. I tillegg varmekabler på bad.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, 32 Amp hoved sikringer, 1x10, 2x16 og 1x20 Amp kurser og jordfeilbryter. Overspenningsvern montert.

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

Spørsmål til eier

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   La nye kabler og to stikkontakter og dimmer på soverom i 2023.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

Tilstandsrapport

Takstmannen har ikke autorisasjon for total taksering av el-anlegg. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at el-anlegg som ikke har hatt kontroll siste 5 år kontrolleres av autorisert elektriker eller E-verket.



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Sentralt røykvarslersystem. Pulverapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

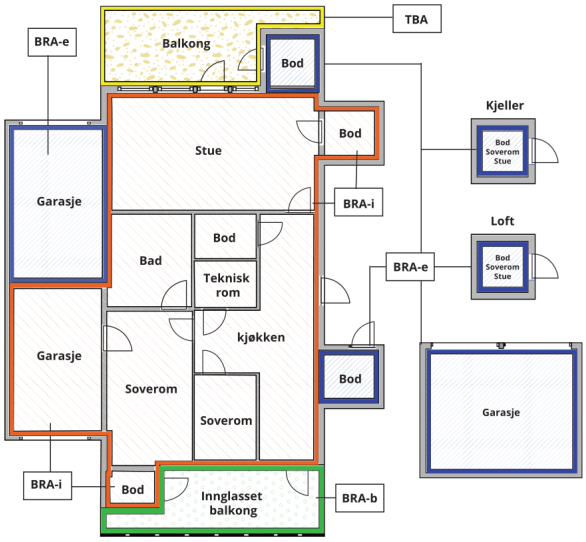
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

Norsk takst

Arealer

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	48			48	6
Kjeller		4		4	
SUM	**48**	**4**			**6**
SUM BRA	**52**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Entré, kjøkken, soverom, bad/vaskerom, stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i.
Takhøyde 2.65m.
I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 3,6m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Lagt nytt laminatgulv i stue og på kjøkken samt sparklet og malt vegg i stue i 2025.
Skiftet blandebatteri dusj 2025.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter	48	0

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.12.2025	Jan Berby	Takstingeniør
	Jan Emil Alexander Jensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	321		29	3533.4 m²	I følge Norges Eiendommer. Areal for hele sameiet.	Eiet

Adresse
Tverrbakken 4 D

Hjemmelshaver
Jan Emil Alexander Jensen

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Tverrbakken 4	54 / 3908	OBOS Eiendomsforvaltning Telefon: 22 86 59 99	983099157

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Toroms eiet seksjon med åpen kjøkkenløsning og balkong beliggende i et populært boligstrøk på Torshov. Korte avstander til skoler, offentlige kommunikasjonsmidler, forretninger og deler av Torshov med et variert servicetilbud som blant annet et rikholdig utvalg av kaféer, restauranter, butikker og spesial forretningen Slakter Strøm Larsen, samt kulturtilbud som Torshov teateret, Oslo Nye Dukke Teater og Soria Moria Kulturhus. Gangavstand til Torshovparken og Torshovdalen med store fri- og grøntarealer.

Adkomstvei

Offentlig. Private interne småveier mellom bebyggelse.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Om tomten

Opparbeidet fellesarealer med gressplener, beplantning, lekeplass og asfalterte gangveier.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	82183785			

Kommentar
Fellespolise for sameiets bygningsmasse.

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er mottatt og gjennomlest. Egenerklæringen har ikke vesentlige avvik fra registrerte forhold.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger vedrørende hjemmel, gårdsnummer, bruksnummer, seksjonsnummer, eiendomsbetegnelser, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/RX4363

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Tverrbakken 4D, 0475 OSLO

05 Dec 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Tverrbakken 4D	Tverrbakken 4D	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

September 2021

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Jeg har bodd i leiligheten siden september 2021.

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

Jensen, Jan Emil Alexander

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

Beskriv feilen og omfanget

I 2025 oppsto en feil på blandebatteriet i dusj. Blandebatteri / dusjkran er nå byttet til et nytt et.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2025

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Blandebatteri / dusj ble byttet.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørlegger Dara AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

1. Sameiet hadde en vannlekkasje fra tak i 2025. Dette er så vidt jeg vet nå utbedret og hadde ingen følgeskader for denne leiligheten.

2. Det er tegn på at det tidligere har vært fukt på gulvet i hjørnet av soverommet. Dette har skjedd for lenge siden, hos tidligere eiere av leiligheten og har ikke vært et problem for meg. Jeg har valgt å beholde parketten som den er, med medfølgende sjarm.

3. I 2025 hadde nabo en vannlekkasje hos seg som lagde skade på vegg og gulv i min stue. Dette er nå tørket og fikset. Gulvet ble byttet. Ref neste punkt.

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**

Ifm vannlekkasje fra nabo i 2. etg E-oppgang så ble gulvet i min stue byttet og veggen ble sparklet og malt. Nå er alt i orden. Pga kosmetiske årsaker ble laminatet på kjøkkenet også byttet for å matche gjennomgående farge og type.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Entreprenør Welin & Haneborg AS

4.1.6 **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

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

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2023

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Soverom: La kabler og to stikk bak seng / garderobeskap. Dimmer på soverom.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Boligelektrikeren

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ 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

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Fra 01.01.26 økes felleskostnadene med 1,2% for å kompensere for prisvekst.

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

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95681572

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Jensen, Jan Emil Alexander	**2025-12-05**

Identification

bankID Jensen, Jan Emil Alexander

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Jensen, Jan Emil Alexander	05/12-2025 16:19:13	BANKID

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2023 for Sameiet Tverrbakken 4

Organisasjonsnummer: 983099157
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 21. november kl. 09:00 til 24. november kl. 09:00 og møtet ble avholdt 21. november 2023, Aulaen, Lilleborg Skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 60.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styreleder Fredrik Hafslund er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **50**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

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

Antall stemmer for vedtaket: **50**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
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: **42**
Antall stemmer mot vedtaket: **11**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Hovedprosjekt - rehabilitering av fasade og tak, samt utbedring av brannsikkerhetstiltak

Bakgrunn for prosjektet

Som beskrevet i informasjonsskriv om oppfølging av vedtak fra årsmøtet 2021 har styret i samarbeid med Obos prosjekt hentet inn reelle tilbud på oppussing av fasader.
(-
https://vibbo.no/tverrbakken-4/nyheter/2022-11-3-informasjonsskriv-om-oppfolging-av-vedtak-fra-arsmotet-i-2021-kostnadsa

I hovedsak var det tre forhold som motiverte styret til å gå videre med fasaderehabiliteringen;

1. Tverrbakken 4 er fra 1939 og er dårlig isolert etter dagens standarder. Dette gir dårligere komfort både sommer som vinter i tillegg til at energiforbruket blir høyere enn nødvendig. Vest-fasaden er rehabilitert med en luftlomme mellom ny og gammel fasade. Dette gir bedre isolasjon enn fra byggeår, men moderne vil isolere enda bedre.
2. Vest-fasaden er rehabilitert og fremstår vesentlig finere enn de tre andre fasadene. Ved å løfte de tre resterende fasadene vil bygget vårt fremstå som enhetlig og mer moderne enn det gjør i dag.
3. Vinduene på øst, nord og sør-fasadene er av ulik alder og tilstand. Styret ønsker at sameiets vedtekter skal være så lik lov om eierseksjoner som mulig. Konkret er det nå ønsket å endre sameiets vedtekter paragraf 4.1 til å bli lik lov om eierseksjoner paragraf 32. Med denne endringen vil ansvar for utskifting av ytterdører og vinduer overføres til sameiet.

I tillegg vil sannsynligvis EU stille minimumskrav til bygningers energikarakter i fremtiden. Foreløpige karakterkrav er at alle boliger skal opp i energiklasse E i 2030, D i 2033 og A i 2050.

Prosjektets omfang

Styret har i samarbeid med Obos prosjekt utarbeidet kravspesifikasjon, gjennomført leverandørbefaringer, hentet inn tilbud og valgt den entreprenøren som leverte den beste og mest tids- og kostnadseffektive løsningen. Styret har valgt Oslo Murmesterbedrift som totalentreprenør.

Følgende omfattes av prosjekt for rehabilitering av Tverrbakken 4.

- Rehabilitering av øst, nord og sør-fasadene med Stofix panelsystem (https://stofix.no/).
- Etterisolering av øst, nord og sør-fasade, tilsvarende dagens krav.
- Skifte av vinduer øst, nord og sør-fasade.
- Etterisolering av tak, tilsvarende dagens krav.
- Legging av ny takpapp.
- Lukke avvik fra brannteknisk tilstandsanalyse, se avsnitt «Brannsikring» nedenfor.

Brannsikring

I forprosjektfasen ble det utarbeidet en brannteknisk tilstandsanalyse for Tverrbakken 4. Denne avdekket noen brannsikkerhetsavvik fra og funnene ble delt inn i tilstandsgrader (TG) fra null til tre hvor ingen tiltak er nødvendige for TG0, TG1 må utbedres innen fem år, TG2 må utbedres innen tre år og TG3 krever strakstiltak. Antall avvik:

TG1 – To avvik

TG2 – Fem avvik

TG3 – To avvik

Noen av avvikene var av organisatorisk art, andre krever tiltak. De avvikene som krever tiltak listes under og blir med ett unntak løst av hovedprosjektet. Avviket som ikke løses er beskrevet til sist i dette avsnittet.

TG1

Sameiets brannbok mangler branntekniske tegninger.

TG2

Gjennomføringer i konstruksjoner med brannmotstand må sikres med brannisolering som konstruksjon for øvrig. Gjelder i hovedsak rørgjennomføringer i kjeller.

Tredør til tavlerom/sykkelbod må erstattes med forskriftsmessig branndør.

Sykkelboden i tavlerommet må avvikles.

Eksisterende røykluke i takvindu for Tverrbakken 4A må utvides for å sikre 1 m² åpningsareal for utlufting av røyk og branngasser. Det må i tillegg etableres en røykluke med tverrsnitt 1 m² i lyskassen for Tverrbakken 4A.

TG3

Boenheter i plan 3-5 mot fasade øst, har kun tilgang til et trapperom (rømningsvei). Alternativet er å bli reddet av brannvesenet fra vindu eller balkong. Boenhetene i plan 4-5 har tilgang til en brannbalkong. Tilkomsten til disse balkongene for brannvesenets høyderedskap er ikke i samsvar med Oslo brann- og redningsetats veileder for slik innsats. Det må derfor etableres forskriftsmessige brannbalkonger med trapp ned til bakkeplan for disse to seksjonene i Tverrbakken 4A.

Avviket som prosjektet ikke løser.

Adkomstveien til Tverrbakken 4 er i hovedsak iht Oslo brann- og redningsetats (OBRE) veileder, men det er et lite parti hvor stigningstallet er ca 9 % brattere enn maksimalt tillatt stigning. Styret har kontaktet OBRE og forespurt befaring for å vurdere forholdene og eventuelle tiltak. Dette ble avslått fra OBRE med begrunnelse at OBRE kan ikke gjennomføre befaringer slik vi etterspør. OBRE kan heller ikke gi aksept eller samtykke til fravik fra det OBRE oppgir i sin veileder. Styret har derfor inntil videre valgt å sikre godt vintervedlikehold av bakken for ny vurdering av tiltak når de andre avvikene er lukket.

Prosjektkostnader og estimerte endringer i felleskostnader.

Se vedlegg for de estimerte endringene i felleskostnader som følge av hovedprosjekt med solcelleopsjon. Hovedprosjektets kostnadsramme er på ca 22 MNOK.

Støtteordinger

Styret har søkt om støtte fra både Oslo kommune og Enova til prosjektet. Enova gir inntil 30 % støtte til tiltak som reduserer bygningers energibehov over 20 %. Energiberegninger viser ca 25 % reduksjon med de prosjekterte tiltakene.

Støtten fra Oslo kommune er på maksimalt 1,8 MNOK og denne er innvilget. Enova har ikke besvart søknaden enda.

Det er kun lov å motta støtte fra én offentlig støtteordning.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at hovedprosjektet vedtas.

Prosjektet vil øke standarden og komforten i leilighetene gjennom etterisolering, installasjon av nye vinduer og etterisolering av tak. Det er også estimert at bygningens energibehov vil reduseres med rett i underkant av 25 %.

I forprosjektfasen er det avdekket brannsikkerhetsavvik som sameiet må utbedre. Disse tiltakene må gjennomføres uavhengig av utfallet av denne avstemmingen, men det vil være fordyrende å utbedre brannbalkongene nå for så å skulle etterisolere øst-fasaden ved et senere tidspunkt.

Dersom forslaget vedtas vil styret til neste ordinære årsmøte fremlegge forslag om endring av paragraf 4.1 i sameiets vedtekter slik at vedtektene blir lik lov om eierseksjoners paragraf 32. Endringen vil gjelde teksten om "*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.*"

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **43**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Solcelleopsjon

Vi i sameiet Tverrbakken 4 har gode forutsetninger for å forsyne fellesanlegget med en andel egenprodusert strøm. I tillegg ble det tidligere i år gjort regelendringer som gjør det mer lønnsomt enn noen gang for sameier og borettslag å produsere egen strøm, se linker nederst i beskrivelsen.

Styret ønsker egentlig at installasjon av solceller skal inngå i hovedprosjektet, derfor presenteres estimerte endringer i felleskostnader for hovedprosjektet inkludert solcelleopsjonen. Dersom solcelleopsjonen ikke vedtas vil økningen i felleskostnadene reduseres, men besparelsen ved installasjon av solceller blir også borte. Se også vedlagte dokument PV sol for estimert strømproduksjon samt illustrasjon av plassering av solcellene.

Det er gjennomført en byggteknisk vurdering basert på det tegningsgrunnlaget styret har kunnet fremskaffe. Tegningene er uklare hva angår takets styrke på nordre del, derfor er det innhentet tilbud på solceller for den delen av taket hvor styrken er kjent og god nok, med opsjon for å utvide til resten når eksisterende takpapp og isolasjon er fjernet og takkonstruksjonen kan inspiseres. Kostnadsrammen tar høyde for at opsjonen utløses. Hvis ikke opsjonen utløses vil investeringskostnaden bli noe lavere, det samme vil besparelsen som følge av solceller. Se også vedlagt byggteknisk vurdering.

Opsjon for solceller på nordre del av taket er holdt utenfor den estimerte egenproduksjonen.

Det er kravet om 2/3 flertall som gjør at solcelleopsjonen trukket ut som en egen avstemming.

Solcelleopsjonens kostnadsramme er på 1 MNOK.

Det stilles krav om 2/3 flertall for vedtak i denne saken, jf lov om eierseksjoner paragraf 49, bokstav a.

https://lovdata.no/lov/2017-06-16-65/§49

Linker angående produksjon av strøm i borettslag og sameier

https://zero.no/viktig-endring-i-plusskundeordningen-for-borettslag-og-sameier/

https://www.huseierne.no/nyheter/enklere-og-billigere-med-sol-pa-tak-i-sameier-og-borettslag/

Styrets innstilling
Styret anbefaler at det vedtas installasjon av solceller på taket når taket allikevel etterisoleres og rehabiliteres. Det vil gi sameiet en grønnere profil, redusere vårt energiforbruk og redusere vår følsomhet for svingende strømpriser. I tillegg vil det bidra til å forbedre byggets energikarakter.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **47**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

6. Balkongopsjon

Bakgrunn

Til årsmøtet i 2023 fikk styret innspill om å utrede mulighet for balkonger på øst-fasaden samtidig som fasaden rehabiliteres.

Balkongopsjonens omfang

Styret anslår at det kan bygges balkong på øst-fasaden for følgende seksjoner: 18, 21, 23, 24, 26, 27, 29, 30, 32, 33, 36, 38, 39, 41, 42, 44, 45, 47, 51, 53, 54, 56, 57, 59, 60, 62, 66, 68, 69, 71, 72, 74, 75, 77. Dette er i stort alle leiligheter fra andre etasje og opp med østvendte vinduer.

For seksjon 32, 47, 62 og 77 er det litt usikkert hvilken fasade balkongene kan installeres på. Enkelte av disse leilighetene har kjøkkeninnredning på innsiden av det øst-vendte vinduet og flytting av kjøkken kan ikke tas inn i prosjektet. De to identifiserte løsningene er at balkongene plasseres på sør-fasaden, eller at leilighetene ikke får balkong.

Balkonger på sør-fasaden kan også åpne for balkonger til seksjon 2 og 17 (1. etasje og 1. underetasje i Tverrbakken 4E med sørvendt soveromsvindu).

Seksjon 48 og 63 har brannbalkonger som uansett vil erstattes gjennom hovedprosjektet jf tiltak 2.8.1 i brannteknisk tilstandsanalyse, vedlagt innkallingens sak 4.

Seksjonsnummer tilhørende din seksjon finner du enkelt på Vibbo.no eller i vibbo-appen under "min bolig".

Kostnader

Balkongopsjonen forutsettes lånefinansiert og kun seksjonseiere som får balkong vil nedbetale balkonglånet. I estimering av nye felleskostnader er det lagt til grunn en fordelingsnøkkel (brøk) med teller lik den vedtektsfestede fordelingsnøkkelen og nevner lik summen av alle tellerne fra seksjoner som får balkong.

Balkongopsjonens kostnadsramme er på ca 8,3 MNOK. I denne rammen er det lagt inn ekstra usikkerhet pga et ukjent antall radiatorer som må flyttes ved installasjon av balkongdør.

Fremtidig vedlikehold av balkongene vil fordeles etter vedtektsfestet fordelingsnøkkel blant alle sameierne.

Forutsetninger

Gjennomføring av tiltaket krever godkjenning fra Oslo kommune. Antall balkonger og hvilke leiligheter som får muligheten kan også bli berørt av Oslo kommunes vedtak.

Det er usikkert om sameiet vil få innvilget lån til balkongopsjonen. Sameier får normalt låne opp til tre ganger folketrygdens grunnbeløp og hovedprosjekt med solcelle- og balkongopsjonen vil bringe oss nær fire ganger grunnbeløpet. Denne beregningen tar ikke hensyn til mulig Enovastøtte før støtten eventuelt er innvilget og utbetalt. Gjennomføring av tiltaket forutsetter at sameiet innvilges balkonglånet.

Flertallskrav

Det stilles krav om 2/3 flertall for vedtak av balkongopsjon, jf lov om eierseksjoner paragraf 49 bokstav a.

https://lovdata.no,lov,2017-06-16-65/§49

Styrets innstilling

Forslaget tilfører sameiet en ny kapasitet som er ønsket av flere og som vil gi verdi for de det gjelder. Kostnadene lar seg også fordele på en god måte ved at kun seksjonseiere som får balkong nedbetaler balkonglånet. Styret vurderer det allikevel ikke som sin oppgave å ta stilling til hva beboerne skal stemme.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **3**
Antall stemmer mot vedtaket: **51**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Møteleder: Fredrik Hafslund /S/
Protokollvitne: Magnus Helliesen /
S/Protokollvitne: Tore Røen /S/

Husordensregler for sameiet Tverrbakken 4

Revidert på årsmøtet 2024

§ 1 Alminnelige bestemmelser

§ 1.1 Leilighetene skal ikke brukes så andre beboere sjeneres.

§ 1.2 Oppgangens inngangsdører og kjellerdører skal holdes låst.

§ 2 Ro i leilighetene

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

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

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

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

§ 3 Renhold

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

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

§ 3.3 Lufting av dyr på sameiets eiendom er forbudt.

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

§ 4 Kjeller og vaskerier

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

§ 4.2 Vaskeriene skal brukes etter forskrifter oppslått ved vaskeriene.

§ 5 Fyring og lufting

§ 5.1 Unngå unødvendig lufting, da dette øker fyringsutgiftene.

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

§ 6 Kjøring/parkering

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

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

Ellers henvises til gateparkering

§ 7 Balkonger

Balkongene er også definert som rømningsvei ved brann.

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

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

Parabolantenner er ikke tillatt. Verken fastmontert eller frittstående.

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

Markiser og lignende vil ikke bli tillatt under noen omstendighet.

Fliser eller annet gulvbelegg besørges av den enkelte beboer.

Av sikkerhetsmessige grunner må blomsterkasser henge på innsiden av balkongrekkverket.

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

§ 8 Utfyllende bestemmelser

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

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

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

§ 8.4 Det er forbudt å sette opp parabol.

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

§ 8.6 Vedtekter for parkeringsplasser:

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

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

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

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

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

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

Indeks:

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

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

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET TVERRBAKKEN 4

Vedtatt i årsmøte den 20. april 1998

i medhold av lov om eierseksjoner 27. mai 1997

Vedtektene endret:

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

§ 1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

§ 1.1. Navn, opprettelse og organisering

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

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

§ 2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

§ 2.1. Bebyggelsen og tomten

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

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

§ 2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

§ 2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

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

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

§ 2.4. Registrering av seksjonseiere

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

§ 2.5. Utleie

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

§ 2.6. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

§ 3. FELLESKOSTNADER

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

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

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

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold.

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

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

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

§ 4. VEDLIKEHOLD

§ 4.1. Seksjonseierens og sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4.2. Bygningsmessige arbeider

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

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

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

§ 4.3. Forsikring

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

§ 5. MISLIGHOLD

§ 5.1.Pålegg om salg av seksjonen

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

§ 5.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

§ 6. STYRET

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

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

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

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

Årsmøtet fastsetter eventuelt vederlag til styremedlemmene.

§ 6.2. Styrets oppgaver, mindretallsvern og inhabilitet

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

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

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

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

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

§ 6.3. Styremøter

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

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

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

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

§ 7. ÅRSMØTET

§ 7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

§ 7.2. Ordinært årsmøte

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

§ 7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

§ 7.4. Innkalling til årsmøte

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

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

§ 7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

§ 7.6. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

§ 7.7. Ledelse av årsmøtet

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

§ 7.8. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 7.10. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

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

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

§ 7.12. Protokoll fra årsmøtet

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

§ 8. REVISJON OG REGNSKAP

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

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

§9. FORRETNINGSFØRER

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

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

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

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

§ 10. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Tverrbakken 4

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 53.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

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

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

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

5. Endring av sameiets vedtekter, paragraf 3

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

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

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

Styrets innstilling
Styret anbefaler den foreslåtte vedtektsendring.

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

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

6. Endring av sameiets vedtekter, paragraf 4.1

Fremmet av: Jon Rokne Bolkesjø

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

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

Styrets innstilling

Styret støtter den foreslåtte vedtektsendringen.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

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

7. Kartlegging av tilstand på vinduer og dører

Fremmet av: Jon Rokne Bolkesjø

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styret engasjerer nødvendig kompetanse for å gjennomføre en undersøkelse av behovet for utskiftninger av vinduer og dører i sameiet.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

8. Forsøpling i sameiet - skilt ved søppelbrønnene

Fremmet av: Magnus Helliesen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Skilt som presiserer forbud mot hensetting av avfall settes opp, på eller i nærhet av søppelbrønnene.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

9. Endring av sameiets husordensregler, ny paragraf 3.4

Fremmet av: Magnus Helliesen

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Paragraf 3.4 tas inn i husordensreglene som foreslått.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

10. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 144.000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 144.000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

11. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

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

Følgende stilte til valg:
Veronica Blumenthal
Jon Rokne Bolkesjø

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Nina Borgersen (32 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Nina Borgersen

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557521781522

Dokument

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

Underskriverne

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

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

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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 heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2663

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Endring av sameiets vedtekter, paragraf 3
6. Endring av sameiets vedtekter, paragraf 4.1
7. Kartlegging av tilstand på vinduer og dører
8. Forsøpling i sameiet - skilt ved søppelbrønnene
9. Endring av sameiets husordensregler, ny paragraf 3.4
10. Fastsettelse av honorarer
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Tverrbakken 4

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Alexander Aalvik i Obos er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Nina Borgersen og Magnus Helliesen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 2663 Årsrapport endelig.pdf

Sak 5

Endring av sameiets vedtekter, paragraf 3

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

Styrets innstilling

Styret anbefaler den foreslåtte vedtektsendring.

Forslag til vedtak

Paragraf 3 i sameiets vedtekter oppdateres med seksjon 78 og 79 i tillegg til at nevneren justeres i samsvar. Endringene er uthevet med gult i vedlegget.

Vedlegg

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

---

Sak 6

Endring av sameiets vedtekter, paragraf 4.1

Forslag fremmet av:
Jon Rokne Bolkesjø

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

Styrets innstilling

Styret støtter den foreslåtte vedtektsendringen.

Forslag til vedtak

Foreslåtte endringer i vedtektenes paragraf 4.1 vedtas.

Vedlegg

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

---

Sak 7

Kartlegging av tilstand på vinduer og dører

Forslag fremmet av:
Jon Rokne Bolkesjø

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

Styret anbefaler at forslaget vedtas og at styret gjennomfører forslaget:

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

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Forsøpling i sameiet - skilt ved søppelbrønnene

Forslag fremmet av:
Magnus Helliesen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 9

Endring av sameiets husordensregler, ny paragraf 3.4

Forslag fremmet av:
Magnus Helliesen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Sak 10

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 144.000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 144.000

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Jon Rokne Bolkesjø

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

- Veronica Blumenthal

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

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

- Nina Borgersen

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

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

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

Gårds- og bruksnummer:
225 321

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

Sameiet Tverrbakken 4 har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid i perioden årsmøte 23-24

Styremøter

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

Drift

Avfall

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

Parkering i bakgården

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

Lås og nøkkel

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

Vedlikehold

Fellesvaskeri

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

Elektrisk anlegg

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

Skadedyr

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

Fasaderehabilitering

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

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

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

HMS

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

Sosiale sammenkomster

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

Avtaler

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

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

Fremtidige planer

0-1 år
Utbedre avvikene identifisert i brannteknisk tilstandsanalyse. De største tiltakene her vil være oppgradering av brannbalkongene til dagens forskriftskrav, installasjon av utvendig branntrapp og branndører i kjeller.
3-5 år
Snøsmelteanlegg må vurderes i bakken ned mot Vossegata da denne er brattere enn veileder for *Tilrettelegging for rednings- og slokkeinnsats* fra OBRE tillater. Dette vil også forenkle avfallshenting vinterstid.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

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

Lån

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på økte felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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 2023, 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 2023, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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.

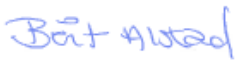
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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

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

Oslo, 23. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			

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

Oslo, 15.05.2024
Styret i Sameiet Tverrbakken 4

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

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 686 511**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 144 000.

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 14
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-7 841 895

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

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

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

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

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

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

Lånet er et annuitetslån.

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

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

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

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

§ 3. FELLESKOSTNADER

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

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

Forslag til ny § 4.1 Seksjonseierens og sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

Gjeldende § 4.1 Seksjonseierens og sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 1.07.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 4.07.24
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 i Obos er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Nina Borgersen og Magnus Helliesen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Endring av sameiets vedtekter, paragraf 3

Paragraf 3 i sameiets vedtekter oppdateres med seksjon 78 og 79 i tillegg til at nevneren justeres i samsvar. Endringene er uthevet med gult i vedlegget.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Endring av sameiets vedtekter, paragraf 4.1

Foreslåtte endringer i vedtektenes paragraf 4.1 vedtas.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Kartlegging av tilstand på vinduer og dører

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

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Forsøpling i sameiet - skilt ved søppelbrønnene

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

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Endring av sameiets husordensregler, ny paragraf 3.4

Paragraf 3.4 tas inn i husordensreglene som foreslått.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 144.000

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Jon Rokne Bolkesjø

☐ Veronica Blumenthal

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Nina Borgersen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.



Ekstraordinært årsmøte 2023

Sameiet Tverrbakken 4

Digitalt årsmøte avholdes 21. november - 24. november 2023

Selskapsnummer: 2663

OBOS

Velkommen til årsmøte i Sameiet Tverrbakken 4

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 21. november kl. 09:00 og lukker 24. november kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2663

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 21. november kl. 18:00.

Det holdes også et frivillig møte 21. november kl. 18:00 , Aulaen, Lilleborg Skole.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Tilleggsinformasjon fra Styret

Beboermøte - gjennomføring og praktisk info

For å presentere eventuelt prosjektet med opsjoner og svare på spørsmål vil styret i samarbeid med Obos Prosjekt og aktuell totalentreprenør avholde et beboermøte 18.00-20.00 tirsdag 21. november. Spørsmål kan sendes inn i forkant av møtet eller tas opp der. Styret vil ikke besvare spørsmål sendt inn pr mail eller postet i det ekstraordinære årsmøtet i forkant av beboermøtet.

Beboermøtet vil også strømmes på linken i denne innkallingen.

PS: Det kan se ut som dette er to separate møter, men det er det ikke. Det er det fysiske beboermøtet som planlegges strømmet.

Lånefinansiering og IN-lån

Hovedprosjektet og begge opsjonene forutsettes lånefinansiert i sin helhet. Dersom det er ønske om IN-ordning må det håndteres på et senere tidspunkt når de totale kostnadene fratrukket eventuell støtte fra Enova eller Oslo kommune er kjent. En IN-ordning må vedtas av årsmøtet og forutsetter en vedtektsendring.

Link til mer informasjon om IN-ordning i sameier her:
https://www.obos.no/boligforvaltning/tjenester/okonomi-og-administrasjon/individuell-nedbetaling-av-fellesgjeld/

Ekstern deling av budsjett- og kostnadstall -- *Meget viktig NB!* --

Budsjettall fra denne innkallingen skal ikke deles utenfor sameiet. Det er også viktig at tallene holdes skjult for entreprenør, av konkurransemessige hensyn. At tall holdes internt er til største fordel for beboerne og intern økonomi i sameiet ved et evt. prosjekt."

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Hovedprosjekt - rehabilitering av fasade og tak, samt utbedring av brannsikkerhetstiltak
5. Solcelleopsjon
6. Balkongopsjon

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Tverrbakken 4

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder Fredrik Hafslund er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Magnus Helliesen og Tore Røen 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

Hovedprosjekt - rehabilitering av fasade og tak, samt utbedring av brannsikkerhetstiltak

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn for prosjektet

Som beskrevet i informasjonsskriv om oppfølging av vedtak fra årsmøtet 2021 har styret i samarbeid med Obos prosjekt hentet inn reelle tilbud på oppussing av fasader.
(-
https://vibbo.no/tverrbakken-4/nyheter/2022-11-3-informasjonsskriv-om-oppfolging-av-vedtak-fra-arsmotet-i-2021-kostnadsa

I hovedsak var det tre forhold som motiverte styret til å gå videre med fasaderehabiliteringen;

1. Tverrbakken 4 er fra 1939 og er dårlig isolert etter dagens standarder. Dette gir dårligere komfort både sommer som vinter i tillegg til at energiforbruket blir høyere enn nødvendig. Vest-fasaden er rehabilitert med en luftlomme mellom ny og gammel fasade. Dette gir bedre isolasjon enn fra byggeår, men moderne vil isolere enda bedre.
2. Vest-fasaden er rehabilitert og fremstår vesentlig finere enn de tre andre fasadene. Ved å løfte de tre resterende fasadene vil bygget vårt fremstå som enhetlig og mer moderne enn det gjør i dag.
3. Vinduene på øst, nord og sør-fasadene er av ulik alder og tilstand. Styret ønsker at sameiets vedtekter skal være så lik lov om eierseksjoner som mulig. Konkret er det nå ønsket å endre sameiets vedtekter paragraf 4.1 til å bli lik lov om eierseksjoner paragraf 32. Med denne endringen vil ansvar for utskifting av ytterdører og vinduer overføres til sameiet.

I tillegg vil sannsynligvis EU stille minimumskrav til bygningers energikarakter i fremtiden. Foreløpige karakterkrav er at alle boliger skal opp i energiklasse E i 2030, D i 2033 og A i 2050.

Prosjektets omfang

Styret har i samarbeid med Obos prosjekt utarbeidet kravspesifikasjon, gjennomført leverandørbefaringer, hentet inn tilbud og valgt den entreprenøren som leverte den beste og mest tids- og kostnadseffektive løsningen. Styret har valgt Oslo Murmesterbedrift som totalentreprenør.

Følgende omfattes av prosjekt for rehabilitering av Tverrbakken 4.

- Rehabilitering av øst, nord og sør-fasadene med Stofix panelsystem (https://stofix.no/).
- Etterisolering av øst, nord og sør-fasade, tilsvarende dagens krav.
- Skifte av vinduer øst, nord og sør-fasade.
- Etterisolering av tak, tilsvarende dagens krav.
- Legging av ny takpapp.
- Lukke avvik fra brannteknisk tilstandsanalyse, se avsnitt «Brannsikring» nedenfor.

Brannsikring

I forprosjektfasen ble det utarbeidet en brannteknisk tilstandsanalyse for Tverrbakken 4. Denne avdekket noen brannsikkerhetsavvik fra og funnene ble delt inn i tilstandsgrader (TG) fra null til tre hvor ingen tiltak er nødvendige for TG0, TG1 må utbedres innen fem år, TG2 må utbedres innen tre år og TG3 krever strakstiltak. Antall avvik:

TG1 – To avvik

TG2 – Fem avvik

TG3 – To avvik

Noen av avvikene var av organisatorisk art, andre krever tiltak. De avvikene som krever tiltak listes under og blir med ett unntak løst av hovedprosjektet. Avviket som ikke løses er beskrevet til sist i dette avsnittet.

TG1

Sameiets brannbok mangler branntekniske tegninger.

TG2

Gjennomføringer i konstruksjoner med brannmotstand må sikres med brannisolering som konstruksjon for øvrig. Gjelder i hovedsak rørgjennomføringer i kjeller.

Tredør til tavlerom/sykkelbod må erstattes med forskriftsmessig branndør.

Sykkelboden i tavlerommet må avvikles.

Eksisterende røykluke i takvindu for Tverrbakken 4A må utvides for å sikre 1 m² åpningsareal for utlufting av røyk og branngasser. Det må i tillegg etableres en røykluke med tverrsnitt 1 m² i lyskassen for Tverrbakken 4A.

TG3

Boenheter i plan 3-5 mot fasade øst, har kun tilgang til et trapperom (rømningsvei). Alternativet er å bli reddet av brannvesenet fra vindu eller balkong. Boenhetene i plan 4-5 har tilgang til en brannbalkong. Tilkomsten til disse balkongene for brannvesenets høyderedskap er ikke i samsvar med Oslo brann- og redningsetats veileder for slik innsats. Det må derfor etableres forskriftsmessige brannbalkonger med trapp ned til bakkeplan for disse to seksjonene i Tverrbakken 4A.

Avviket som prosjektet ikke løser.

Adkomstveien til Tverrbakken 4 er i hovedsak iht Oslo brann- og redningsetats (OBRE) veileder, men det er et lite parti hvor stigningstallet er ca 9 % brattere enn maksimalt tillatt stigning. Styret har kontaktet OBRE og forespurt befaring for å vurdere forholdene og eventuelle tiltak. Dette ble avslått fra OBRE med begrunnelse at OBRE kan ikke gjennomføre befaringer slik vi etterspør. OBRE kan heller ikke gi aksept eller samtykke til fravik fra det OBRE oppgir i sin veileder. Styret har derfor inntil videre valgt å sikre godt vintervedlikehold av bakken for ny vurdering av tiltak når de andre avvikene er lukket.

Prosjektkostnader og estimerte endringer i felleskostnader.

Se vedlegg for de estimerte endringene i felleskostnader som følge av hovedprosjekt med solcelleopsjon. Hovedprosjektets kostnadsramme er på ca 22 MNOK.

Støtteordinger

Styret har søkt om støtte fra både Oslo kommune og Enova til prosjektet. Enova gir inntil 30 % støtte til tiltak som reduserer bygningers energibehov over 20 %. Energiberegninger viser ca 25 % reduksjon med de prosjekterte tiltakene.

Støtten fra Oslo kommune er på maksimalt 1,8 MNOK og denne er innvilget. Enova har ikke besvart søknaden enda.

Det er kun lov å motta støtte fra én offentlig støtteordning.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at hovedprosjektet vedtas.

Prosjektet vil øke standarden og komforten i leilighetene gjennom etterisolering, installasjon av nye vinduer og etterisolering av tak. Det er også estimert at bygningens energibehov vil reduseres med rett i underkant av 25 %.

I forprosjektfasen er det avdekket brannsikkerhetsavvik som sameiet må utbedre. Disse tiltakene må gjennomføres uavhengig av utfallet av denne avstemmingen, men det vil være fordyrende å utbedre brannbalkongene nå for så å skulle etterisolere øst-fasaden ved et senere tidspunkt.

Dersom forslaget vedtas vil styret til neste ordinære årsmøte fremlegge forslag om endring av paragraf 4.1 i sameiets vedtekter slik at vedtektene blir lik lov om eierseksjoners paragraf 32. Endringen vil gjelde teksten om "*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.*"

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas som fremlagt

Vedlegg

1. Estimert endring av felleskostnader.pdf
2. 10234426_RIBr01_Tverrbakken 4_Brannteknisk Tilstandsanalyse.pdf

---

Sak 5

Solcelleopsjon

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vi i sameiet Tverrbakken 4 har gode forutsetninger for å forsyne fellesanlegget med en andel egenprodusert strøm. I tillegg ble det tidligere i år gjort regelendringer som gjør det mer lønnsomt enn noen gang for sameier og borettslag å produsere egen strøm, se linker nederst i beskrivelsen.

Styret ønsker egentlig at installasjon av solceller skal inngå i hovedprosjektet, derfor presenteres estimerte endringer i felleskostnader for hovedprosjektet inkludert solcelleopsjonen. Dersom solcelleopsjonen ikke vedtas vil økningen i felleskostnadene reduseres, men besparelsen ved installasjon av solceller blir også borte. Se også vedlagte dokument PV sol for estimert strømproduksjon samt illustrasjon av plassering av solcellene.

Det er gjennomført en byggteknisk vurdering basert på det tegningsgrunnlaget styret har kunnet fremskaffe. Tegningene er uklare hva angår takets styrke på nordre del, derfor er det innhentet tilbud på solceller for den delen av taket hvor styrken er kjent og god nok, med opsjon for å utvide til resten når eksisterende takpapp og isolasjon er fjernet og takkonstruksjonen kan

inspiseres. Kostnadsrammen tar høyde for at opsjonen utløses. Hvis ikke opsjonen utløses vil investeringskostnaden bli noe lavere, det samme vil besparelsen som følge av solceller. Se også vedlagt byggteknisk vurdering.

Opsjon for solceller på nordre del av taket er holdt utenfor den estimerte egenproduksjonen.

Det er kravet om 2/3 flertall som gjør at solcelleopsjonen trukket ut som en egen avstemming.

Solcelleopsjonens kostnadsramme er på 1 MNOK.

Det stilles krav om 2/3 flertall for vedtak i denne saken, jf lov om eierseksjoner paragraf 49, bokstav a.

https://lovdata.no/lov/2017-06-16-65/§49

Linker angående produksjon av strøm i borettslag og sameier

https://zero.no/viktig-endring-i-plusskundeordningen-for-borettslag-og-sameier/

https://www.huseierne.no/nyheter/enklere-og-billigere-med-sol-pa-tak-i-sameier-og-borettslag/

Styrets innstilling

Styret anbefaler at det vedtas installasjon av solceller på taket når taket allikevel etterisoleres og rehabiliteres. Det vil gi sameiet en grønnere profil, redusere vårt energiforbruk og redusere vår følsomhet for svingende strømpriser. I tillegg vil det bidra til å forbedre byggets energikarakter.

Forslag til vedtak

Solcelleopsjon vedtas som fremlagt.

Vedlegg

3. 3.01 Tverrbakken 4 - Mulighetsstudie solceller 07.03.2023 (ID 117326).pdf

4. RIB-vurdering -Tverrbakken 4.pdf

5. PV Sol Tverrbakken 4 v2.pdf

Sak 6

Balkongopsjon

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Bakgrunn

Til årsmøtet i 2023 fikk styret innspill om å utrede mulighet for balkonger på øst-fasaden samtidig som fasaden rehabiliteres.

Balkongopsjonens omfang

Styret anslår at det kan bygges balkong på øst-fasaden for følgende seksjoner: 18, 21, 23, 24, 26, 27, 29, 30, 32, 33, 36, 38, 39, 41, 42, 44, 45, 47, 51, 53, 54, 56, 57, 59, 60, 62, 66, 68, 69, 71, 72, 74, 75, 77. Dette er i stort alle leiligheter fra andre etasje og opp med østvendte vinduer.

For seksjon 32, 47, 62 og 77 er det litt usikkert hvilken fasade balkongene kan installeres på. Enkelte av disse leilighetene har kjøkkeninnredning på innsiden av det øst-vendte vinduet og flytting av kjøkken kan ikke tas inn i prosjektet. De to identifiserte løsningene er at balkongene plasseres på sør-fasaden, eller at leilighetene ikke får balkong.

Balkonger på sør-fasaden kan også åpne for balkonger til seksjon 2 og 17 (1. etasje og 1. underetasje i Tverrbakken 4E med sørvendt soveromsvindu).

Seksjon 48 og 63 har brannbalkonger som uansett vil erstattes gjennom hovedprosjektet jf tiltak 2.8.1 i brannteknisk tilstandsanalyse, vedlagt innkallingens sak 4.

Seksjonsnummer tilhørende din seksjon finner du enkelt på Vibbo.no eller i vibbo-appen under "min bolig".

Kostnader

Balkongopsjonen forutsettes lånefinansiert og kun seksjonseiere som får balkong vil nedbetale balkonglånet. I estimering av nye felleskostnader er det lagt til grunn en fordelingsnøkkel (brøk) med teller lik den vedtektsfestede fordelingsnøkkelen og nevner lik summen av alle tellerne fra seksjoner som får balkong.

Balkongopsjonens kostnadsramme er på ca 8,3 MNOK. I denne rammen er det lagt inn ekstra usikkerhet pga et ukjent antall radiatorer som må flyttes ved installasjon av balkongdør.

Fremtidig vedlikehold av balkongene vil fordeles etter vedtektsfestet fordelingsnøkkel blant alle sameierne.

Forutsetninger

Gjennomføring av tiltaket krever godkjenning fra Oslo kommune. Antall balkonger og hvilke leiligheter som får muligheten kan også bli berørt av Oslo kommunes vedtak.

Det er usikkert om sameiet vil få innvilget lån til balkongopsjonen. Sameier får normalt låne opp til tre ganger folketrygdens grunnbeløp og hovedprosjekt med solcelle- og balkongopsjonen vil bringe oss nær fire ganger grunnbeløpet. Denne beregningen tar ikke hensyn til mulig Enovastøtte før støtten eventuelt er innvilget og utbetalt. Gjennomføring av tiltaket forutsetter at sameiet innvilges balkonglånet.

Flertallskrav

Det stilles krav om 2/3 flertall for vedtak av balkongopsjon, jf lov om eierseksjoner paragraf 49 bokstav a.

https://lovdata.no,lov,2017-06-16-65/§49

Styrets innstilling

Forslaget tilfører sameiet en ny kapasitet som er ønsket av flere og som vil gi verdi for de det gjelder. Kostnadene lar seg også fordele på en god måte ved at kun seksjonseiere som får balkong nedbetaler balkonglånet. Styret vurderer det allikevel ikke som sin oppgave å ta stilling til hva beboerne skal stemme.

Forslag til vedtak

Balkongopsjonen vedtas som fremlagt

Vedlegg

6. Estimert endring av felleskostnader med balkong.pdf

Estimert endring av felleskostnader, hovedprosjekt med solcelleopsjon

Fordelings-nøkkel	Felleskostnader i dag	Felleskostnader fra 1.1.24	Endring felleskostnader	Nye felleskostnader med Enova	Endring felleskostnader, Enova
37	3 375	4 924	1 549	4 570	1 195
49	4 072	6 055	1 983	5 585	1 513
54	4 392	6 564	2 172	6 047	1 655
56	4 467	6 700	2 233	6 167	1 700
60	4 778	7 177	2 399	6 602	1 824
77	5 062	7 939	2 877	7 202	2 140
85	5 585	8 718	3 133	7 904	2 319

Forklaring til tabelloverskrifter

Fordelingsnøkkel: Teller i fordelingsnøkkelen fra sameiets vedtekter. Seksjon 78 og 79 mangler i vedtektene, de har hhv 85 og 77. Seksjonsnummer finnes enklest på vibbo.no, eller i vibbo-appen under «min bolig».

Felleskostnader i dag: Felleskostnader pr. 1.1.2023 tilhørende en seksjon med den angitte fordelingsnøkkelen. Alle eksemplene er for seksjoner som nedbetaler på sameiets IN-lån. De som ikke betaler på IN-lånet kan legge til «Endring felleskostnader» og legge denne til de felleskostnadene de betaler i dag for å beregne de nye felleskostnadene.

Felleskostnader fra 1.1.24: Nye felleskostnader fra 1.1.24 dersom hovedprosjekt med balkongopsjon vedtas. I denne endringen er det også tatt med justering for prisstigning fra 1.1.24, slik at den reelle endringen som følge av fasaderehabiliteringen er noe lavere.

Endring felleskostnader: Endring av felleskostnader dersom hovedprosjekt med solcelleopsjon gjennomføres.

Nye felleskostnader med Enova: Estimerte nye felleskostnader dersom sameiet innvilges Enovastøtte. Enova gir inntil 30 % støtte til energieffektiviseringstiltak. Siden prosjektet også inneholder tiltak for å rette brannsikkerhetsavvik har styret lagt 25 % støtte til grunn for beregning av Enovastøtten.

Endring felleskostnader Enova: Endring av felleskostnader dersom hovedprosjekt med solcelleopsjon gjennomføres og Enovastøtte innvilges.

Merknad: Felleskostnadene fra 1.1.24 er estimerte basert på 6,8 % rente og at hele budsjettrammen benyttes. Dersom prosjektet blir billigere vil også felleskostnadene justeres tilsvarende. Endring av felleskostnadene som følge av Enovastøtte vil først ha effekt etter at støtten er utbetalt, dvs. etter at prosjektet er fullført.

RAPPORT

Brannteknisk tilstandsanalyse



Kunde: Sameiet Tverrbakken 4

Prosjekt: Tverrbakken 4

Prosjektnummer: 10234426

Dokumentnummer: 01 Rev.: 02

Sammendrag:

Sweco Norge er engasjert av Sameiet Tverrbakken 4 ifm. en brannteknisk gjennomgang av eiendommen Tverrbakken 4 i Oslo kommune. Hensikten med oppdraget er å kartlegge bygningens branntekniske tilstand og utarbeide en strategi for nødvendig oppgradering.

I denne tilstandsanalysen er brannsikkerhetsnivået ved eksisterende bygningsmasse vurdert og nødvendige og anbefalte tiltak for å oppnå akseptabel brannrisiko er angitt.

En oppstilling av nødvendige tiltak i bygningsmassen og tilhørende tilstandsgrad finnes i avsnitt 3.

Rapporteringsstatus:

☒ Endelig
☐ Oversendelse for kommentar
☐ Utkast

Utarbeidet av: Sebastian Dimmen	**Sign.:** Sebastian Dimmen
Kontrollert av: Philip D. Mitusch	**Sign.:** PhM
Prosjektleder: Sebastian Dimmen	**Prosjekteier:** Talleiv Omtveit

Revisjonshistorikk:

02	07.03.23	Revidert beskrivelse kap. 2.10	NOSEDI	NOMITU
01	14.02.23	Revidert beskrivelser	NOSEDI	NOMITU
00	23.01.23	Første utgave	NOSEDI	NOMITU
Rev.	**Dato**	**Beskrivelse**	**Utarbeidet av**	**Kontrollert av**

Sweco
Drammensveien 260

NO-0212 Oslo, Norge
Telefon +47 67 12 80 00

www.sweco.no

Sweco Norge AS
967032271
Hovedkontor: Oslo

Sebastian Dimmen
Branningeniør
Brann og sikkerhet

Mobil +47 98 22 65 20
sebastian.dimmen@sweco.no

Innholdsfortegnelse

1 Innledning 4
1.1 Mål og omfang 4
1.2 Beskrivelse av analyseobjektet 5
1.3 Grunnlag 6
1.4 Referansenivå og akseptkriterier for brannsikkerhet 7
2 Registrering av tilstand og tilstandsgrad 8
2.1 Bæreevne og stabilitet ved brann og eksplosjon 9
2.2 Tiltak mot brannspredning mellom byggverk 9
2.3 Brannseksjonering 10
2.4 Branncelleinndeling 11
2.5 Materialer og produkters egenskaper ved brann 13
2.6 Tekniske installasjoner 14
2.7 Tiltak for å påvirke rømnings- og redningstider 15
2.7.1 Brannalarmanlegg 15
2.7.2 Ledesystem 16
2.8 Tilrettelegging for rømning og redning 16
2.9 Tilrettelegging for manuell slokking 18
2.10 Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap 19
2.11 Brannfarlige, reaksjonsfarlige og trykksatte stoffer 21
2.12 Organisatoriske forhold 22
3 Oppstilling av nødvendige brannsikringstiltak 25
4 Teglforblending av fasader hvor det i dag er brannbalkonger 26
5 Referanser 27

P:\31224\10234426_Tverrbakken_4\000\06 Dokumenter\03 Rapporter og Notater\10234426_RIBr01_Tverrbakken 4_Brannteknisk Tilstandsanalyse_rev02_A.docx
Vedlegg 2 10234426_RIBr01_Tverrbakken 4_Brannteknisk Tilstandsanalyse.pdf

1 Innledning

Sweco Norge AS er engasjert som brannteknisk rådgiver for å avdekke oppgraderingsbehov ved Tverrbakken 4, en boligblokk fra 1939 i Oslo kommune. Det vises til avsnitt 1.2 for en nærmere beskrivelse av analyseobjektet.

Denne tilstandsanalysen vurderes sikkerhetsnivået ved eksisterende bygning og angir nødvendige og anbefalte tiltak for å oppnå akseptabel brannsikkerhet. Behov for tiltak/lukking av registrerte avvik er også vurdert opp mot «oppgraderingsplikten» som gjelder så langt tiltaket kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme. Se avsnitt 1.1 for ytterligere informasjon vedr. analysens mål og omfang.

I 2005 ble fasade vest ombygget hvor bla. fasaden ble teglforblendet og det ble etablert nye balkonger og vinduer. Fasade vest er derav generelt vurdert opp mot referansenivået i veiledning til Teknisk forskrift 1997 (REN97).

I avsnitt 2.13 finnes en fullstendig liste over nødvendige tiltak og tilhørende tilstandsgrad, som må gjennomføres for å bringe bygningen opp til akseptabelt og forskriftsmessig brannsikkerhetsnivå.

1.1 Mål og omfang

Målet med denne tilstandsanalysen er å kartlegge brannsikkerhetsnivået i bygget. Behov for tiltak/lukking av registrerte avvik, er vurdert opp mot «oppgraderingsplikten» som gjelder så langt tiltaket kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme, jf. krav i *Forskrift om brannforebygging* [4]. Hvert tiltak er angitt med tilhørende tilstandsgrad (0-3). Se kapittel 2 for definisjon av tilstandsgrader.

Denne tilstandsanalysen er utført på bakgrunn av Byggforskserien 720.306 *Brannteknisk tilstandsanalyse* [1] og Veiledning til NS 3424 *Tilstandsanalyse av byggverk* [3]. Rapporten inneholder kvalitative vurderinger av personsikkerhetsmessige forhold[1] og verdisikkerhetsnivået[2] i bygget. Forhold som virker utfordrende på personsikkerheten ved rømning er vektlagt. Relevante grunnlagsdokumenter/-dokumentasjon er studert, se avsnitt 1.3 *Grunnlag*.

Analysen tilfredsstiller generelt «analysenivå 1» i henhold til NS 3424 [2]:

> Tilstandsanalyse av generell art basert på visuelle observasjoner, eventuelt kombinert med målinger som kan styrke informasjon om tilstanden. Innhenting av relevant dokumentasjon tilpasset oppgaven.

Denne tilstandsanalysen har følgende begrensninger:

- Det det ikke foretatt funksjonstesting av brannsikringstiltak i bygningen, eller destruktive inngrep i konstruksjoner.
- Registeringer av tekniske brannsikringstiltak (dekning brannalarmanlegg, markeringsskilt, branntetting og –isolering av gjennomføringer etc.) er begrenset til stikkprøver.
- Organisatoriske forhold blir ikke analysert, men eventuelle åpenbare avvik og en generell oppfatning av hvordan forholdene fungerer er inkludert i rapporten. Dette er basert på befaringen som ble gjennomført.

SWECO RAPPORT 01 980218

[1] Mangel på rømningsveier, utilfredsstillende rømningsveier, kritisk branncelleinndeling, osv.
[2] Hvor stort kostnadsmessig tap en brann kan medføre.

Vedlegg 2 P:\31224\10234426_Tverrbakken_4\000\06 Dokumenter\03 Rapporter og Notater\10234426_RIBr01_Tverrbakken_4_Brannteknisk Tilstandsanalyse_rev02_A.docx

1.2 Beskrivelse av analyseobjektet

Bygningen går over 7 plan ved trapperom E og 6 plan for resterende oppganger, inkludert kjellerplan. Grunnflatearealet er ca. 830 m². Bruken i bygget er boliger med tilhørende fasiliteter. I plan U2 ligger to nye boenheter som har egne private innganger.



Figur 1: Bygningen/bygården ved Tverrbakken 4 i Oslo kommune, vist med rød markering.

Boligblokken, ble oppført i 1939 og fasade vest ble rehabilitert rundt år 2005. Ved rehabilitering I 2005 ble det sendt inn søknad for et tiltak som omfattet følgende:

- Isolering og teglforblendet fasade vest.
- Riving av brannbalkong på fasade vest.
- Etablering av nye balkonger på fasade vest.
- Etablering av ny vei med oppstillingsplasser foran fasade vest.

Ved fasadeendring i 2005 ble Byggforsk – *Brannteknisk utbedring av murgårder fra perioden 1870-1940* 720.315 benyttet som gir en del tillempninger i forhold til nyere krav. Sweco anser dette som ikke relevant, da dette er et betongbygg og ikke en murgård.

Det bemerkes at det kan være forhold i den aktuelle byggesaken som Sweco ikke har fått kjennskap til. Vurderinger ang. tiltakets omfang og tilhørende søknadspliktige forhold er basert på tilgjengelige byggesaksdokumenter lastet ned via Oslo kommunes nettbaserte byggesaksportal.

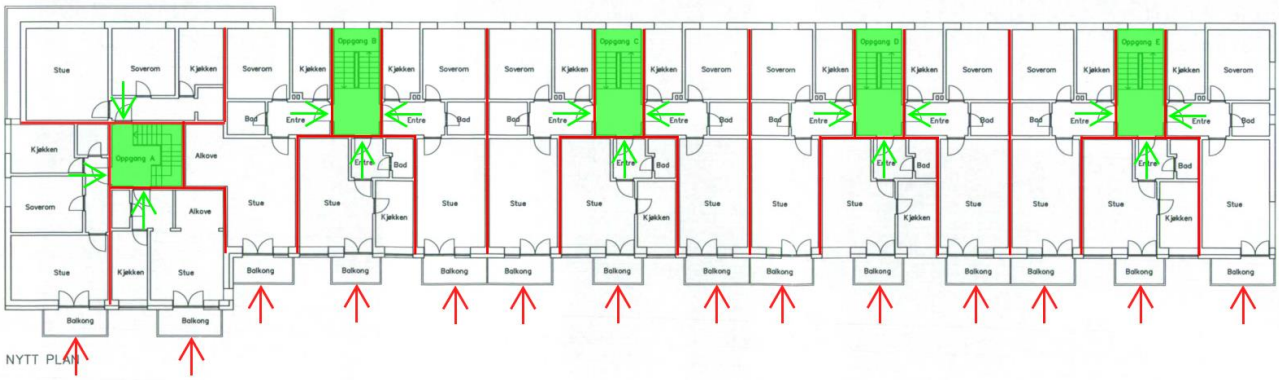
I 2016 ble deler av kjelleren bygd om, og to nye leiligheter ble etablert i kjelleretasjen (U2).

Etterfølgende tabell gir en sammenstilling av informasjon vedr. analyseobjektet og tilhørende forutsetninger.

Vedlegg 2 P:\31224\10234426_Tverrbakken_4\000\06 Dokumenter\03 Rapporter og Notater\10234426_RIBr01_Tverrbakken_4_Brannteknisk Tilstandsanalyse_rev02_A.docx

Tabell 1: Oppstilling av informasjon vedr. analyseobjektet og tilhørende forutsetninger.

Adresse	Tverrbakken 4	
Gårds-/bruksnummer	225/321	
Byggeår	1939	
Særskilt brannobjekt iht. § 13	Boligbygget vil normalt ikke defineres som et særskilt brannobjekt.	
Vernestatus	Ikke kommunalt listeført.	
Bruttoareal	Kjeller: ca. 830 m^2 1-5. etasje: ca. 830 m^2	
Bruk/virksomhet	U2: 2 Boenheter (Under oppgang E) U1: Tekniske rom, boder og 2 boenheter (oppgang E) 1-5. etasje: Boenheter	
Antall tellende etasjer	7 tellende etasjer	
Type bygg	Boligbygg	
Brannklasse (BKL) iht TEK17	BKL 3	
Personbelastning	Arealer i kjelleretasje har lav personbelastning som er lavere enn tilgjengelig fri rømningsbredde[3]. Kjeller har kun sporadisk personopphold.	
Spesifikk brannenergi	I størrelsesorden 50 - 400 MJ/m^2 omhyllingsflate iht. Byggforskserien 321.051 [11].	
Brannfarlig vare	Det er ikke avdekket tilfeller av oppbevaring av trykksatt stoff eller brannfarlige varer.	
Spesiell risiko	Det er ikke avdekket forhold som utgjør spesiell risiko.	
Brannvesenets innsatstid	Innen 10 min	Oslo brann- og redningsetat
Brannvesenets beredskap og utstyr	Fulltidsbrannvesen iht. Dimensjoneringsforskriften.	



Figur 2: Plantegning for plan 1-5, med markering av branncelleinndeling (rødt) og rømningsveier (grønt). Grønne piler representerer rømningsretning og røde piler representerer tilkomst for brannvesenets høydemateriell.

1.3 Grunnlag

Rapporten er hovedsakelig utarbeidet på bakgrunn av mottatt dokumentasjon fra tilgjengelige byggesaksdokumenter og befaringer på stedet 29.11.2022 (Sebastian Dimmen og Philip D. Mitusch deltok fra Sweco). Følgende grunnlagsdokumenter er lagt til grunn for innholdet og vurderingene i denne rapporten:

Dokumentnavn	Datert	Innhold	Utarbeidet av
Brannrapport Tverrbakken 4	07.11.05	Brannkonsept	Roar Jørgensen AS
Bygård – nye balkonger plan 1 - 5	17.10.05	Plantegninger etasje 1-5	Veni Prosjekt AS

[3] Tilgjengelig fri bredde i trapperommene er i ca. 1 m som tilsvarer en rømningskapasitet på 100 personer (basert på dimensjoneringsfaktoren 10 mm/person iht. BF85). Rømningskapasiteten i trapperommene vil ivareta samtidig rømning fra øvrige etasjer med høyest personbelastning.

Vedlegg 2 P:\32224\10234426_Tverrbakken_4\000\06 Dokumenter\03 Rapporter og Notater\10234426_RIBr01_Tverrbakken_4_Brannteknisk Tilstandsanalyse_rev02_A.docx

1.4 Referansenivå og akseptkriterier for brannsikkerhet

For å vurdere hvorvidt brannsikkerhetsnivået i bygningen er tilfredsstillende, er det satt som overordnet «akseptkriterium» (minimumskrav) at BF85 skal ivaretas.

Deler av bygningen som ble berørt av fasadeendringene i 2005 skal tilfredsstille krav i *Teknisk forskrift 1997* (TEK97) [7]. Dette gjelder nye balkonger og fasade vest. Det bemerkes at det kan være forhold i den aktuelle byggesaken som Sweco ikke har fått kjennskap til. Vurderinger ang. tiltakets omfang og tilhørende søknadspliktige forhold er basert på tilgjengelige byggesaksdokumenter lastet ned via Oslo kommunes nettbaserte byggesaksportal. I 2016 ble det foretatt en ombygging i kjelleretasjen hvor deler av kjelleren (U2) ble bygget om til to leiligheter. Denne bruksendringen ble omsøkt i 2014 og ferdigstilt i 2016 TEK 10 gjelder for disse to leilighetene.

Tverrbakken 4 faller inn under kategorien «eldre byggverk» og skal dermed tilfredsstille krav i *Forskrift om brannforebygging* [4] og *Internkontrollforskriften* [6], herunder *Byggeforskrift 1985* (BF1985) [9]. *Forskrift om brannforebygging* angir overordnede krav til brannsikkerhet og har som målsetting å oppgradere eldre bygninger/anlegg, jf. § 8:

> Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler. Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreduserende tiltak eller ved en kombinasjon av slike. Oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.

Forskriftens veiledning [5] utdyper videre følgende:

> Branntekniske avvik som anses å ligge utenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme, kan eksempelvis være at bærende hovedsystem, sekundære bærende bygningsdeler, etasjeskiller og lignende ikke oppfyller utprøvde og anerkjente løsninger (preaksepterte løsninger). I byggverk med slike avvik, kan det være nødvendig å foreta en helhetlig kartlegging av status og vurdere de tekniske og/eller organisatoriske tiltak som gir best sikkerhet i forhold til investeringene (risikoanalyse). Etablering av rømningsveier, installasjon av brannalarmanlegg, automatisk slokkeanlegg/seksjonering, ledesystemer e.l. for å øke tilgjengelig rømningstid og tiltak for å sikre store verdier, anses ikke å ligge utenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme. Rømningssikkerhet må prioriteres høyt.
>
> Utbedringskravet tillater såkalte *tekniske bytter*. Det vil si at ett sikkerhetstiltak kan byttes ut med et annet sikkerhetstiltak. For eksempel kan brannalarmanlegg og automatisk brannslokkeanlegg i noen tilfeller kunne erstatte branncelleinndeling i eldre byggverk. En betingelse for dette er at det samlede sikkerhetsnivået blir minst like høyt som ved oppfyllelse av de preaksepterte ytelsene.

Som referansenivå vedr. bruk og oppbevaring av brannfarlig, reaksjonsfarlig og trykksatt stoff benyttes *Forskrift om håndtering av farlig stoff* [14] med tilhørende temaveiledninger utarbeidet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) [17],[16],[17]. For vurdering av hvordan organisatoriske forhold fungerer benyttes *Forskrift om brannforebygging* [4] og *Internkontrollforskriften* [6].

Vedlegg 2 P:\31224\10234426_Tverrbakken_4\000\06 Dokumenter\03 Rapporter og Notater\10234426_RIBr01_Tverrbakken_4_Brannteknisk Tilstandsanalyse_rev02_A.docx 2016-06-10234426_RIBr01_Tverrbakken_4_Brannteknisk Tilstandsanalyse.pdf

2 Registrering av tilstand og tilstandsgrad

Denne tilstandsanalysen vurderer brannsikkerhetsnivået ved eksisterende bygning og angir nødvendige og anbefalte tiltak for å oppnå akseptabel brannrisiko. Det vises til kapittel 1 for en detaljert beskrivelse av analysens forutsetninger, grunnlag, samt informasjon om analyseobjektet.

Etterfølgende avsnitt angir branntekniske hovedtema som er aktuelle for denne branntekniske tilstandsanalysen. Følgende metodikk er benyttet innen hvert tema:

1. Angivelse av aktuelle kravspesifikasjoner i valgt **referansenivå**: veiledning til Byggeforskrift 1985 (BF85).
2. Beskrivelse av registrert tilstand i analyseobjektet.
3. Det benyttes tilstandsgradering i henhold til NS 3424 for nødvendige tiltak. Behov for tiltak/lukking av registrerte avvik, er også vurdert mot en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme. Tabell 2 forklarer oppdelingen i tilstandsgrader. Tiltak listet opp under tilstandsgrad 3 har første prioritet mht. utbedring, tilstandsgrad 2 har andre prioritet osv.

Tabell 2: Tilstandsgrader iht. NS 3424 og tilhørende beskrivelse inkludert nødvendige tiltak.

Tilstandsgrad (TG)		Tiltak	Branntekniske spesifiseringer
0	**Ingen avvik**	Ikke nødvendig	Løsning i henhold til referansesikkerhetsnivå eller brannkonsept i henhold til aktuell forskrift.
1	**Mindre eller moderate avvik**	Utbedres innen 5 år	Mindre avvik som ikke har stor betydning for person- og verdisikkerheten.
2	**Vesentlig avvik**	Utbedres innen 2 år	Mangler i tekniske eller organisatoriske forhold, som gir vesentlig dårligere sikkerhet enn forutsatt i referansenivået og/eller akseptkriterium.
3	**Store eller alvorlige avvik**	Må utbedres straks	Vesentlige mangler i den tekniske eller organisatoriske sikkerheten i forhold til det forutsatte referansenivået og/eller akseptkriterium. Har uakseptabel risiko for mennesker, materiell eller miljø.
IU	**Ikke undersøkt**	Ytterlig analyse nødvendig	Skult konstruksjon, manglende dokumentasjon og/eller beregninger. Ytterligere undersøkelser kreves for å avdekke eventuelle avvik.

Vedlegg 2 P:\31224\10234426_Tverrbakken_4\000\06 Dokumenter\03 Rapporter og Notater\10234426_RIBr01_Tverrbakken_E4_Brannteknisk Tilstandsanalyse_rev02_A.docx

2.1 Bæreevne og stabilitet ved brann og eksplosjon

Bærende hovedsystem i byggverk i bygningsbrannklasse 1 iht. BF85 (tilsvarer brannklasse 3 i TEK17) skal dimensjoneres til å opprettholde tilfredsstillende bæreevne og stabilitet gjennom et fullstendig brannforløp. Tabellen under viser brannmotstand til bærende bygningsdeler iht. kravspesifikasjoner i BF85.

Tabell 3: Brannmotstand til bærende bygningsdeler.

Bygningsdeler	**Plan U1 – 5 Brannklasse 1**
Bærende hovedsystem	R 90 A2-s1,d0 [A 90]
Sekundære bærende bygningsdeler, etasjeskillere og takkonstruksjoner som ikke er del av hovedbæresystem eller stabiliserende	R 60 A2-s1,d0 [A 60]
Trappeløp	R 30 A2-s1,d0 [A 30]

Beskrivelse og vurdering av tilstand:

Bærende hovedkonstruksjoner i bygget består hovedsakelig av plasstøpte betongkonstruksjoner som er pusset. Plasstøpt betong har normalt brannmotstand R60 [A 60] og kan ha brannmotstand opp til R120 eller mer avhengig av overdekningen på armeringen. Betongoverdekningen er ikke målt. Plasstøpt betong gir en svært robust konstruksjon som vil kunne omfordele laster til en viss grad hvis enkelte komponenter mister deler av sin bæreevne pga brann. Skulle det vise seg at armeringsoverdekningen ikke er tilstrekkelig for å oppnå R90 anser vi derfor at det vil ligge utenfor teknisk økonomisk ramme å kreve en utbedring.

Etasjeskillere er utført som plasstøpt betong med pusset overflate og kan derav tilskrives å inneha 60 minutters brannmotstand [A 60]. Trappeløpene i rømningstrapperomene er utført i betong. Dette er iht. krav for bygningsbrannklasse 1. Takkonstruksjon er bygget som flatt tak og det antas at det er isolert oppå dekke av betong og deretter tekket med sveisepapp.

Det vurderes ut ifra tilstand og materialvalg for Tverrbakken 4, at bæreevne og stabilitet ved brann og eksplosjon er iht. kravspesifikasjoner i BF85 [9].

Nødvendige tiltak og tilstandsgrad for resterende bygningsmasse:

Ingen tiltak nødvendig, TG 0.

2.2 Tiltak mot brannspredning mellom byggverk

BF85:
Ulike bygninger skal skilles med brannvegg eller avstand minst 8 m.

Beskrivelse og vurdering av tilstand:

Avstand til annen nabobebyggelse er mer enn 8 meter.

Nødvendige tiltak og tilstandsgrad:

Ingen tiltak nødvendig, TG 0.

Vedlegg 2 P:\31224\10234426_Tverrbakken_4\000\06 Dokumenter\03 Rapporter\Vedlegg\10234426_RIBr01_Tverrbakken_4_Brannteknisk Tilstandsanalyse_rev02_A.docx

2.3 Brannseksjonering

Bygningsbrannklasse skal være som i Tabell 1 (BF85)

Tabell 1: Største tillatte bruttoareal per etasje uten seksjonering.

Antall etasjer	Største bruttoareal pr etasje uten oppdeling med brannvegg		Brannklasse
1	1000 m^2		4
2	800 m^2		4
3 og 4	1000 m^2		2
Over 4	1000 m^2		1

Beskrivelse og vurdering av tilstand:

Bruttoarealet pr. etasje er maksimalt ca. 830 m^2 og det er derav ikke krav eller behov for tiltak vedrørende intern brannseksjonering av bygningsmassen.

Nødvendige tiltak og tilstandsgrad:

Ingen tiltak nødvendig, TG 0.

Vedlegg 2 P:\31224\10234426_Tverrbakken_4\000\06 Dokumenter\03 Rapporter og Notater\10234426_RIBr01_Tverrbakken_B4_Brannteknisk Tilstandsanalyse_rev02_A.docx

2.4 Branncelleinndeling

Bygninger skal på hensiktsmessig måte inndeles i brannceller. De skal oppdeles slik at områder med ulik risiko for personers liv og helse og/eller ulik fare for at brann oppstår, skilles i brannceller, med mindre andre tiltak gir likeverdig løsning. Brannceller skal ha slik form og innredning at rømning og slokking av brann kan skje på en rask og effektiv måte.

Referansenivå BF85:

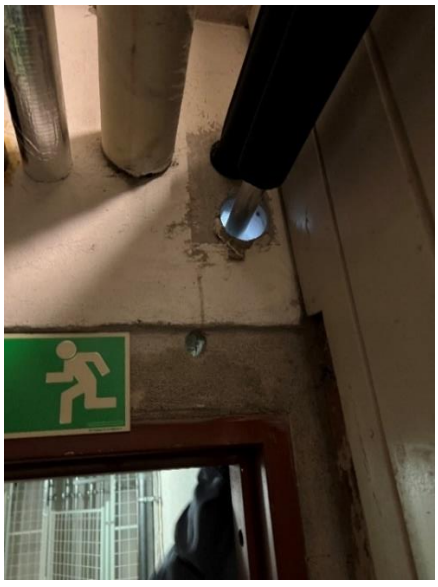
- Branncellebegrensende bygningsdel (unntatt yttervegg) skal ha brannmotstand A60.
- Bygning inndeles på hensiktsmessig måte i brannceller med konstruksjon etter Tabell 30:41.
- Brannceller må ikke ha form eller innredning som gjør varsling og rømning ved brann vanskelig.
- Sjakter som ikke ligger i tilknytning til trapperom skal utføres som egne brannceller.
- Dører i branncellebegrensende vegger skal minst ha halvparten av veggens brannmotstand.
- Ventilasjonsaggregat som betjener flere brannceller, skal stå i egen branncelle.
- Rømningsvei skal være egen branncelle.
- Trapperom i rømningsvei fra brannceller over 2. etasje skal ha brannventilasjon.
- For bygninger med inntil 8 etasjer kan brannventilasjonen skje gjennom vindu øverst i trapperom.

Beskrivelse og vurdering av tilstand:

Planløsning for 1-5 etasje er tilgjengelig på foreliggende dokumenter fra fasadeendringen i 2005. Videre er branncelleinndeling registrert på befaring. Generelt er boenheter, tekniske rom (el-tavle rom, rom med varmvannsberedere, rom for passiv ventilasjon, rom med brannalarmanlegg) og rømningsveier (trapperom) skilt ut som egne brannceller. Videre er samtlige etasjeskillere utført som branncellebegrensende skiller, det vises til avsnitt 2.1 for vurdering av tilstand på disse.

Det ble ikke tatt hull eller fysiske prøver ved befaringen. Bygningsmassen består for det meste av plasstøpt betong. Plasstøpt betong tilfredsstiller brannkravet til brannceller A 60. Dører i branncellebegrensende vegger er stort sett ståldører A60 eller A60S og brannmotstand på dør fra boenhet til rømningstrapperom, tilfredsstiller B 30. Bygget har generelt tilfredsstillende kjølesoner mellom vinduer i fasaden.

Tekniske gjennomføringer i konstruksjoner med brannmotstand skal sikres med brannisolering og branntetting med godkjente produkter med samme brannmotstand som konstruksjonen for øvrig. Det ble foretatt stikkprøvekontroll av gjennomføringen i brannskiller. Det ble observert noen utettede tekniske gjennomføringer i brannskiller hovedsakelig i plan U.



Bilde 1: Manglende branntetting i brannskille.

Vedlegg 1 P:\31224\10234426_Tverrbakken_4\000\06 Dokumenter\03 Rapporter og Notater\10234426_RIBr01_Tverrbakken_B4_Brannteknisk Tilstandsanalyse_rev02_A.docx

El-tavle rom lokalisert i plan U skal være utført som egen branncelle. Det ble det registrert lagring av sykler i dette rommet. Det var også gjennomføringer i brannskillet med manglende branntetting til rommet. Døren som forbinder el-tavle rom og korridor i kjeller er laget av tre og var kappet til i hjørne.

DSB stiller krav til tilgang og bruk av tavlerom og lagring av uvedkommende materialer. Iht. el-sikkerhet 79 [20]:

Det er generelt ikke et forbud mot oppbevaring av uvedkommende materialer i tavlerom, men dersom oppbevaring representerer et hinder mot betjening, vedlikehold, endring, inspeksjon eller prøving vil dette være i strid med fel. Det samme gjelder dersom lagrede materialer representerer en forhøyet brannfare i det gitte anlegget. For å tilfredsstille disse kravene må tavlerom holdes ryddige, og det må være tilstrekkelig plass for å kunne åpne dører og betjene vern og lignende slikt dette er forutsatt ved prosjektering. Ofte vil tilgang til tavlerom være begrenset til sakkyndige personer. Lagring av materialer som ikke er relatert til anlegget eller drift av anlegget, vil derfor ikke være forenlig med denne begrensningen.



Bilde 2: Lagring av sykler, gjennomføringer uten branntetting, ufullstendig (kappet) tredør.

Nødvendige tiltak og tilstandsgrad:

Tiltak	Beskrivelse av nødvendig tiltak	TG
2.4.1	Gjennomføringer i konstruksjoner med brannmotstand må sikres med brannisolering som konstruksjon for øvrig.	**2**
2.4.2	Lagring av sykler i El-tavle rom må fjernes. Lagring av materialer som ikke er relatert til anlegget må fjernes.	**2**
2.4.3	Ufullstendig tredør til El-tavle rom ivaretar ikke krav til brannmotstand iht. BF85. Dør må fjernes og ny dør må etableres med brannmotstand A 30. Dagens krav iht TEK17 for dør til EL-tavle rom er EI 60 [B 60].	**2**
2.4.4	Dører til tekniske rom skal ivareta brannmotstand iht. BF85 Krav til brannmotstand iht. BF85: A 30 Dagens krav iht. TEK17: EI 60 [B 60]	**INFO**

Vedlegg 2 P:\31224\10234426_Tverrbakken_4\000\06 Dokumenter\03 Rapporter og Notater\10234426_RIBe01_Tverrbakken_E4_Brannteknisk Tilstandsanalyse_rev02_A.docx

2.5 Materialer og produkters egenskaper ved brann

Bygninger skal utføres med materialer og overflater som ikke gir uakseptabelt bidrag til brannutviklingen. Det må legges vekt på tid til overtenning, varmeavgivelse, røykproduksjon og utvikling av giftige gasser.

Tabell 4 viser ytelseskrav til branntekniske egenskaper til materialer og overflater iht. BF85.

Tabell 4: Branntekniske egenskaper til materialer og overflater. Moderne betegnelser for ytelser til overflate og kledning iht. VTEK17 er lagt ved.

Materialer og overflater	**Bygningsbrannklasse 1 (BF85)**
Brannceller som ikke er rømningsvei	
Overflate/kledning på vegger og himling/tak i brannceller.	B-s1,d0 [In1] / $K_2$10 B-s1,d0 [K1] Eksempel: Brannbehandlet trevirke
Brannceller inntil 200 m², kan ha kledning $k_2$10 D-s2,d0 [K2] og overflate D-s2,d0 [In2], forutsatt at brannvesenet med det stigemateriell det rår lover kan komme til bygningens fasader. Eksempel: Ubehandlet trevirke	
Brannceller som er rømningsvei	
Overflate/kledning på vegger og himling/tak	B-s1,d0 [In1] / $K_2$10 A2-s1,d0 [K1-A] Eksempel: Malt gipsplate
Utvendige overflater	
Overflater på ytterkledning	B-s3,d0 [Ut 1] Eksempel: Brannbehandlet trevirke

Det skal generelt benyttes ubrennbar isolasjon (A2-s1,d0).

Beskrivelse og vurdering av tilstand:

Bygningsmassen er generelt utført med ubrennbare materialer. Plasstøpt betong i trapperom er generelt overflatebehandlet med pussmørtel som ivaretar krav In1/K1-A for overflater/kledninger.

I leiligheten som ble befart, var overflater/kledninger i form av gips som tilfredsstiller In1/K1, det antas at resterende leiligheter også ivaretar kravet.

Utvendige overflater er i all hovedsak betong og forblendet tegl. Det ble ikke foretatt inngrep i veggkonstruksjoner for å vurdere isolasjonen. Taket var utført med asfalt takbelegg som antas å ivareta krav B_{roof}(t2) iht. BF85 og TEK17.

Nødvendige tiltak og tilstandsgrad:

Ingen tiltak nødvendig, TG 0.

Vedlegg 2 P:\31224\10234426_Tverrbakken_4\000\06 Dokumenter\03 Rapporter\Notater\10234426_RIBr01_Tverrbakken_B4_Branntekn Tilstandsanalyse_rev02_A.docx 20221102 10234426_RIBr01_Tverrbakken_B4_Branntekn Tilstandsanalyse.pdf

2.6 Tekniske installasjoner

Tekniske installasjoner skal utføres eller utstyres slik at installasjonen ikke vesentlig øker faren for at brann oppstår eller at brann sprer seg. Installasjoner som er forutsatt å ha en funksjon under brann, skal være slik utformet og bygget at deres funksjon opprettholdes i nødvendig tid. Tekniske gjennomføringer i konstruksjoner med brannmotstand må utføres slik at de ikke svekker konstruksjonens angitte brannmotstand.

Installasjoner som skal ha en funksjon under brann forutsettes å ha tilfredsstillende og sikker strømtilførsel i minst 60 minutter. Dette omfatter blant annet strømforsyningen til alarmgivere og nødlysanlegg, o.l.

Beskrivelse og vurdering av tilstand:

Tverrbakken 4 har elektrisk oppvarmet vannbåren varme. Det ble tatt stikkprøvekontroll av gjennomføringer i brannskiller i tilknytning til vann- og avløpsrør i kjelleren og det henvises til kapittel 2.4 branncelleinndeling vedrørende dette.

Leiligheter og trapperom i Tverrbakken 4 har naturlig ventilasjon, med flere gjennomgående kanaler/sjakter fra kjeller til tak. Luftekanalene i bygget er ikke sammenkoblet. Sameiet har regler om at ventilator fra kjøkken ikke skal kobles på ventilasjonskanalen. På bakgrunn av alderen til byggverket, antas det at det ikke eksisterer brannspjeld i ventilasjonssystemet. Dette medfører en viss fare for røykspredningen mellom boenheter i bygningsmassen. Som følge av dette, vektlegges brannsikringstiltak i punkt 2.12.2 enda sterkere. Det anbefales at det etableres gode rutiner i sameiet, for å unngå at røykdetektorer i bygningsmassen ikke er frakoblet.

Vedrørende brannventilasjon av trapperom, henvises det til kapittel 2.10 Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap.

Nødvendige tiltak og tilstandsgrad:

Ingen tiltak nødvendig, TG 0.

Vedlegg 2 P:\31224\10234426_Tverrbakken_4\000\06 Dokumenter\03 Rapporter\Notater\10234426_RIBr01_Tverrbakken_4_Brannteknisk Tilstandsanalyse_rev02_A.docx

2.7 Tiltak for å påvirke rømnings- og redningstider

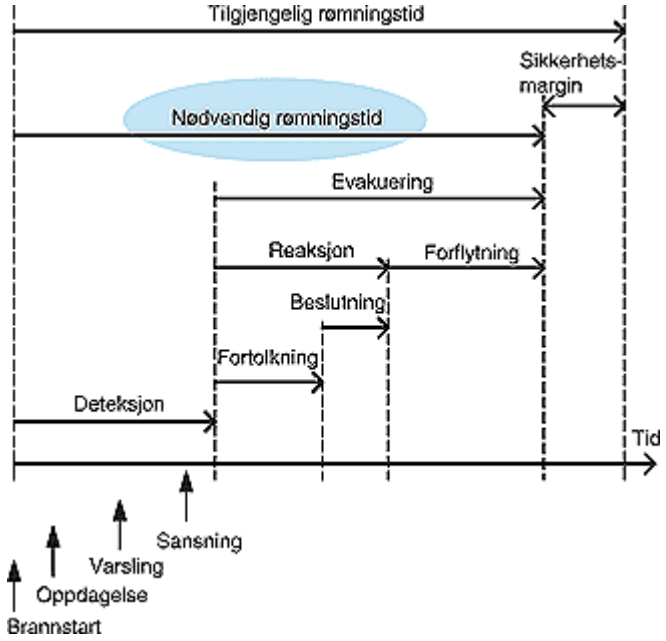
Rømningsveg skal være egen branncelle.

Markeringslys, markeringsskilt og henvisningsskilt til og i rømningsveger, til slokkingsredskap og til brannmelder skal utføres etter NS 4210.

I bygning med flere enn 2 etasjer skal trapperom ha brannventilasjon. For bygninger med inntil 8 etasjer kan brannventilasjonen skje gjennom vindu i trapperom.

Bygning med flere enn 2 etasjer skal ha ledelys med mindre rømningsvegen har vinduer.

Alle brannceller skal ha røykvarsler anbragt slikt at den gir 60 dB(A) i soverom når mellomliggende dører er lukket.



Figur 3: Illustrasjon av tilgjengelig og nødvendig rømningstid.

Alle brannceller skal ha røykvarsler anbragt slikt at den gir 60 dB(A) i soverom når mellomliggende dører er lukket.

Beskrivelse og vurdering av tilstand:

For vurdering av kontroll, ettersyn og vedlikehold av tekniske anlegg vises det til avsnitt 2.12 *Organisatoriske forhold*. For vurdering av funksjonssikring av branntekniske installasjoner som skal fungere under brann, vises det til avsnitt 2.7 *Tekniske installasjoner*.

2.7.1 Brannalarmanlegg

Bygningen er utført med et automatisk brannalarmanlegg med alarmorganisering for stille alarm og full alarm. Hver boenhet har mulighet for å skru av stille alarm inntil 3 ganger før full alarm blir utløst. Brannalarmsentralen er lokalisert i vaskekjeller i plan U mellom trapperom C og D. Sist service av brannalarmsentralen var utført 27.09.22 og det antas derfor at det foreligger en serviceavtale for brannalarmanlegget. Det ble registrert manuelle meldere ved inngangsparti til trapperom A, og det antas at resterende trapperom også har manuelle meldere ved inngangsparti.

Vedlegg 2 P:\31224\10234426_Tverrbakken_4\000\06 Dokumenter\03 Rapporter\Notater\10234426_RIBr01_Tverrbakken_B4_Brannteknisk Tilstandsanalyse_rev02_A.docx

Ved befaring ble det gjort stikkprøvekontroll av hvor det var plassert detektorer. Arealer hvor det er krav om røykdetektorer (boenheter, rømningstrapperom,) var utført iht. krav for BF85 og NS 3960.

2.7.2 Ledesystem

Kjelleretasje (U1) er utført med høytsittende ledesystem med etterlysende markeringsskilt over dører til det fri, samt skilt som viser retningsendringer (henvisningsskilt). Iht. BF85 Det ble registrert manglende markeringsskilt ved utgang til det fri fra trapperommene.

Under befaringen ble det ikke registrert separate ledelys og det antas at eksisterende belysning har sikker strømtilførsel i minst 60 minutter ved en eventuell brann.

Nødvendige tiltak og tilstandsgrad:

2.7.1	Rømningstrapperom må utføres med markeringsskilt over utgangsdør fra trapperom til det fri.	**3**

2.8 Tilrettelegging for rømning og redning

Fra branncelle skal det være minst én utgang til sikkert sted, eller utganger til to uavhengige rømningsveier, eller én utgang til rømningsvei som har to alternative rømningsretninger som leder videre til uavhengige rømningsveier/sikre steder. Rømningsvei skal på oversiktlig og lettfattelig måte føre til sikkert sted. Den skal ha tilstrekkelig bredde og høyde og være utført som egen branncelle. Utvendig trappeløp bør være tilfredsstillende beskyttet mot flammepåvirking og strålevarme.

Preaksepterte ytelser i BF85:

- Direkte utgang til det fri, eller ett branntrygt trapperom, eller to trapperom. Ett av disse trapperommene kan erstattes med vindu eller balkong med underkant høyest 5,0 m over planert terreng eller er tilgjengelig for brannvesenets stigemateriell.
- Maksimal avstand fra dør i branncelle til nærmeste rømningstrapp, eller sikkert sted skal ikke overstige 15 m der hvor det er utgang til korridor med sammenfallende rømningsretning og 30 m det det er tilgang til flere trapper/utganger.
- Rømningsdører må kunne åpnes uten nøkkel/verktøy. Det må være mulighet for tilbakerømning.
- Dør i rømningsvei må slå i rømningsretning. Dør til rømningsvei kan slå mot rømningsretning dersom det ikke er fare for oppstuvning og maksimal personbelastning er i størrelsesorden 10 personer.
- Dør til og i rømningsvei må ha minimum 0,9 m fri bredde i boligbygg.
- Fra brannceller beregnet for sporadisk personopphold kan utgang gå via annen ordinær branncelle.

Loftsveileder 2003:
Prinsipielt skal hver branncelle/leilighet ha direkte adgang til to uavhengige trapperom fra hvert plan I eksisterende bygårder hvor det kun er en trapp kan dette aksepteres hvis følgende oppfylles:

- Hver leilighet har minst ett vindu (eller balkong/terrasse) som tilfredsstiller kravene til rømningsvindu, og er tilgjengelig for brannvesenets redningsmateriell. For alle leiligheter som ligger over 12 meter fra planert terreng til underkant vindu eller overkant rekkverk balkong må det være adkomst for stigebil. Dersom dette ikke er mulig må det installeres sprinkleranlegg i hele bygården. Se eget punkt om sprinkleranlegg.
- Det installeres brannalarmanlegg iht. pkt. 20

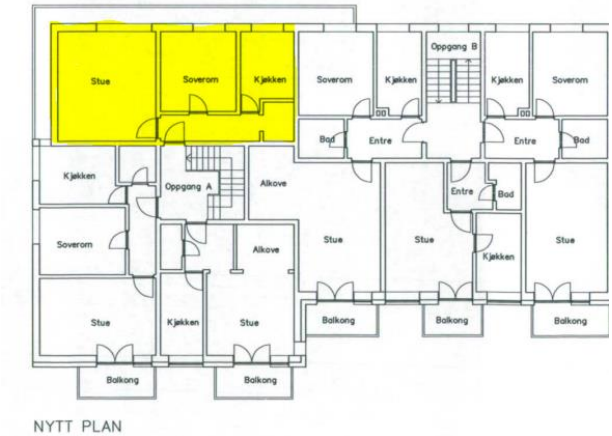
Beskrivelse og vurdering av tilstand:
Alle trapperom er utført som åpent trapperom (Tr 1-løsning) som medfører at det er direkte tilgang til trapperom fra boenheten det rømmes fra. Rømningssystemet for leilighetene er slik at det er ett trapperom i kombinasjon med at brannvesen har tilkomst/redningsmulighet via vindu/balkong på fasade vest.

1. Boenheter i plan 3-5 som benytter trapperom A og har fasade mot øst (se Figur 4: Boenheter markert i gult for plan 3-5 uten tilfredsstillende personsikkerhet for rømning og redning), har kun rømningsmulighet via trapperom A. I plan 4-5 har boenhetene en brannbalkong på ca 0,7 m bredde som ikke er godkjent bredde som rømningsvei iht. BF85, samtidig er ikke tilkomstveien tilrettelagt for

Vedlegg 2 P:\31224\10234426_Tverrbakken_4\000\06 Dokumenter\03 Rapporter\og Notater\10234426_RIBr01_Tverrbakken_B4_Brannteknisk Tilstandsanalyse_rev02_A.docx

dagens veileder for Oslo brann- og redningsetat. Det er ikke tilrettelagt oppstillingsplass for brannvesenets høydemateriell, iht Oslo brann og redningsetats veileder, til å gjennomføre en redningsinnsats med høyderedskap på østsiden av bygget. For boenhet i plan 3, kan håndholdte stiger benyttes for å gjennomføre en redningsinnsats.

2. Resterende leiligheter har ett trapperom i kombinasjon med at brannvesen har tilkomst/redningsmulighet via vindu/balkong på fasade vest
3. De to nyere boenhetene i plan U2 har direkte utgang til terreng.



Figur 4: Boenheter markert i gult for plan 3-5 uten tilfredsstillende personsikkerhet for rømning og redning.

Korridor i plan U har en total lengde på ca. 50 meter, med 5 utganger til en trapp til det fri jevnt plassert i korridoren (Kjellertrapp ved hver oppgang). Det er også etablert brannskiller i korridoren som vil fungere som røykskille ved en brann. Alle dører til og i rømningstrapper har generelt ca. 0,9 m fri bredde iht. BF85.

Nødvendige tiltak og tilstandsgrad:

Tiltak	Beskrivelse av nødvendig tiltak	TG
2.8.1	Boenheter i plan 3-5 mot fasade øst, har kun tilgang til et trapperom (rømningsvei). Alternativet er å bli reddet av brannvesenet fra vindu eller balkong. Boenhetene i plan 4-5 har tilgang til en brannbalkong. Tilkomsten til disse balkongene for brannvesenets høyderedskap er ikke i samsvar med Oslo brann- og redningsetats veileder for slik innsats. Sameiet bør ta en befaring med brannvesenet for å finne ut om brannvesenet likevel har utstyr som kan nå vinduene eller brannbalkongene i disse leilighetene. Alternativt må det etableres en ekstra rømningsvei for aktuelle boenheter. Et alternativ er å etablere utvendig rømningstrapp (spiraltrapp). Utvendig rømningstrapp må plasseres eller beskyttes slik at rømning ikke hindres av stråling eller flammer fra byggverket.	**3**

Vedlegg 2 P:\31224\10234426_Tverrbakken_4\000\06 Dokumenter\03 Rapporter\Notater\10234426_RIBr01_Tverrbakken_E4_Brannteknisk Tilstandsanalyse_rev02_A.docx

2.9 Tilrettelegging for manuell slokking

Byggverk skal være tilrettelagt for effektiv slokking av brann. Det skal vær tilgang på tilstrekkelig slokkemiddel. Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne frem til det og slokke branntilløp før det utvikler seg til en større brann.

Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver, eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A.

Brannslange må ikke være lengre enn 30 m ved fullt uttrekk. Brannslangeskap skal ikke plasseres i trapperom, da dette kan medføre røykspredning da dører med brannmotstand må holdes åpne.

Beskrivelse og vurdering av tilstand:

Bygget er utført med håndslukkeapperater plassert i kjellerplan, samt minimum en håndslokker i hver boenhet. Forholdet vurderes som akseptabelt da øvrige areal i bygget er utført med vegg og tak i pusset betong og gulv i fliser.

Håndslukkere i fellesarealer i kjellerplan var godt merket iht. gjeldende regelverk, på tvers av ferdselsretningen. Det ble observert håndslokker som var benyttet til å henge diverse ting på (se Bilde 3).



Bilde 3: Håndslokker som benyttes til andre formål.

Nødvendige tiltak og tilstandsgrad:

Tiltak	Beskrivelse av nødvendig tiltak	TG
2.9.1	Håndslokker i vaskeri i plan U er benyttet til å henge opp diverse ting. Det er ikke anledning til å benytte håndslokkeren for denne type bruke iht. gjeldene regelverk. Dette gjelder for øvrig alle manuelle håndslokkere.	**1**

Vedlegg 2 P:\31224\10234426_Tverrbakken_4\000\06 Dokumenter\03 Rapporter og Notater\10234426_RIBc01_Tverrbakken_E4_Brannteknisk Tilstandsanalyse_rev02_A.docx

2.10 Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap

Ethvert byggverk skal plasseres og utformes slik at rednings- og slokkemannskap, med nødvendig utstyr, har brukbar tilgjengelighet til og i byggverket for rednings- og slokkeinnsats.

Tilretteleggeren for rednings- og slokkemannskap fra Oslo brann- og redningsetat spesifiserer at maksimal stigning for adkomstvei er 12,5% stigning (1:8). Brattere stigninger enn dette kan det ikke forutsettes at store kjøretøy kan håndtere under alle forhold hele året.

Trapperom som går over mer enn 2 plan må tilrettelegges for ventilering av brannrøyk ved hjelp av røykluke i øverste plan. Røykluke må kunne styres manuelt fra inngangsplan.



Figur 5: Røde tekstbokser med piler indikerer målte stigningstall ved adkomstvei.

Beskrivelse og vurdering av tilstand:

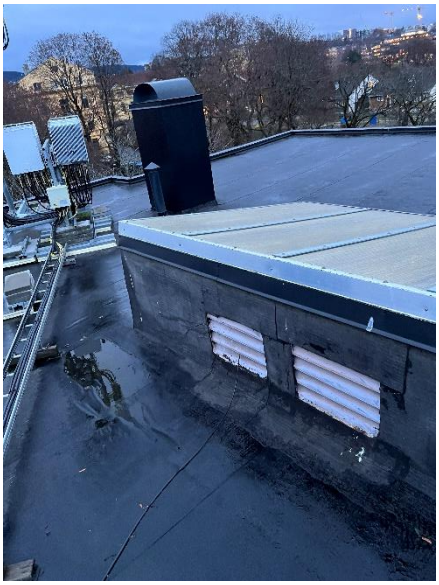
Det er kjørbar adkomst frem til bygget. Slokkevannskapasitet er ikke kontrollert, men antas tilfredsstillende ettersom bygget ligger i et sentralt og tettbygd strøk.

Gjennomsnittlig stigningstall ved adkomstveien til oppstillingsplasser er ca. 8 grader, som tilsvarer ca. 14% stigning. Dette er 2% brattere enn Oslo brann- og redningsetat veileder. Det bratteste partiet er på 12 grader (1:5) stigning over noen få meter ved innkjørselen til adkomstvei fra hovedveien. Videre opp var adkomstveien registrert til ca. 7 grader (1:8) stigning. Det bratte partiet ved innkjørselen kan skape vanskeligheter for brannvesenets store kjøretøy å komme frem på vinterstid.

Trapperom A er utført med takvindu øverst i rømningstrappen, med luke for termisk røykventilasjon i taket. Denne luken er ikke målt opp, men det fremkommer fra Bilde 4 at røykluken har et mindre tverrsnitt enn 1 m^2. Røykluken skal ha automatisk utløsermekanisme i inngangsparti. Over denne røykluken er det bygd en lyskasse. Det er montert to rister i denne lyskassen. Åpningsarealet på disse ristene er heller ikke tilstrekkelig store.

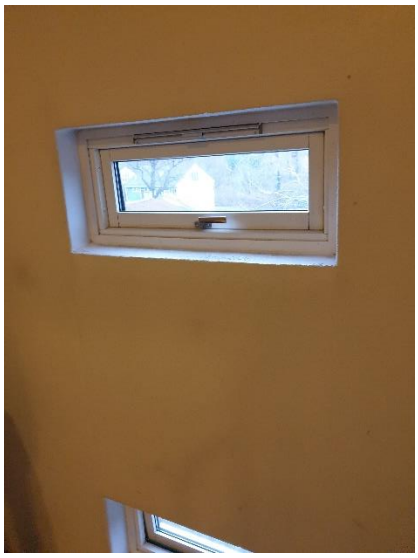
Vedlegg 2 P:\31224\10234426_Tverrbakken_4\000\06 Dokumenter\03 Rapporter\Dokument\10234426_RIBr01_Tverrbakken_4_Brannteknisk Tilstandsanalyse_rev02_A.docx





Bilde 4a og 4b: Vindusluke i toppen av trapperom A (til venstre) og lyskasse på tak som er bygd over trapperommet (til høyre)

Trapperom B-E har ikke røykluke i øverste plan, men er utført med flere mindre vinduer på fasadevegg oppover trapperommene. Til vanlig står disse vinduene står i delvis åpen stilling og vil fungere som røykluker for utlufting av røyk, varme gasser o.a. under brann. Disse vinduene ble ikke målt opp ved befaring, men iht. Byggdetaljblad 520.380 er det tilstrekkelig som alternativ til røykluke i topp av trapperom.



Bilde 5: Vinduer i rømningstrapperom B-E, som kan benyttes til brannventilasjon

Vedlegg 2

Nødvendige tiltak og tilstandsgrad:

Tiltak	Beskrivelse av nødvendig tiltak	TG
2.10.1	Adkomstveien til Tverrbakken 4 er hovedsakelig iht. Oslo brann- og redningsetat veileder. Ved befaring ble det registrert et lite parti ved innkjørselen til adkomstveien hvor stigningstallet er ca. 9% brattere enn maksimalt tillatt stigning iht. Oslo brann- og redningsetat. Sameiet i Tverrbakken 4 må kontakte Oslo brann- og redningsetat, for å undersøke om eksisterende forhold kan aksepteres eller om det må gjennomføres tiltak (eks. snøsmelteanlegg) for å sikre tilgjengelighet for rednings- og slokkeinnsats.	**2**
2.10.2	Eksisterende røykluke i takvindu for trapperom A må utvides for å sikre 1 m^2 åpningsareal for utlufting av røyk og branngasser. Det må i tillegg etableres en røykluke med tverrsnitt 1m^2 i lyskassen for trapperom A	**2**

2.11 Brannfarlige, reaksjonsfarlige og trykksatte stoffer

Oppbevaring, lagring og håndtering av brannfarlig, reaksjonsfarlig og trykksatt stoff skal tilfredsstille *Forskrift om håndtering av farlig stoff* [14] med tilhørende temaveiledninger utarbeidet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) [15],[16],[17]. Rom med fare for eksplosjon må utføres som egne brannceller, evt. brannseksjoner med trykkavlastningsflate til det fri.

Beskrivelse og vurdering av tilstand:

Det er ikke registrert lagring og bruk av brannfarlig vare, herunder kjemikalier og gasser.

Nødvendige tiltak og tilstandsgrad:

Ingen tiltak nødvendig, TG 0.

Vedlegg 2 P:\31224\10234426_Tverrbakken_4\000\06 Dokumenter\03 Rapporter og Notater\10234426_RIBr01_Tverrbakken_4_Brannteknisk Tilstandsanalyse_rev02_A.docx

2.12 Organisatoriske forhold

Forskrift om brannforebygging [4] og Internkontrollforskriften [6] stiller krav til dokumentasjon av sikkerhet i ethvert brannobjekt. *Forskrift om brannforebygging* stiller i § 4 følgende krav til eier vedrørende kunnskap og informasjon om brannsikkerhet i bygg:

> Eieren av et byggverk skal kjenne kravene til brannsikkerhet som gjelder for byggverket. Eieren skal ha kunnskap om bygningsdeler, installasjoner og utstyr i byggverket som skal oppdage brann eller begrense konsekvensene av brann.
>
> Eieren skal gjøre den som har rett til å bruke byggverket kjent med kravene som gjelder for bruken av byggverket, og med alle egenskapene ved byggverket som har betydning for brannsikkerheten. Er det flere som har rett til å bruke byggverket, skal eieren sikre at all bruk samordnes på en måte som bidrar til å forebygge brann.

Videre stiller § 5 følgende krav til kontroll og vedlikehold av bygningsdeler og sikkerhetsinnretninger:

> Eieren av et byggverk skal sørge for at bygningsdeler, installasjoner og utstyr i byggverket som skal oppdage brann eller begrense konsekvensene av brann, blir kontrollert og vedlikeholdt slik at de fungerer som forutsatt. Kontrollen skal avklare om sikkerhetsinnretningene:
>
> a) oppfyller kravene til brannsikkerhet som gjelder for byggverket
>
> b) fungerer hver for seg og sammen med hverandre.
>
> Kontrollens omfang og hyppighet skal være tilpasset sikkerhetsinnretningene og byggverkets størrelse, kompleksitet, bruk og risiko.

Beskrivelse og vurdering av tilstand:

Generelt fremstår de organisatoriske rutinene å fungere. Sameiet i Tverrbakken 4 har tidligere vedlikeholdt en «brannbok» i mailboksen deres og lagret rapporter fra kontroller. I senere tid har de opprettet en digital brannvernmappe på fellesområdet deres (OneDrive).

Sameiet har generelt gode rutiner for kontroll, ettersyn og vedlikehold av branntekniske tiltak, og avtaler med eksterne firmaer for kontroller og service. Ettersyn og service av brannalarmanlegg, ble registrert iht. kontrollseddel på anlegget. Det forutsettes at det er etablert rutiner ifm. service og ettersyn av ledesystem (markeringsskilt og ledelys), samt håndslukkere i felles arealer. Ved forespørsel om branntegninger i forkant av befaring, fikk ikke Sweco tilsendt dette. Sweco undersøkte tilgjengelige byggesaksdokumenter og fant ingen branntegninger, det antas derfor at det ikke finnes branntegninger for bygget.

Alt av planer, dokumenter og tegninger skal samles i en brannbok for å dokumentere at forebyggende arbeid med brannsikkerhet er ivaretatt. For Tverrbakken 4 vil følgende innhold være krav i branndokumentasjonen:

Bygningsmessig dokumentasjon

Teknisk dokumentasjon (som er relevant for brann)

Egenkontroll (håndslukkere og røykdetektorer i boenheter)

Ekstern kontroll og tilsyn (håndslukkere, nødlys, brannalarmanlegg i felles arealer)

Branntekniske utbedringer (eks. Tilstandsrapport)

Branntekniske tegninger

Vedlegg 2 P:\31224\10234426_Tverrbakken_4\000\06 Dokumenter\03 Rapporter og Notater\10234426_RIBr01_Tverrbakken_4_Brannteknisk Tilstandsanalyse_rev02_A.docx

I trapperom E (rømningsvei) ble det avdekket lagring/oppbevaring av brennbart materiale i form av trestoler i plan U. Rømningsveier må tømmes for brennbart materiale. Rutiner må ivareta at rømningsveier holdes fri for gjenstander/møbler slik at det ikke hindrer rask og effektiv rømning.



Bilde 6: Lagring av trestoler nederst i trapperom E.

Ved befaring av bygningsmassen ble det registrert en feilmelding på brannalarmsentralen. Feilmeldingen gjaldt en leilighet hvor røykvarsler er fjernet. Det er viktig at rutiner sikrer at eventuelle feilmeldinger registreres/behandles.



Bilde 7: Brannalarmsentral med feilmelding om fjernet enhet.

Vedlegg 2 P:\31224\10234426_Tverrbakken_4\000\06 Dokumenter\03 Rapporter og Notater\10234426_RIBr01_Tverrbakken_B4_Brannteknisk Tilstandsanalyse_rev02_A.docx

Nødvendige tiltak og tilstandsgrad:

Tiltak	Beskrivelse av nødvendig tiltak	TG
2.12.1	Brannboken/-permen har behov for oppdatering. Nødvendig dokumentasjon som må finnes som en del av branndokumentasjonen av byggverket er generelt følgende: • Branntekniske tegninger.	**1**
2.12.2	Brannalarmsentral med feilmelding om at røykdetektor er fjernet i oppgang E i 4 etg. Røykdetektor må monteres og feilmelding oppdateres.	**3**
2.12.3	Det forutsettes at det er etablert rutiner ifm. service og ettersyn av ledesystem (markeringsskilt og ledelys), samt håndslukkere. Det bør gjennomføres jevnlig egenkontroll av håndslokkerapparater, og dessuten fagkyndig kontroll hvert femte år og utvidet kontroll og service hvert tiende år. Egenkontroll av skum- og pulverapparater vil i hovedsak være en sjekk av at: • Manometerpilen står på grønt • Slangen ikke er morken og utett • Plomberingen er intakt • Pulveret ikke har klumpet seg (snu apparatet) • Beholderen ikke er rusten eller har annen fysisk skade • Det er ryddig rundt apparatet slik at tilgjengelighet er sikret	**IU**

Vedlegg 2 P:\31224\10234426_Tverrbakken_4\000\06 Dokumenter\03 Rapporter\Notater\10234426_RIBr01_Tverrbakken_E4_Brannteknisk Tilstandsanalyse_rev02_A.docx

3 Oppstilling av nødvendige brannsikringstiltak

Her følger en oppstilling av resultater fra tilstandsanalysen inkludert nødvendige tiltak og tilhørende tilstandsgrad (TG). Det vises til kapittel 2 for beskrivelse av tilstandsgrader. Tiltak listet opp under tilstandsgrad 3 har første prioritet mht. utbedring og må utbedres straks.

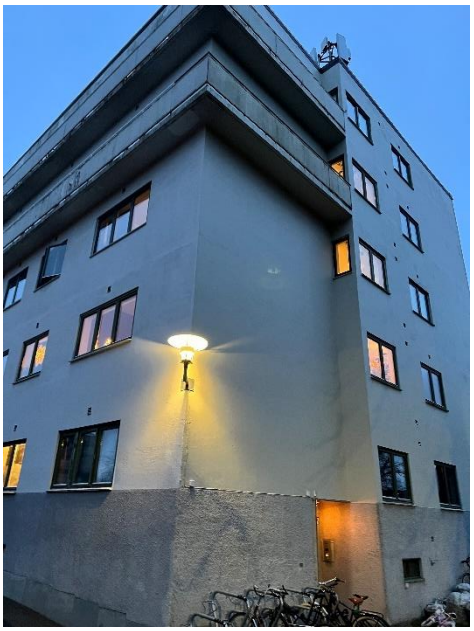
Tiltak	Hovedtema brannsikkerhet	TG
	Bæreevne og stabilitet	
	Ingen tiltak nødvendig.	**0**
	Tiltak mot brannspredning mellom byggverk	
	Ingen tiltak nødvendig.	**0**
	Brannseksjonering	
	Ingen tiltak nødvendig.	**0**
	Branncelleinndeling	
2.4.1	Gjennomføringer i konstruksjoner med brannmotstand må sikres med brannisolering som konstruksjon for øvrig.	**2**
2.4.2	Lagring av sykler med lademulighet for el-sykler i El-tavle rom må fjernes. Lagring av materialer som ikke er relatert til anlegget må fjernes.	**2**
2.4.3	Ufullstendig tredør til El-tavle rom ivaretar ikke krav til brannmotstand iht. BF85. Dør må fjernes og ny dør må etableres med brannmotstand B 30.	**2**
2.4.4	Dører til tekniske rom skal ivareta brannmotstand iht. BF85 Krav til brannmotstand iht. BF85: A 30 Dagens krav iht. TEK17: EI 60 [B 60]	**INFO**
	Materialer og produkters egenskaper ved brann	
	Ingen tiltak nødvendig.	**0**
	Tekniske installasjoner	
2.6.1	Ingen tiltak nødvendig.	**0**
	Tiltak for å påvirke rømnings- og redningstider	
2.7.1	Rømningstrapperom må utføres med markeringsskilt over utgangsdør fra trapperom til det fri.	**3**
	Tilrettelegging for rømnings og redning	
2.8.1	Boenheter i plan 3-5 mot fasade øst, har kun tilgang til et trapperom (rømningsvei). Alternativet er å bli reddet av brannvesenet fra vindu eller balkong. Boenhetene i plan 4-5 har tilgang til en brannbalkong. Tilkomsten til disse balkongene for brannvesenets høyderedskap er ikke i samsvar med Oslo brann- og redningsetats veileder for slik innsats. Sameiet bør ta en befaring med brannvesenet for å finne ut om brannvesenet likevel har utstyr som kan nå vinduene eller brannbalkongene i disse leilighetene. Alternativt må det etableres en ekstra rømningsvei for aktuelle boenheter. Et alternativ er å etablere utvendig rømningstrapp (spiraltrapp). Utvendig rømningstrapp må plasseres eller beskyttes slik at rømning ikke hindres av stråling eller flammer fra byggverket.	**3**
	Tilrettelegging for manuell slokking	
2.9.1	Håndslokker i vaskeri i plan U er benyttet til å henge opp diverse ting. Det er ikke anledning til å benytte håndslokkeren for denne type bruke iht. gjeldene regelverk. Dette gjelder for øvrig alle manuelle slokkere.	**1**
	Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap	
2.10.1	Adkomstveien til Tverrbakken 4 er hovedsakelig iht. Oslo brann- og redningsetat veileder. Ved befaring ble det registrert et lite parti ved innkjørselen til adkomstveien hvor stigningstallet er ca. 9% brattere enn maksimalt tillatt stigning iht. Oslo brann- og redningsetat. Sameiet i Tverrbakken 4 må kontakte Oslo brann- og redningsetat, for å undersøke om eksisterende forhold kan aksepteres eller om det må gjennomføres tiltak (eks. snøsmelteanlegg) for å sikre tilgjengelighet for rednings- og slokkeinnsats.	**2**
2.10.2	Eksisterende røykluke i takvindu for trapperom A må utvides for å sikre 1 m^2 åpningsareal for utlufting av røyk og branngasser. Det må i tillegg etableres en røykluke med tverrsnitt 1m^2 i lyskassen for trapperom A	**2**
	Brannfarlige, reaksjonsfarlige og trykksatte stoffer	
	Ingen tiltak nødvendig.	**0**
	Organisatoriske forhold	

Vedlegg 2 P:\32224\10234426_Tverrbakken_4\000\06 Dokumenter\03 Rapporter\[10234426_RIBr01_Tverrbakken_4_Brannteknisk Tilstandsanalyse_rev02_A.docx

2.12.1	Brannboken/-permen har behov for oppdatering. Nødvendig dokumentasjon som må finnes som en del av branndokumentasjonen av byggverket er generelt følgende: • Branntekniske tegninger.	**1**
2.12.2	Brannalarmsentral med feilmelding om enhet 098 for røykdetektor er fjernet i oppgang E i 4 etg. Ny røykdetektor må monteres og feilmelding fjernes.	**3**
2.12.3	Det det er etablert rutiner ifm. service og ettersyn av brannalarmanlegg, ledesystem (markeringsskilt og ledelys), samt manuelt slokkeutstyr (håndslokkere). Det bør gjennomføres jevnlig egenkontroll av håndslokkerapparater, og dessuten fagkyndig kontroll hvert femte år og utvidet kontroll og service hvert tiende år. Egenkontroll av skum- og pulverapparater vil i hovedsak være en sjekk av at: • Manometerpilen står på grønt • Slangen ikke er morken og utett • Plomberingen er intakt • Pulveret ikke har klumpet seg (snu apparatet) • Beholderen ikke er rusten eller har annen fysisk skade • Det er ryddig rundt apparatet slik at tilgjengelighet er sikret	**IU**

4 Teglforblending av fasader hvor det i dag er brannbalkonger

Som følge av at atkomstvei frem til brannbalkongene ikke er tilrettelagt veilederen til Oslo brann- og redningsetat, er rømningsforhold for de aktuelle boenhetene ikke ivaretatt i dag. Bredden på brannbalkongene er målt til ca. 0,7m på plantegning. Ved teglforblending av disse fasadene vil brannbalkongenes bredde reduseres enda mer enn de er i dag. Dersom tiltak 2.8.1 gjennomføres og ny rømningsvei etableres, kan brannbalkongene fjernes og fasadene teglforblendes. Forholdet om minimum 900mm bredde på rømningsvei må hensyntas dersom brannbalkonger ikke fjernes mht. teglforblending. Materialegenskapene til tegl ivaretar ytelseskravet B-s3,d0 for overflater på ytterkledning iht. TEK17.



Bilde 8: Brannbalkonger til boenheter uten tilfredsstillende rømnings- og redningsforhold.

Vedlegg 2 P:\31224\10234426_Tverrbakken_4\000\06 Dokumenter\03 Rapporter og Notater\10234426_RIBc01_Tverrbakken_E4_Brannteknisk Tilstandsanalyse_rev02_A.docx

5 Referanser

[1] Byggforskserien 720.306 (2014). *Brannteknisk tilstandsanalyse*. SINTEF Byggforsk.

[2] NS 3424:2012. *Tilstandsanalyse av byggverk - Innhold og gjennomføring*. Standard Norge.

[3] Veiledning til NS 3424 (2015). *Veiledning til NS 3424 – Tilstandsanalyse av byggverj – Innhold og gjennomføring.* Standard Norge.

[4] Forskrift om brannforebygging (2015). *Forskrift om brannforebygging*. Justis- og politidepartementet.

[5] Veiledning til Forskrift om brannforebygging (sist oppdatert: august 2016). *Veiledning til Forskrift om brannforebygging*. Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB).

[6] Internkontrollforskriften (1997). *Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter*. Arbeidsdepartementet.

[7] TEK97 (2003). *Tekniske forskrifter til Plan- og bygningsloven*. Kommunal- og regionaldepartementet.

[8] REN97 (3. utgave 2003). *Veiledning til Teknisk forskrift til Plan- og bygningsloven*. Statens bygningstekniske etat (BE).

[9] BF1985. *Byggeforskrift 1985.* Kommunal- og arbeidsdepartement.

[10] Veiledning til BF1985. Veiledning til Byggeforskrift 1985. Kommunal- og arbeidsdepartement.

[11] Byggforskserien 321.051 (2013). *Brannenergi i bygninger – Beregninger og statistiske verdier*. Oslo: Norges byggforskningsinstitutt.

[12] Byggforskserien 720.315 (2007). *Brannteknisk utbedring av murgårder fra perioden 1870-1940*. Oslo: Norges byggforskningsinstitutt.

[13] Brann- og eksplosjonsvernloven (2002). *Lov om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver*. Oslo: Justis- og politidepartementet.

[14] Forskrift om håndtering av farlig stoff (2009). *Forskrift om håndtering av brannfarlig, reaksjonsfarlig og trykksatt stoff samt utstyr og anlegg som benyttes ved håndteringen.* Tønsberg: Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

[15] Temaveiledning (2011). *Temaveiledning om bruk av farlig stoff*. *Del 1 – Forbruksanlegg for flytende og gassformig brensel*. Tønsberg: Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB).

[16] Temaveiledning om bruk av farlig stoff (2010). *Temaveiledning om bruk av farlig stoff. Del 2*. Tønsberg: Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB).

[17] Temaveiledning om omtapping av farlig stoff (2011). *Temaveiledning om oppbevaring av farlig stoff*. Tønsberg: Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB).

[18] NS 3960:2013. *Brannalarmanlegg – Prosjektering, installasjon, drift og vedlikehold*. Oslo: Standard Norge.

[19] NS-EN 1838:1999. *Anvendt belysning – Nødbelysning*. Oslo: Standard Norge.

[20] Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (2011) ELSIKKERHET 79.

Vedlegg 2 P:\31224\10234426_Tverrbakken_4\000\06 Dokumenter\03 Rapporter og Notater\10234426_RIBr01_Tverrbakken_E4_Brannteknisk Tilstandsanalyse_rev02_A.docx

[992663]

Sameiet Tverrbakken 4

Mulighetsstudie solceller



Mars 2023

Sammendrag

Sameiet Tverrbakken 4 har gode forutsetninger for å anvende store deler av fellesanlegget med egenprodusert solstrøm.

Solcelleanlegget kan kobles til én måler og for å kunne benytte mest mulig av solenergien selv, anbefales det å koble det til fellesanlegg med måler nr *7402. Dette er måleren som inneholder forbruk knyttet til romoppvarming og varmt tappevann. Energiforbruket til varmtvann vil være nokså stabilt gjennom året, mens forbruk knyttet til romoppvarming vil derimot variere gjennom året og fra år til år basert på utetemperaturen. Det er innhentet forbruksdata for de 3 siste årene for å få et inntrykk av variasjonen:

*Tabell 1: årsforbruk på fellesanlegg *7402*

Fellesanlegg *7402	2020	2021	2022	Gjennom-snitt
Årsforbruk	248 000	314 000	272 000	278 000

For videre beregning benyttes årsforbruket fra 2022 da dette fremstår som et godt gjennomsnitt av forbruket på måleren. Det er utført vurdering av solceller på både tak og fasade. Resultatet er vist i Tabell 2:

Tabell 2: lønnsomhetsbetraktning solceller i Tverrbakken 4

Tverrbakken 4		Solceller på tak	Solceller på fasade
Installert effekt	kWp	66,0	22,5
Estimert årsproduksjon	kWh/år	53 000	18 000
Prosjektkostnad	Inkl. mva.	547 000	368 000
Besparelse	kr/år	70 500	22 000
Inntjeningstid	År	7,8	16,7
Nåverdi		672 000	12 000

Nedbetalingstiden vil i stor grad påvirkes av fremtidig energipris. I vår beregning er det lagt til grunn en energikostnad på 1,5 kr/kWh som gir en nedbetalingstid på ca. 8 år. Dersom energiprisen går synker til nærmere 1 kr/ kWh vil nedbetalingstiden øke til 10-11 år, men fortsatt holde seg lav sammenlignet med anleggets levetid. Anleggene havner på en totalkostnad på 8,3 kr/Wp og 16,4 kr/Wp for solceller på fasade.

Basert på overnevnte anbefales det at styret jobber videre med å etablere solceller først og fremst på taket, men styret bør også ta stilling til om de ønsker å gå videre med solceller på fasade i forbindelse med rehabiliteringsprosjektet som er planlagt.

Oppdragsnr.	Utarbeidet av:	Kontrollert av:	Godkjent av:
221 230	Fredrik R. Karlstad	Per Olav Løvdal	Morten Brustad Kjærland
	(Elektronisk godkjenning)	*(Elektronisk godkjenning)*	*(Elektronisk godkjenning)*

Innhold

SAMMENDRAG **2**

INNHOLD **3**

1 INNLEDNING **4**

1.1 Formål 4
1.2 Eiendom og bygninger 4

2 SOLENERGI **5**

2.1 Solcelleanlegg 5
2.2 Dimensjonering 6
2.3 Plassering 6
2.4 Drift og vedlikeholdskostnader 8

3 STØTTEPROGRAMMER **8**

4 SOLCELLER I TVERRBAKKEN 4 ..... **9**

4.1 Forberedende arbeider 9
4.2 Potensiale for solceller 9
4.3 Økonomi 12

1 Innledning

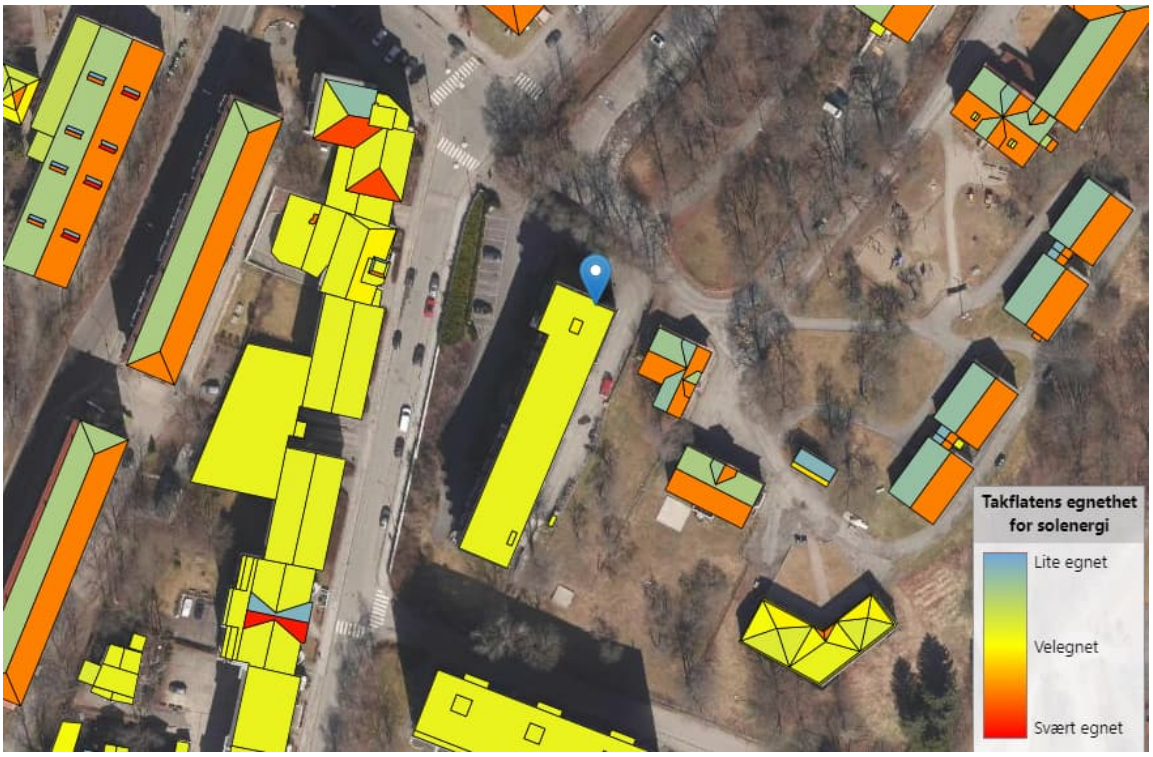
1.1 Formål

OBOS Prosjekt har på oppdrag av styret i Sameiet Tverrbakken 4 utarbeidet denne rapporten for å se på muligheter for å etablere solcelleanlegg. Rapporten baserer seg på informasjon innhentet gjennom befaring, kartdata, simuleringsverktøy, og korrespondanse med solcelleleverandører.

1.2 Eiendom og bygninger

Sameiet Tverrbakken 4 består av 79 boliger i en blokk. Sameiet ble etablert i 1939, ligger på Torshov og er tilknyttet bydel Sagene i Oslo kommune.

Det er gode forutsetninger for solenergi i boligselskapet noe figuren under viser ved at takflatene er gule eller røde:



Figur 1: Hentet fra solkart.no Oversikt over solpotensialet i Sameiet Tverrbakken 4

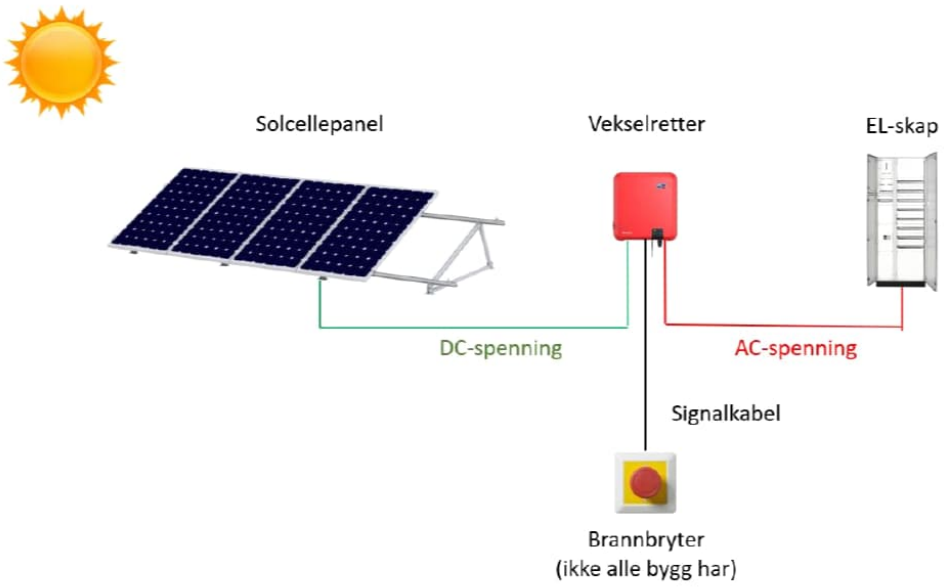
Grunnen til at taket er merket gult er at det ligger en enkel beregning bak solkart.no som kun ser på himmelretning, dvs. at man ikke hensyntar vinkling av panelene, skyggelegging eller andre hinder. I virkeligheten er potensialet på blokkene så godt som det omtrent kan bli i Oslo.

2 Solenergi

2.1 Solcelleanlegg

Den mest vanlige formen for solceller består av et silisium belegg som får en elektrisk ladning når det treffes av solstråler. Det seriekobles flere solcellepanel på tak eller fasade som produserer en strøm med lav spenning, men med relativt høy strømstyrke. Før man kan nyttiggjøre seg av strømmen må man regulere både spenningen og frekvensen på strømmen med en vekselretter.

En typisk kommersiell solcelle har en virkningsgrad på rundt 20 %. Dvs. at den omdanner 20 % av energien i sollyset til strøm. Det vil være noe systemtap før man kan nyttiggjøre seg av strømmen, så reelt har man ofte en virkningsgrad på rundt 18 %. I Osloområdet har man et normalår en innstråling på ca. 900 kWh/ m², så en kvadratmeter med solceller vil årlig produsere ca. 150 kWh elektrisk energi. Et solcelleanlegg består typisk av følgende komponenter:



Figur 2: prinsippskisse solcelleanlegg

- Solcellepaneler montert på tak eller fasade og med ulikt utseende
- DC (likespennings) kabling
- Inverter/vekselsretter: komponent som omformer fra likespenning (DC) som kommer fra solcellene til vekselspenning (AC).
- AC (vekselspennings) kabling frem til sikringsskap eller kontaktpunkt mot strømnett
- Brannbryter: Det er anbefalt å ha en brannbryter som slår av spenningen på AC siden ved behov (ved brann eller lignende)

Strømproduksjonen vil variere med solinnstrålingen, og når man produserer mer strøm enn man selv bruker kan denne selges ut på nettet. AMS målere, som er montert i alle boliger i Oslo, kan måle både forbruk og solenergistrøm. For å kunne selge strøm må man ha en AMS måler, samt etablere strømavtale for «plusskunde» som produserer strøm. Plusskunde er Norsk Vassdrags- og energidirektorat (NVE) sin definisjon på en avtale som tilsier at så lenge man ikke produserer mer strøm over året enn man selv forbruker så får man forenklede regler å forholde seg til når det gjelder salg av strøm. I forskrift om kontroll av nettvirksomhet er plusskunde definert slik:
"Sluttbruker med forbruk og produksjon bak tilknytningspunkt, hvor innmatet effekt i tilknytningspunktet ikke på noe tidspunkt overstiger 100 kW."

For sameiet Tverrbakken 4 sin del vil denne grensen være langt over det man får plass til av solceller på tak og fasade.

2.2 Dimensjonering

For dimensjonering av et solcelleanlegg har man i utgangspunktet flere alternativer. Man kan dimensjonere anlegget til å dekke hele årsforbruket til fellesanlegget. Da vil man i perioder med høy solinnstråling oppnå mye overskuddsstrøm som selges ut på nettet, men man vil samtidig dekke større andel av sitt eget forbruk.

Alternativt kan man dimensjonere solcelleanlegget for å redusere mengden overskuddstrøm. Det blir en avveining med tanke på lønnsomheten til tiltaket, men man ønsker å holde andelen overskuddsstrøm så lav som mulig. Strøm kan selges og kjøpes til spotpris, men ved kjøp av strøm tilkommer særavgifter som el avgift og nettleie. Disse besparelsene mister du ved å selge strømmen som solcellene til har produsert. Du vil derfor spare mer jo større andel av solenergien du kan benytte til å dekke eget forbruk der og da.

Som regel er takets areal en begrensende faktor. Hvor mye av plassen på taket man får utnyttet er helt avhengig av hvordan anlegget bygges opp, enten med sørvendte paneler (der det er krav til avstand mellom rekkene av paneler i forhold til skyggelegging) eller om man legger øst-vest paneler som gir plass til flere paneler, men med lavere energiutbytte per panel.

Valg av oppbygging gjøres etter en vurdering i forhold til plass på tak og når på døgnet man ønsker mest produksjon. Generelt vil øst-vest paneler produsere mer på morgen og kveld, og veldig lite på vinteren da solen står lavt, mens sørvendte paneler vil kreve mer plass, men produsere en større mengde energi i løpet av året, også på vinteren. Dette er en del av prosjekteringsfasen, og blir gjerne avgjort av entreprenør i samtale med byggherre.

For Sameiet Tverrbakken 4 vil det være tilgjengelige arealer som vil være den begrensende faktoren da man har et stort volum fra romoppvarming og oppvarming av tappevann, som kan dekkes med solenergi.

2.3 Plassering

Den mest rasjonelle plasseringen er montering på tak, og gjerne da på flate tak som i bilde-eksemplet under. Hovedregelen er at dette er det som gir mest strøm for investeringen. Det er også mulig å installere solceller på fasaden. Virkningsgraden over året blir da dårligere grunnet vinkelen på solinnstråling og grunnet større områder som kan skyggelegges i løpet av en dag, og man vil forskyve produksjonen til å produsere mer på vinteren når sola står lavt og mindre på sommeren. Det kan midlertidig være lønnsomt om solcellene kan erstatte annet kledningsmateriale for eksempel ved en fasaderehabilitering.

Det er også mulig å installere solceller på vegger. Virkningsgraden over året blir da dårligere grunnet vinkel på innstråling og grunnet større områder som kan skyggelegges i løpet av en dag, og man vil forskyve produksjonen til å produsere mer på vinteren når sola står lavt og mindre på sommeren. Det kan midlertidig være lønnsomt om solcellene kan erstatte annet kledningsmateriale for eksempel ved en fasaderehabilitering.

I tillegg til vindlast vil naboens utsikt være et viktig moment som må vurderes i forhold til en montering av anlegget. Det anbefales at solcellene legges nærme taket, og med en lav vinkel. Dette vil redusere produksjonen noe (optimal vinkel er ca. 40º), men vil føre også føre til at man kan installere flere solcellepaneler på taket da det blir kortere skygge fra dem.



Figur 3 - Et eksempel på øst-vestvendt lavtliggende solcellemoduler.

Alternativt kan solceller monteres på fasaden. Panelene kan enten monteres utenpå kledning eller integreres i veggen. Bygningsintegrerte paneler (BIPV) har fordelen ved at du sparer utgifter ved ny kledning dersom fasade skal rehabiliteres, men BIPV har også en høyere innkjøpspris. Det er derfor vurdert utenpåliggende paneler på fasaden i for Tverrbakken 4 i denne mulighetsstudien. Eksempel på fasade med solceller fra Brynseng skole er vist ved Figur 4:



Figur 4: eksempel på solceller montert på fasade. De svarte feltene er solceller. Kilde: Brynseng skole

2.4 Drift og vedlikeholdskostnader

Det er i utgangspunktet minimalt med drifts- og vedlikeholdskostnader knyttet til solcelleanlegg. Solcellepaneler kan i stor grad betraktes som selvrensende ved at de blir vasket rene når det regner, og ellers er det ingen bevegelige deler som slites og må skiftes ut.

Solcelleanlegget har en forentet levetid på ca. 25-30 år. I denne perioden må sannsynligvis vekselretter byttes 1 gang med en forventet levetid på 15 år. Vekselrettere selges ofte med en produkgaranti på opptil 10 år, mens solcellepaneler har en produktgaranti på ca. 20 år. I tillegg er det vanlig med en produksjonsgaranti som vanligvis ligger på 25 år. Det vil si at leverandøren garanterer for at selve solcellepanelene fortsatt skal ha 80 - 85 % av ytelsen fra de var nye etter 25 år.

En drifts- og vedlikeholdsavtale kan bidra til å optimalisere produksjonen gjennom anleggets levetid. Dette vil normalt kunne utføres av leverandør av anlegget, minimum i garantitiden. Det er mulig for styret å gjøre en del av oppfølgingen selv også, ved å følge med på produksjonen via app- og nettbaserte løsninger.
Det anbefales å gjennomføre tilsyn av anlegget de tre første årene og ved spesielle hendelser (lynnedslag). Kostnad for driftsavtale vil bli evaluert i en eventuell tilbudskonkurranse, men settes her til kr. 30.000,- eks. mva. fordelt over de 3 første leveårene til anlegget.

3 Støtteprogrammer

Det finnes ulike støtteprogrammer hvor du kan motta støtte til etablering av solcelleanlegg i boligselskap.

Statlig gjennom ENOVA
ENOVA støtter installasjon av solceller for privatpersoner, men ikke boligselskaper.

Kommunalt gjennom Oslo Kommune
Oslo Kommune sin støtteordning for solceller gjelder boligselskapet og ikke hver enkelt boenhet. For borettslag og sameier er tilskuddet på 35 prosent av godkjente investeringskostnader for selve solcelleanlegget. Maksimalt tilskudd er 200.000 Euro (ca. 2MNOK). Du kan få tilskudd til rådgivning/ prosjektledelse før og underveis i prosessen på opptil 50 000 kroner. Tilskudd til dette er begrenset til 30 prosent av godkjente kostnader.

4 Solceller i Tverrbakken 4

4.1 Forberedende arbeider

Før en kan etablere solceller på bygningen er det flere forhold som bør kontrolleres. Med installasjon av solceller på tak eller fasade følger en endring av

For å kunne sette opp et solcelleanlegg så krever Oslo kommune at du minimum avklarer med dem om tiltaket er søknadspliktig. Dersom anlegget går over flere branneceller, eller har en høyde på 30 cm over takoverflaten vil tiltaket være søknadspliktig, men det vil sannsynligvis være tilstrekkelig med en forenklet søknad da panelene på taket ikke blir synlige fra bakken.
Det er også mulig å kle fasaden med solceller. Da vil tiltaket bli søknadspliktig og karakteriseres som «fasadeendring».

Et solcelleanlegg vil medføre endrede snø- og vindlastforhold på taket eller fasaden. Det er viktig å planlegge anlegget i forhold til snølast og vurdere riktig ballast som gjøres i henhold til snølast, vindsone og ekstremvinder. Disse faktorene må vurderes opp mot bæreevnen i taket, som fører med seg et behov for å kontrollere bærende konstruksjoner på taket. Dette kan utføres av en rådgivende ingeniør bygg (RIB) som gjør statikk-beregninger av taket og vurderer eventuelle tiltak for å kunne etablere solceller.

Solcelleanlegg må være en del av brannkonseptet til et bygg. Det vil være en fordel om en brannrådgiver (RIBr) i tidlig fase kan vurdere bygget og takkonstruksjonen med tanke på etablering av et solcelleanlegg. Ved etablering av solceller bør det etterspørres som en del av FDV dokumentasjonen at man får med orienteringsplan som plasseres i hver oppgang som viser plassering av paneler og nødbryter, tilkomst til tak, kabelføring og plassering av vekselrettere.

4.2 Potensiale for solceller

Boligsameiet har registrert 8 strømmålere på deres fellesanlegg. Forbruksdata er hentet fra Elvia og oppsummert i Tabell 3:

Tabell 3: oversikt over fellesanlegg

Målernummer fellesanlegg	Adresse	Gjennomsnittlig Årsforbruk [kWh/år]
'707057500052485665	Tverrbakken 4	5 963
'707057500052485986	Tverrbakken 4	296
'707057500052485993	Tverrbakken 4	Ikke i bruk
'707057500052486006	Tverrbakken 4	4 200
'707057500052486013	Tverrbakken 4	284
'707057500052486174	Tverrbakken 4	334
'707057500052486181	Tverrbakken 4	11 290
'707057500056727402	**Tverrbakken 4**	**277 827**

Solcelleanlegget kan kobles til én måler og for å kunne benytte mest mulig av solenergien selv, anbefales det å koble det til fellesanlegg med måler nr…7402. Dette er måleren som inneholder forbruk knyttet til romoppvarming og varmt tappevann. Energiforbruket til varmtvann vil være nokså stabilt gjennom året, mens forbruk knyttet til romoppvarming vil derimot variere gjennom året og fra år til år basert på utetemperaturen. Vi har innhentet forbruksdata for de 3 siste årene for å få et inntrykk av variasjonen:

*Tabell 4: årsforbruk på fellesanlegg *7402*

Fellesanlegg *7402	2020	2021	2022	Gjennom-snitt
Årsforbruk	248 000	314 000	272 000	278 000

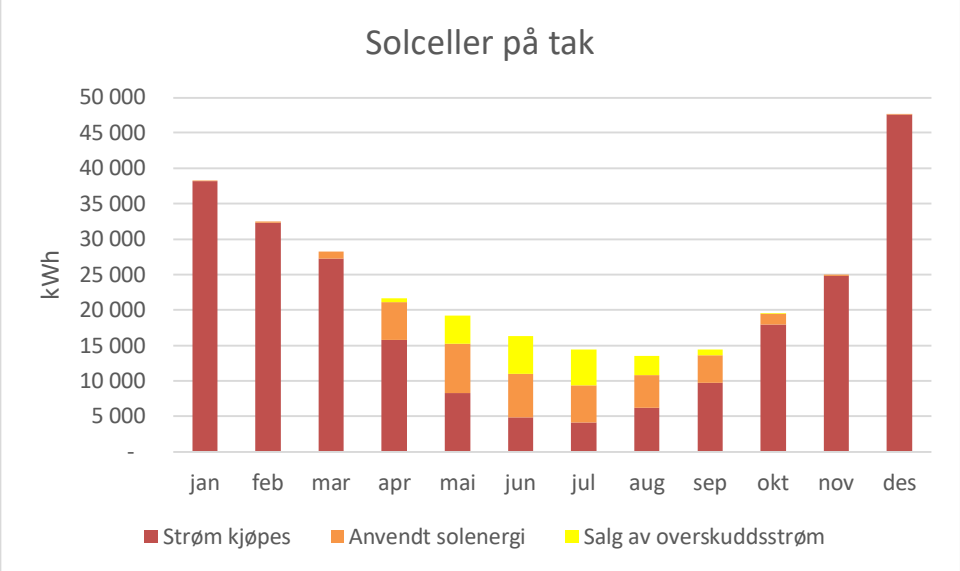
For videre beregning benyttes årsforbruket fra 2022 da dette fremstår som et godt gjennomsnitt av forbruket på måleren.

OBOS prosjekt har vært i kontakt med leverandør av solceller (Bluetec AS) som har kommet med forslag til plassering av solcellepaneler på taket.



Figur 5: Forslag til plassering av solcellepaneler på taket

Forslaget har en installert effekt på 66 kWp med en forventet årsproduksjon på ca. 53 200 kWh/år. Det er gjort en analyse av anleggets produksjon og sammenlignet det med foreslått måler i fellesanlegget. Det er gjort ved å sammenligne time for time gjennom år 2022 for å se når det er overskudd/ underskudd av solstrøm. Resultatet av analysen er vist ved Figur 6:



Figur 6: Fordeling av solenergi på fellesmåler

Som det fremkommer av figur 6 vil det i varierende grad være overskuddsstrøm i perioden april til oktober. Denne andel ønsker man å holde så lav som mulig med hensyn til besparelsen på investeringen. Solenergi selges til spotpris, og da man må kjøpe strømmen tilbake senere på dagen tilkommer særavgifter som el avgift og nettleie. Du vil derfor spare mer jo større andel av solenergien du kan benytte til å dekke eget forbruk der og da. Fordelingen av energi er gjengitt i Tabell 5:

Tabell 5: Fordeling av solenergi

Regnskap [kWh]	Forbruk måler …7402	Egenprodusert solenergi	Overskudds-strøm	Strøm kjøpes
Januar	38 207	21	-	38 186
Februar	32 445	177	-	32 268
Mars	28 218	946	-	27 273
April	21 129	4 397	526	16 731
Mai	15 212	6 596	3 990	8 616
Juni	10 961	7 009	5 362	3 952
Juli	9 322	6 181	5 060	3 141
August	10 772	4 564	2 738	6 208
September	13 617	3 138	846	10 479
Oktober	19 434	1 436	44	17 998
November	24 952	176	-	24 776
Desember	47 607	2	-	47 606
Totalt	**271 877**	**34 643**	**18 565**	**237 234**

Fellesanlegget hadde i fjor et årsforbruk på ca. 271.000 kWh/år. Ved å installere solceller på taket vil forbruket reduseres med ca. 34.500 kWh/år som kommer fra solcelleanlegget, som gir et nytt estimert årsforbruk på 237.000 kWh/år. Det vil selges ca. 18.500 kWh overskuddsstrøm tilbake på strømnettet som boligselskapet får spotpris for, litt avhengig av strømavtale.

Det er også undersøkt mulighetene for å etablere solceller på sør-fasaden. Panelene vil da plasseres vertikalt på veggen og ha en himmelretning på ca. 205º. Sørfasadens areal er oppmålt til ca. 280 m² og det er anslått at 150 m² kan bekles med solcellepaneler. Det vil gi en årsproduksjon på ca. 18.000 kWh/år hvor du oppnår noe høyere produksjon februar/ mars og oktober/ november sammenlignet med solceller på tak. Du vil også få en høyere andel overskuddsstrøm ved å etablere solceller på fasade i tillegg til solceller på tak. Fordelingen av egenprodusert solenergi og overskuddstrøm er vist ved tabell 6:

Tabell 6: Viser fordeling av solenergi

Solceller i Tverrbakken 4	Forbruk før [måler …7402]	Egenprodusert solenergi	Overskudds-strøm	Strøm kjøpes
Solceller på tak	272 000	35 000	19 000	237 000
Solceller på tak og fasade	272 000	42 000	29 000	230 000

Produksjon av solenergi og forbruksprofil på fellesanleggene endrer seg fra år til år. Dersom det etableres solceller på fasade i tillegg til tak bør vurderes hvilke fellesanlegg solcellene skal kobles til for å sørge for bruk av høyest andel av egenprodusert strøm.

Sol-bransjen og myndighetene jobber for å forenkle og forbedre vilkårene for boligselskaper som ønsker å etablere solceller.[1] Det jobbes blant annet med å finne en løsning for hvoran boligselskaper kan fordele overskuddsstrømmen mellom fellesanleggene sine, uten at det påløper nettleie og avgifter på strømmen. Det vil sørge for at boligselskaper kan bruke større andel av sin egenproduserte energi og lønnsomheten i prosjektene vil øke. Det er foreløpig ikke satt noen dato for når den nye forskriften vil tre i kraft.

[1] *https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/ny-ordning-for-deling-av-eigenprodusert-fornybar-straum/id2964122/*

4.3 Økonomi

Det er innhentet estimater fra 2 leverandører, Bluetec AS og Solway. Pristilbudet OBOS Prosjekt har mottatt må betraktes som et overslag/ budsjettpris inntil nødvendig informasjon foreligger i form av tilsendte bilder, befaring eller avklaringsmøte, men gir en god indikasjon på potensialet for Tverrbakken 4. Det er samtidig gjort selvstendige vurderinger av produksjon og analyse av forbruksdata som har resultert i følgende lønnsomhetsvurdering:

Tabell 7: Beregning av lønnsomhet for solceller i Tverrbakken 4

Tverrbakken 4		Solceller på tak	Solceller på fasade
Installert effekt	kWp	66,0	22,5
Estimert årsproduksjon	kWh/år	53 000	18 000
Egenprodusert solenergi	kWh/år	35 000	8 000
Salg av solenergi	kWh/år	18 000	10 000
Entreprisekostnad	eks. mva.	521 000	350 000
Utforutsatte kostnader	15 %	78 000	52 500
Tilskudd Oslo kommune	-35 %	-182 000	-122 500
Mva	25 %	130 000	87 500
Prosjektkostnad	Inkl. mva.	547 000	368 000
Levetid	År	30	30
Diskonteringsrente	%	4,0 %	4,0 %
Besparelse	kr/år	70 500	22 000
Inntjeningstid	År	7,8	16,7
Nåverdi		672 000	12 000

Nedbetalingstiden vil i stor grad påvirkes av fremtidig energipris. I vår beregning er det lagt til grunn en energikostnad på 1,5 kr/kWh som gir en nedbetalingstid på ca. 8 år. Dersom energiprisen går synker til nærmere 1 kr/ kWh vil nedbetalingstiden øke til 10-11 år, men fortsatt holde seg lav sammenlignet med anleggets levetid.

Det er per nå fokus på å dimensjonere og etablere solcelleanlegg med formål om bruk av høyest mulig andel av egenprodusert solenergi for en optimal lønnsomhet i prosjektet. Det vil sannsynligvis etableres en avgiftsfri løsning for fordeling av overskuddsstrøm i boligselskaper innenfor anleggets levetid, som vil bidra til lavere nedbetalingstid enn skissert i Tabell 7.

Det er lagt til 15% av entreprisekostnad til uforutsatte kostnader. Det er tenkt satt av midler som hensyntar noe av svingningene på materiell, samt uforutsatte elektroarbeider som tilbydere ikke har anledning til å kontrollere uten befaring.

Oslo kommune sin støtteordning dekker 35% av godkjente kostnader. Dette er beregnet til henholdsvis kr 182.000,- for solceller på taket og kr. 122 500,- for solceller på fasade. Anleggene havner på en totalkostnad på 8,3 kr/Wp og 16,4 kr/Wp for solceller på fasade.

Basert på overnevnte anbefales det at styret jobber videre med å etablere solceller først og fremst på taket, men styret bør også ta stilling til om de ønsker å gå videre med solceller på fasade i forbindelse med rehabiliteringsprosjektet som er planlagt.

Utarbeidet av: Hannah Skaar Amthor
Oppdragsleder: Hannah Skaar Amthor
Dato: 07.07.2023
Kvalitetssikret av: Marit Stub

Tverrbakken 4

1. Grunnlag for byggeteknisk vurdering 3
1.1. Informasjon om bygningen 3
1.2. Geometri og bærekonstruksjon 3
1.3. Eksisterende laster 4
2. Byggeteknisk vurdering 5
2.1. Vurdering av takets kapasitet 5
3. Konklusjon 5
4. Vedlegg 6

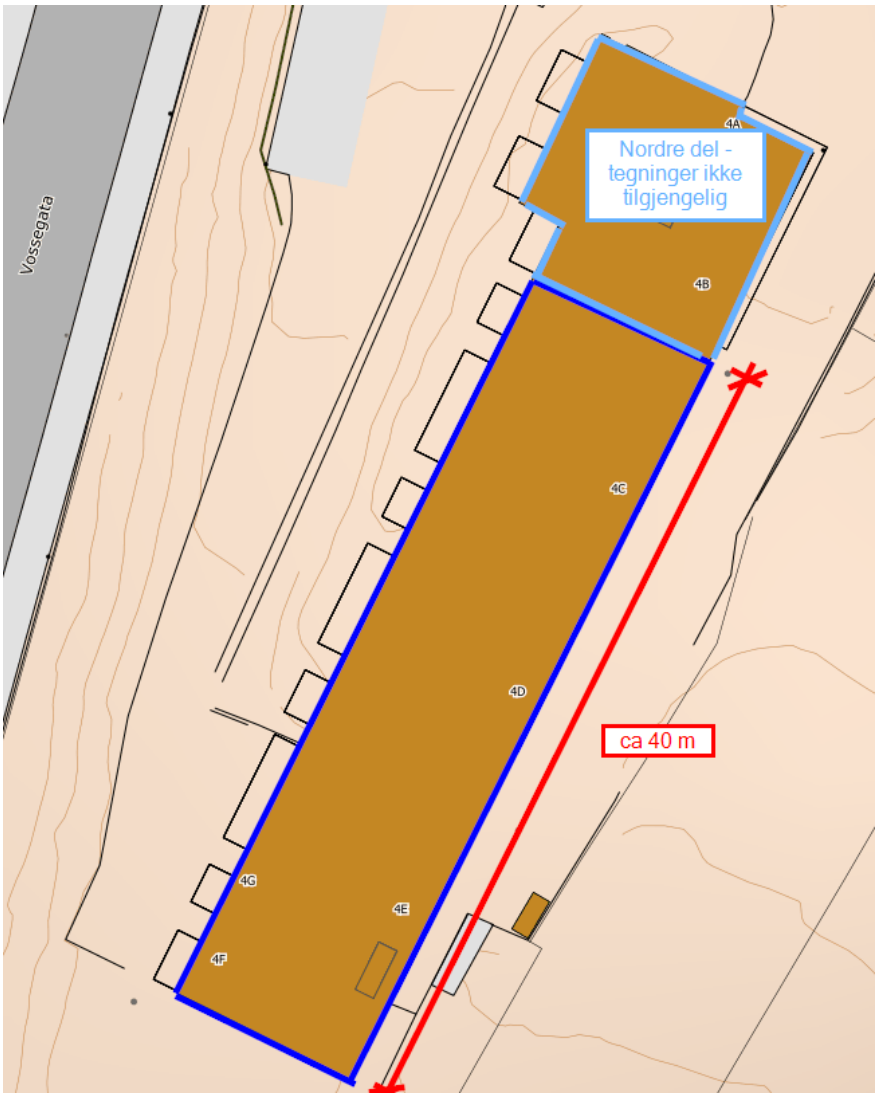
Versjonslogg:

01	07.07.23	Nytt dokument	HSA	MSD
VER.	**DATO**	**BESKRIVELSE**	**AV**	**KS**

Innledning

Asplan Viak er engasjert av OBOS prosjekt på vegne av sameiet Tverrbakken 4 for å kartlegge muligheten for å etablere solcelleanlegg på taket av eksisterende bygg. I den forbindelse er det gjort en byggeteknisk vurdering av taket på Tverrbakken 4. Dokumentet skal ikke benyttes i utdrag til andre formål enn det dokumentet omhandler.

Takflaten vurderingen gjelder er markert i mørkeblått i utsnittet under (Figur 1).



Figur 1: Aktuell takflate for etablering av solcelleanlegg

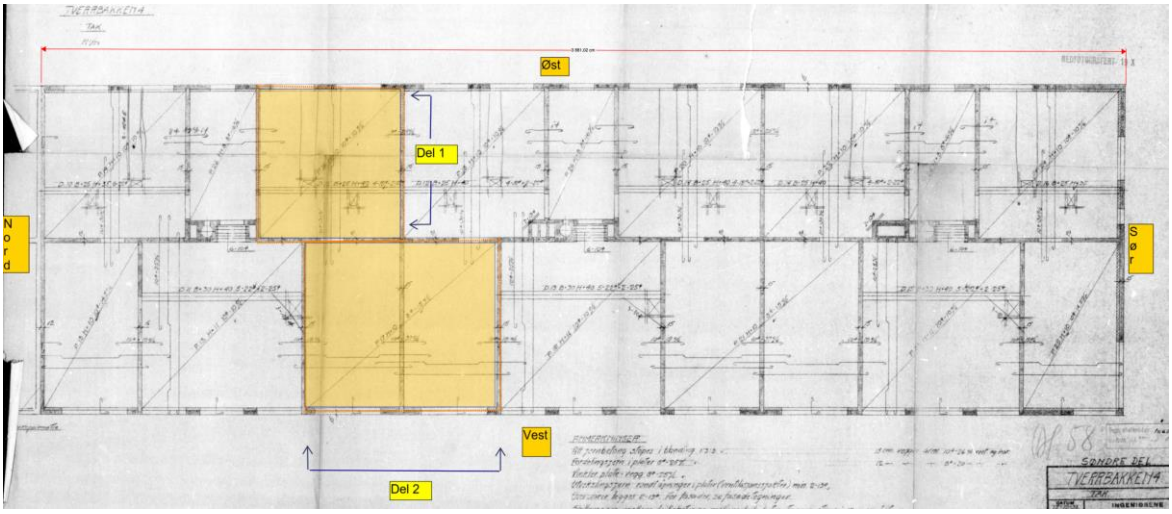
1. Grunnlag for byggeteknisk vurdering

1.1. Informasjon om bygningen

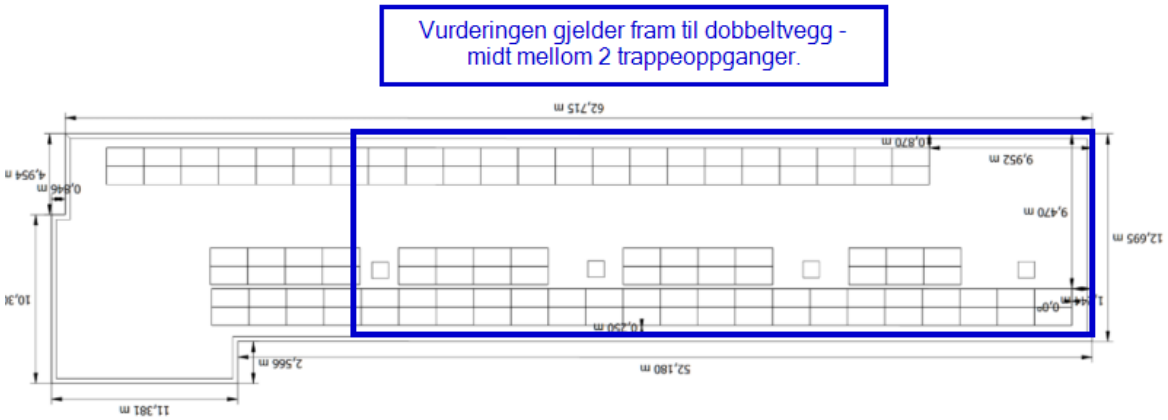
Adresse:	Tverrbakken 4
G.nr/Bnr.	225/321
Byggeår:	1938
Terrengnivå:	Ca. 30 moh
Type tak:	Flatt tak
Ansvarlig RIB (Bærekonstruksjon tak):	H. C. Sandbeck & co.

1.2. Geometri og bærekonstruksjon

Takkontruksjonen er i armertbetong og det er blitt informert av kunde at taket er isolert og tekket med takpapp. I tillegg har kunde informert om at bygget mest sannsynlig skal etterisoleres og at evt. solcelleinstallasjon vil bli gjort i sammenheng med dette. Planutsnitt av byggetegning for taket som vurderes og hvilke deler som har blitt vurdert er vist i figur 2. Ønsket plassering av solceller er vist i figur 3.



Figur 2: Utsnitt fra plantegning tak.



Figur 3: Tenkt plassering av solceller

Materialegenskaper betongtak (hentet fra tegning 1938)

Tykkelse: 100 mm for del 1 og del 2. (Noen steder er taket 110mm og 80 mm tykt.)

Betongkvalitet: B20

Armering i dekket, del 1: Hovedarmering Ø10 c/c 100 i OK og UK

Armering i dekket, del 2: Hovedarmering Ø8 c/c 150 i OK og UK.

Spenn betongdekke: 5,78 m for del 1 og 7,5 m for del 2.

1.3. Eksisterende laster

Karakteristisk snølast

Karakteristisk snølast = snølast på mark * formfaktor for tak

Snølast på mark:	3,5 kN/m^2
Formfaktor flatt tak:	0,8
Karakteristisk snølast:	2,8 kN/m^2

Karakteristisk påført egenvekt tak

Isolasjon (XPS):	0,30 kN/m^3	(Byggforsk 471.031)
Antatt isolasjonstykkelse:	350 mm	
Isolasjon:	0,105 kN/m^2	

Takfolie av plast/gummi:	0,03 kN/m^2	(Byggforsk 471.031)
Last solceller:	0,25 kN/m^2	
Total påført egenlast:	0,39 kN/m2	

Egenlast betongdekke: 0,1m x 2,5kN/m3 = 2,5kN/m2

2. Byggeteknisk vurdering

2.1. Vurdering av takets kapasitet

Vurderingen er basert på mottatte tegninger fra kunde. Det er gjort en ny vurdering på eksisterende tak. Kontroll av bæreevne er utført i beregningsprogrammet Focus. Utnyttelsesgraden er for høy ved noen av oppleggspunktene, men ved å begrense hvor vi legger solceller så anser vi dette som ok.

3. Konklusjon

Det er blitt informert at taket mest sannsynlig vil etterisoleres – det er derfor noe usikkerhet knyttet til hvor mye ekstra last som påføres takkonstruksjonen. Det antas ved kontrollberegninger at det ikke påføres mer last fra etterisolering enn 350mm EPS/XPS.

Beregning viser at kapasitet med tilleggslast fra solceller gir en tilfredsstillende utnyttelse.
Taket vil derfor tåle en tilleggsbelastning av solceller under visse forutsetninger:

-Taket må ikke belastes med mer laster som er beskrevet under kapittel 1.3 i dette notatet.

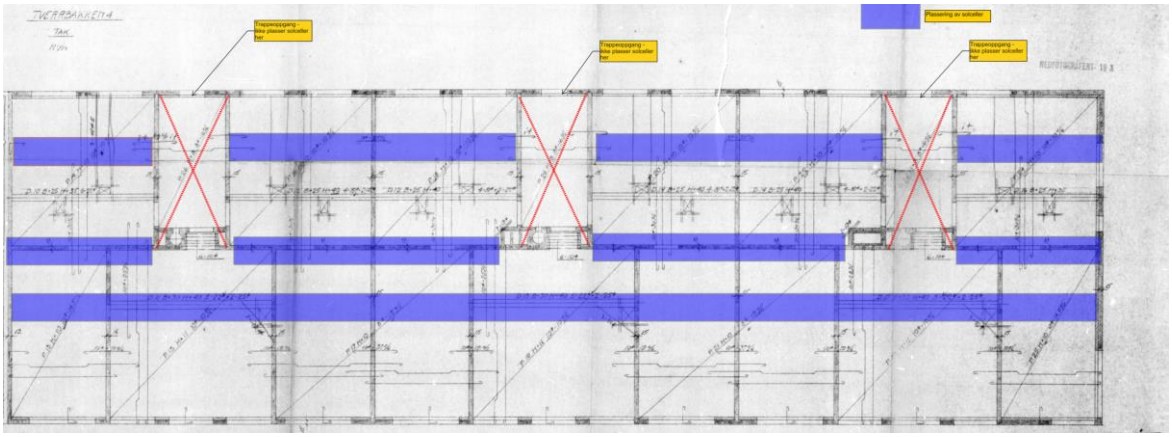
-Solceller plasseres som vist på figur 4

-takkonstruksjonen er intakt, dvs ingen større riss/sprekker i betong, ingen store hulltakinger utover de som er vist på byggetegning og at armeringstverrsnitt ikke er redusert pga korrosjon.

Hvis oppbygging på taket og dermed lastene skulle avvike fra det som er forutsatt her må RIB kontaktes.

Gjennomsnittslast for solcellepanel + ballast må ikke overskride **25 kg/m²** innenfor et dekkefelt.

Utsnittet under (Figur 4) viser en oversikt over anbefalt område for plassering av solceller. Dersom gjennomsnittslasten overskrider 25 kg/m^2 må RIB kontaktes.



Figur 4: anbefalt plassering av solceller.

4. Vedlegg

- Vedlegg 1_ Tegning
- Vedlegg 2_Focusberegning del 1
- Vedlegg 3_Focusberegning del 2
- Vedlegg 4_Anbefalt plassering av solceller

BlueTec AS
Stoltenbergs gate 48

Tverrbakken 4
0475 Oslo

Kontaktperson:
Andreas Andersen
Telefon: +4790589902
E-post: aa@bluetec.no

Prosjekttittel: PV Sol Tverrbakken 4
Tilbud nr.: 9533

05.09.2023

PV-systemet ditt fra BlueTec AS

Installasjonens adresse

Tverrbakken 4
0475 Oslo



Prosjektbeskrivelse:
Solcelleanlegg borettslag

Prosjektoversikt

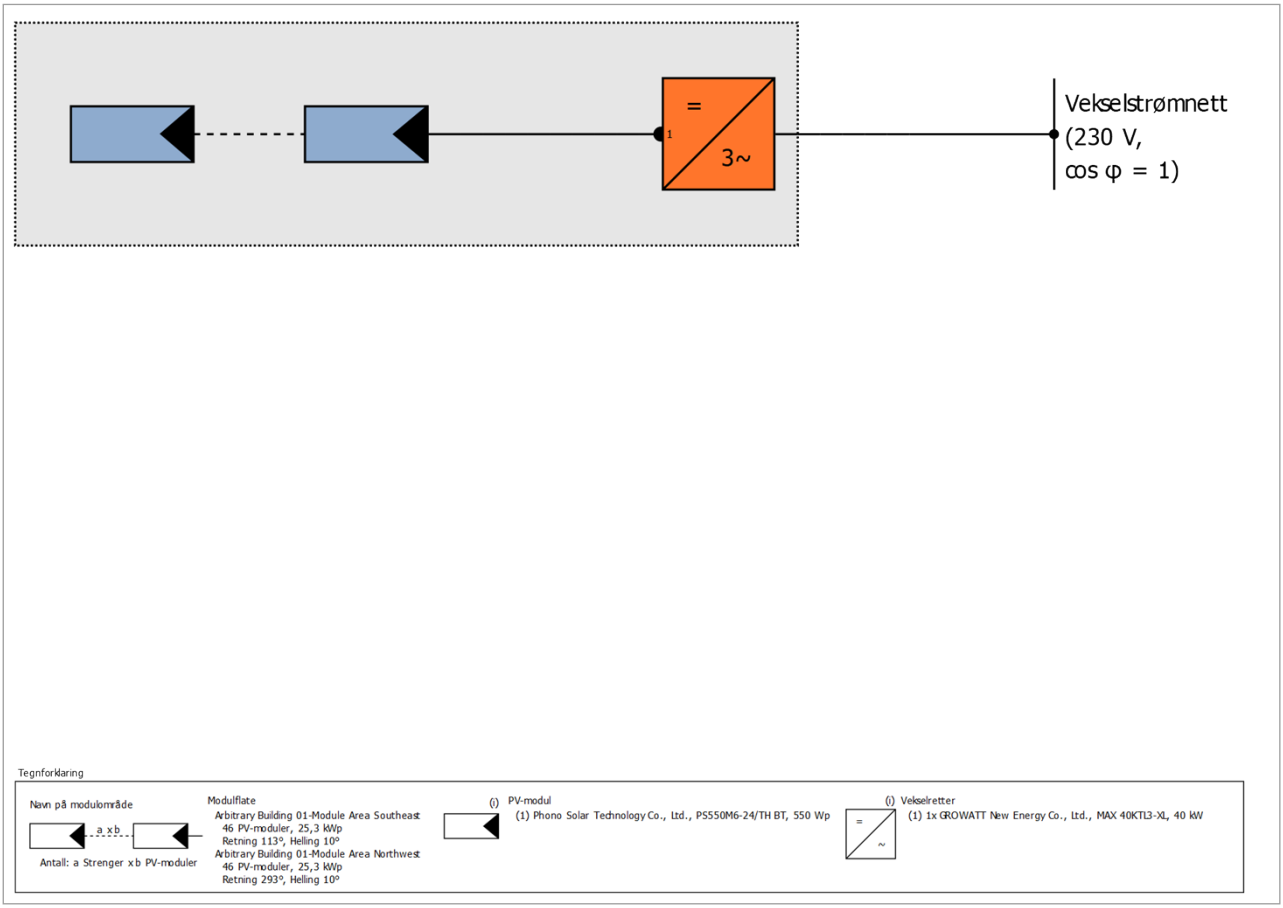


Illustrasjon: Oversiktsbilde, 3D-design

PV-anlegg

3D, Nettkoblet PV-anlegg

Klimadata	Oslo, NOR (1996 - 2015)	
Verdienes kilde	Meteonorm 8.1(i)	
PV-generatorytelse	50,6	kWp
PV-generatorflate	237,7	m²
Antall PV-moduler	92	
Antall vekselrettere	1	



Illustrasjon: Skjematisk diagram

Resultatprognose

Resultatprognose

PV-generatorytelse	50,60	kWp
Spes. årsresultat	811,24	kWh/kWp
Anleggsutnyttelsesgrad (PR)	85,66	%
Inntektsreduksjon under avskygging	4,4	%
Nettforsyning	41 059	kWh/År
Nettinnmating første år (medregnet moduldegradering)	40 884	kWh/År
Standbyforbruk (Vekselretter)	10	kWh/År
Unngåtte CO_2-utslipp	19 293	kg/år

Resultatene er beregnet ved hjelp av en matematisk modell fra Valentin Software GmbH (PV*SOL-algoritmen). De faktiske inntektene fra solstrømanlegget kan variere på grunn av værforhold, modulenes og vekselretternes virkningsgrad og andre faktorer.

Anleggets konstruksjon

Oversikt

Anleggsdata

Anleggstype	3D, Nettkoblet PV-anlegg

Klimadata

Sted	Oslo, NOR (1996 - 2015)
Verdienes kilde	Meteonorm 8.1(i)
Oppløsning av data	1 h
Simuleringsmodeller brukt:	
- Diffus stråling på horisontalplanet	Hofmann
- Innstråling på den hellende flaten	Hay & Davies

Vekselstrømnett

Vekselstrømnett

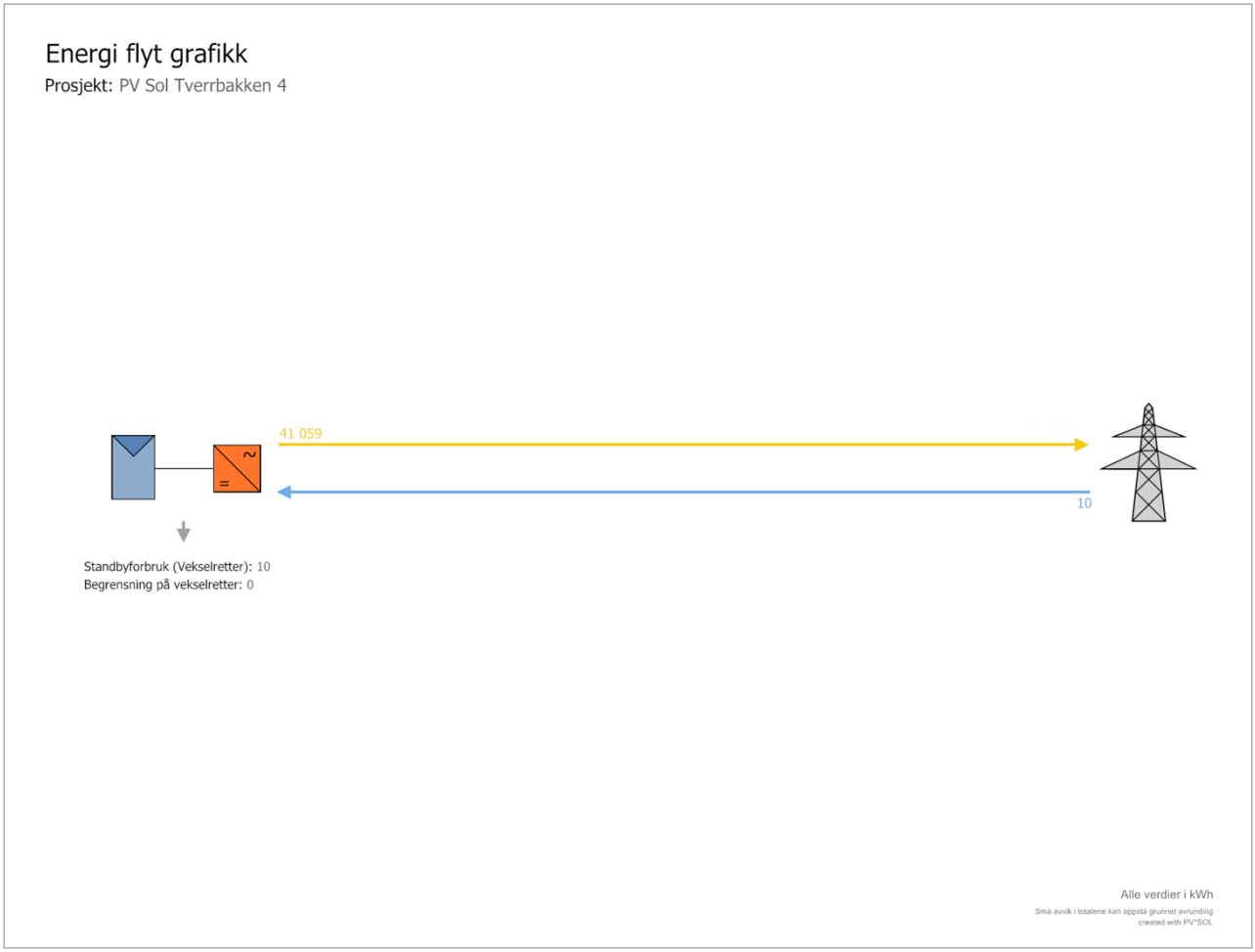
Antall faser	3
Nettspenning mellom fase og nulleder	230 V
Forskyvningsfaktor (cos phi)	+/- 1

Simuleringsresultater

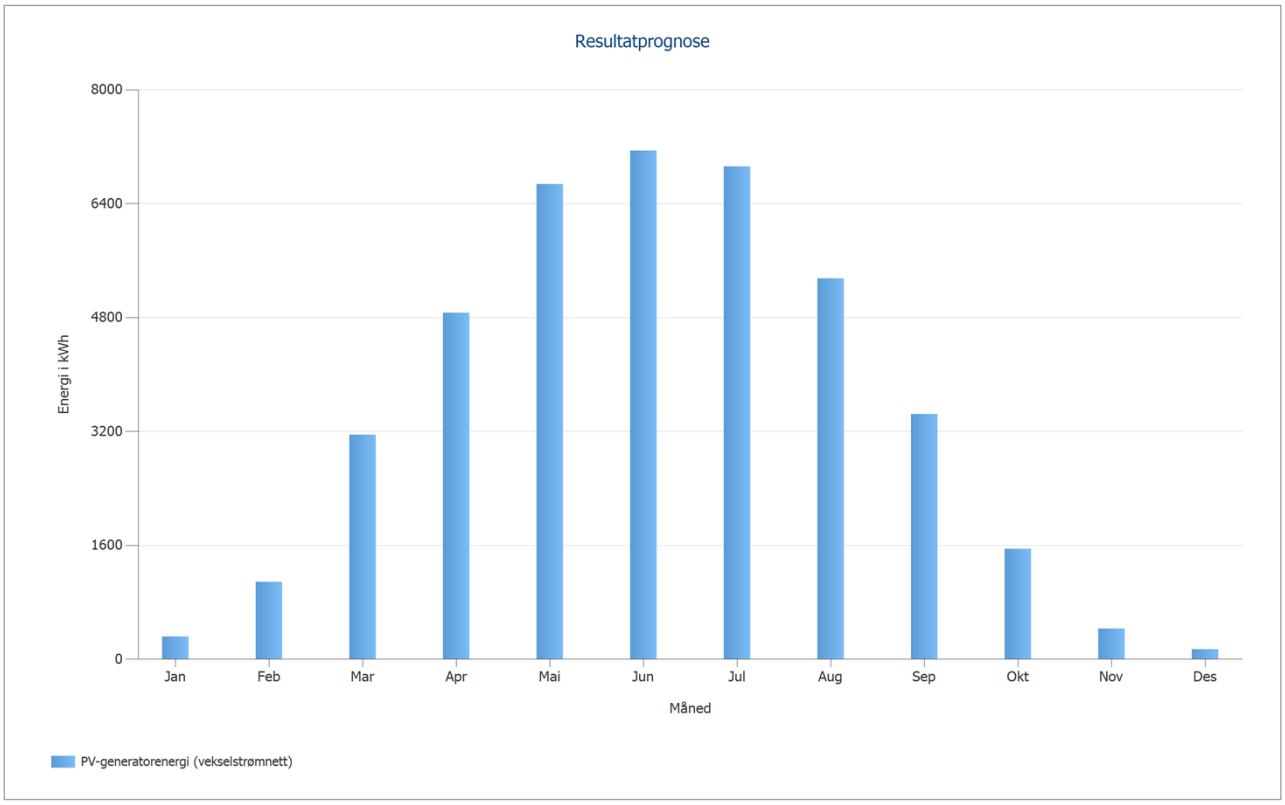
Resultater Samlet investering

PV-anlegg

PV-generatorytelse	50,60	kWp
Spes. årsresultat	811,24	kWh/kWp
Anleggsutnyttelsesgrad (PR)	85,66	%
Inntektsreduksjon under avskygging	4,4	%
Nettforsyning	41 059	kWh/År
Nettinnmating første år (medregnet moduldegradering)	40 884	kWh/År
Standbyforbruk (Vekselretter)	10	kWh/År
Unngåtte CO_2-utslipp	19 293	kg/år



Illustrasjon: Energiflyt

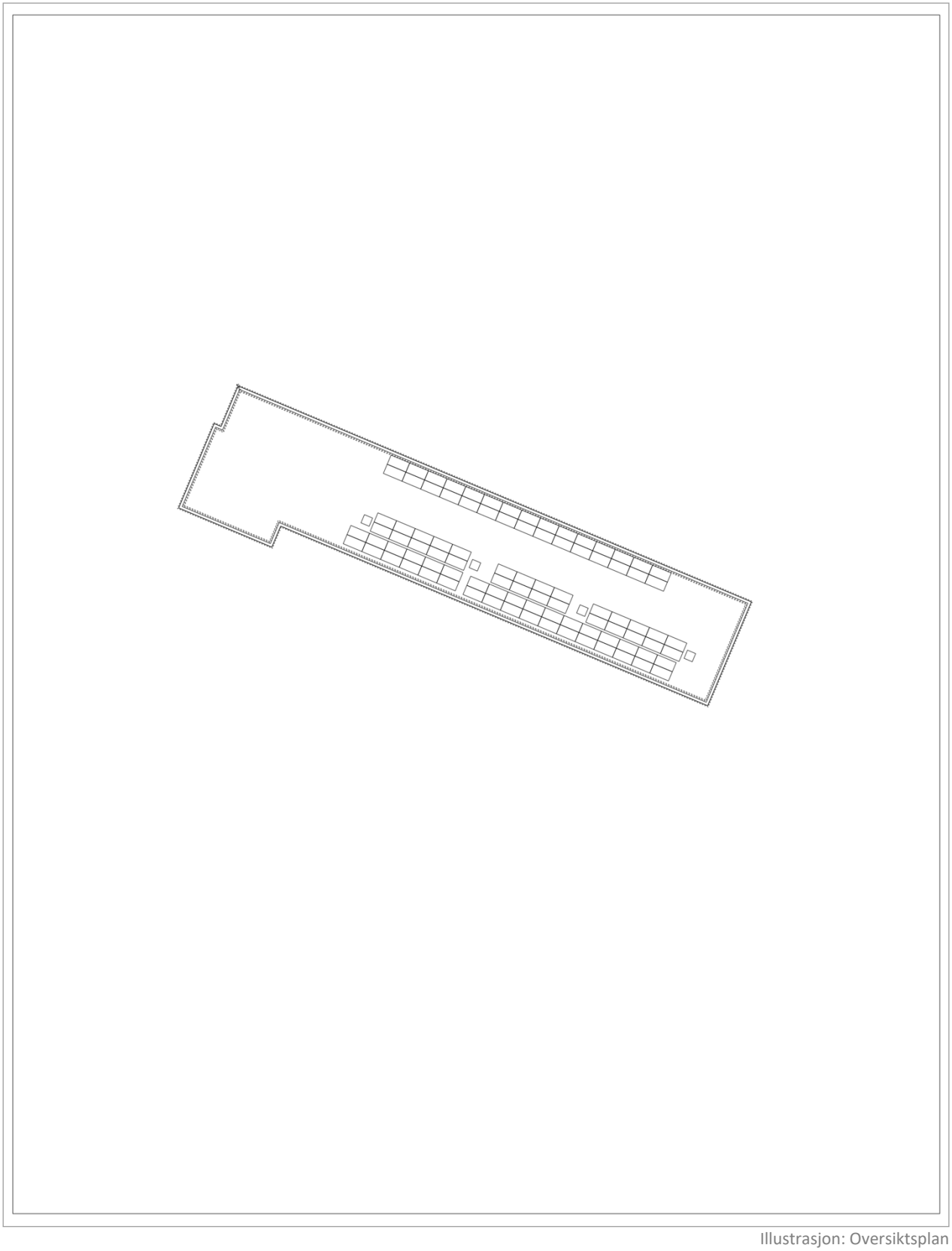


Illustrasjon: Resultatprognose

Laget med PV*SOL premium 2023 (R7)
Valentin Software GmbH

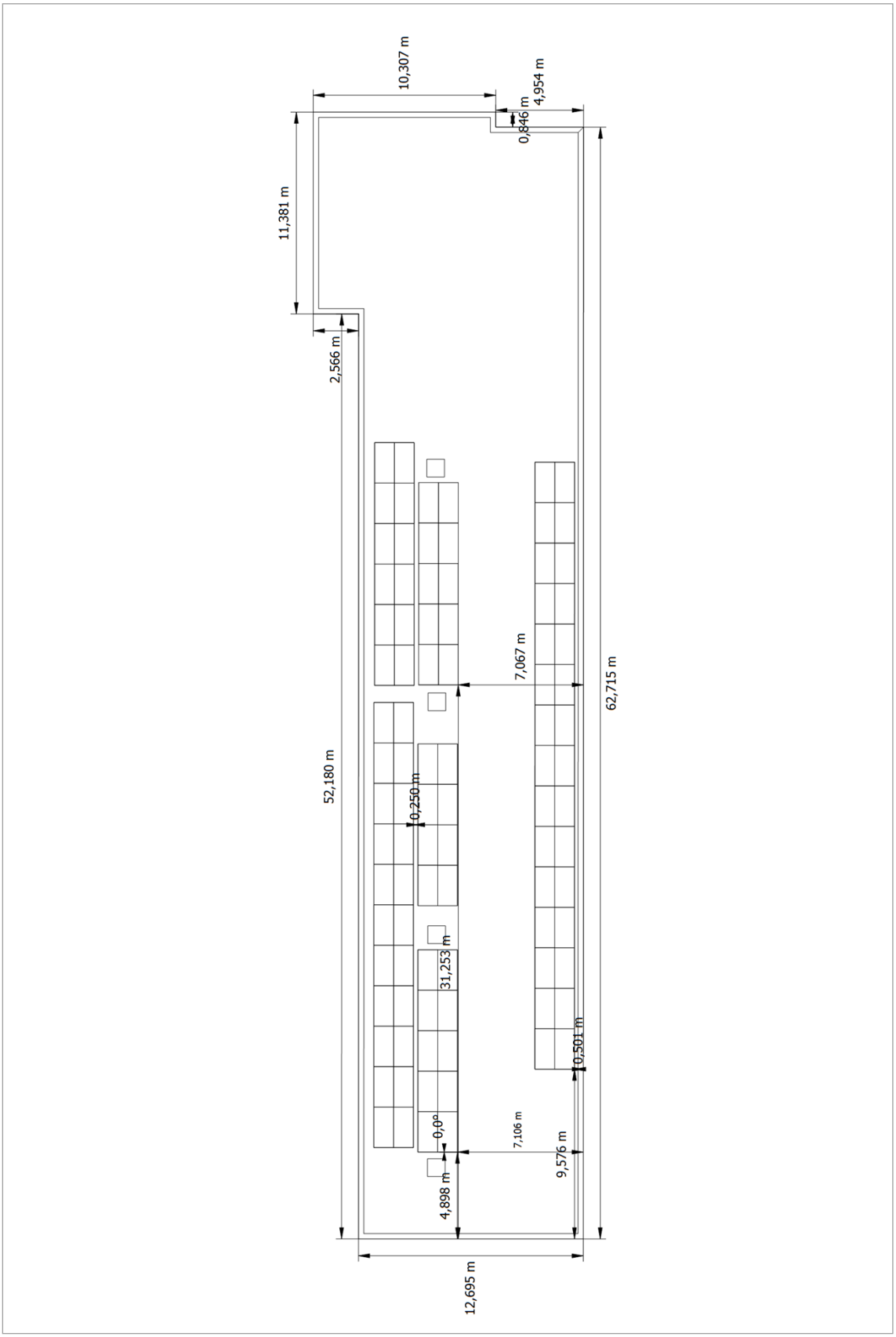
Planer og deleliste

Oversiktsplan



Illustrasjon: Oversiktsplan

Dimensjoneringsplan



Illustrasjon: Arbitrary Building 01 - Mounting Surface Southeast

Estimert endring av felleskostnader, hovedprosjekt med solcelle- og balkongopsjon

Fordelings-nøkkel	Felleskostnader i dag	Nye felleskostnader uten Enovastøtte	Endring felleskostnader	Nye felleskostnader med Enova	Endring felleskostnader, Enova
49	4 072	7 449	3 377	6 980	2 908
54	4 392	8 101	3 709	7 584	3 192
56	4 467	8 294	3 827	7 758	3 291
60	4 778	8 885	4 107	8 310	3 532

Forklaring til tabelloverskrifter

Fordelingsnøkkel: Teller i fordelingsnøkkelen fra sameiets vedtekter. Seksjonsnummer finnes enklest på vibbo.no, eller i vibbo-appen under «min bolig».

Felleskostnader i dag: Felleskostnader pr. 1.1.2023 tilhørende en seksjon med den angitte fordelingsnøkkelen. Alle eksemplene er for seksjoner som nedbetaler på sameiets IN-lån. De som ikke betaler på IN-lånet kan legge til «Endring felleskostnader» og legge denne til de felleskostnadene de betaler i dag for å beregne de nye felleskostnadene.

Nye felleskostnader uten Enovastøtte: Estimerte felleskostnader ved gjennomføring av hovedprosjekt med solcelleopsjon og balkongopsjon for seksjoner med denne fordelingsnøkkelen.

Endring felleskostnader: Endring av felleskostnader dersom hovedprosjekt med solcelle- og balkongopsjon gjennomføres.

Nye felleskostnader med Enova: Se forklaring for hovedprosjekt med solcelleopsjon. Merk at det kun gis støtte til energieffektiviseringstiltak, ikke for oppsetting av balkonger.

Endring felleskostnader, Enova: Endring av felleskostnader dersom hovedprosjekt med solcelle- og balkongopsjon gjennomføres og Enovastøtte innvilges.

Merknad: Felleskostnadene fra 1.1.24 er estimerte basert på 6,8 % rente og at hele budsjettrammen benyttes. Dersom prosjektet blir billigere vil også felleskostnadene justeres tilsvarende. Endring av felleskostnadene som følge av Enovastøtte vil først ha effekt etter at støtten er utbetalt, dvs. etter at prosjektet er fullført.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 21.11.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 24.11.23
Selskapsnummer: 2663 **Selskapsnavn:** Sameiet Tverrbakken 4

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Styreleder Fredrik Hafslund er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Marius Helliesen og Tore Røen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Hovedprosjekt - rehabilitering av fasade og tak, samt utbedring av brannsikkerhetstiltak

Forslaget vedtas som fremlagt

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Solcelleopsjon

Solcelleopsjon vedtas som fremlagt.

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

Sak 6 Balkongopsjon

Balkongopsjonen vedtas som fremlagt

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

PROPTECH GROUP HOLDING AS
Propr AS v/Propr AS
Hovfaret 4, 0275 OSLO
E-post: dokumenter@propr.no

Deres ref.: tverrbakken 4d, 0475 oslo (h0201) #302883 . Vår ref.: 2663-1-29 Dato: 08.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Tverrbakken 4
Organisasjonsnr:	983099157
Seksjonseier:	Jensen, Jan Emil Alexander
Medeier:	
Leilighetsnummer:	29
Adresse:	Tverrbakken 4 D, 0475 OSLO
Seksjonsnummer:	29
Gnr.	225
Bnr.	321

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208238795
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,55%
Restsaldo	5 756 236,00
Innfrielsesdato:	30.11.2039
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208291386
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,55%
Restsaldo	825 039,00
Innfrielsesdato:	30.08.2030
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,55%
Restsaldo	4 352 687,00
Innfrielsesdato:	28.02.2055
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 828,35,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån 98208385631	404,35	396,67 fra 01.01.2026
Lån	237,00	233,68 fra 01.01.2026
Kapitalkostnader	894,00	855,06 fra 01.01.2026
Internett	229,00	240,51 fra 01.01.2026
Felleskostnader	3 064,00	3 099,62 fra 01.01.2026

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	367,-
Fradragsberettigede kostnader:	8 203,-
Annen formue:	9 579,-
Gjeld:	110 333,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208238795
Restsaldo:	93 712,87
Kapitalkostnader:	854,27
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208291386
Restsaldo:	11 343,75
Kapitalkostnader:	232,78
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208385631
Restsaldo:	60 144,59
Kapitalkostnader:	185,14
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 165 201,21,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.
Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 225, Bruksnummer 321, Seksjonsnummer 29 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	08.12.2025 kl. 14.04
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	08.12.2025 kl. 14.03

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/1122284-1/200 10.09.2021 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 4 700 000
Omsetningstype: Fritt salg
JENSEN JAN EMIL ALEXANDER
FØDT: 30.11.1989

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1938/404794-1/105 02.08.1938 **ERKLÆRING/AVTALE**
vedr. taknedavløp m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 225 BNR: 321

1939/408395-1/105 16.12.1939 **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 225 BNR: 321

1966/507367-2/105 26.04.1966 **BRUKSRETT**
Rettighetshaver Sivilforsvaret
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 225 BNR: 321

2021/1122292-1/200 10.09.2021 21:00 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 4 000 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 985 621 551

GRUNNDATA

1984/507903-58/105 17.02.1984 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 29
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 54/3746
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 77 SEKSJONER

2016/1017455-1/200 03.11.2016 **RESEK/TILLEGGSSEK**
Nye seksjoner:
SNR: 78
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 85/3908
SNR: 79
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 77/3908

FORMÅL/SAMEIEBRØK FOR DENNE SEKSJON:
SNR: 29
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 54/3908

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Propr AS
TVERRBAKKEN 4D

Dato: 08.12.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86523553
8890480

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.225 BNR. 321

Vi viser til bestilling av 20251205 for TVERRBAKKEN 4D.

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.

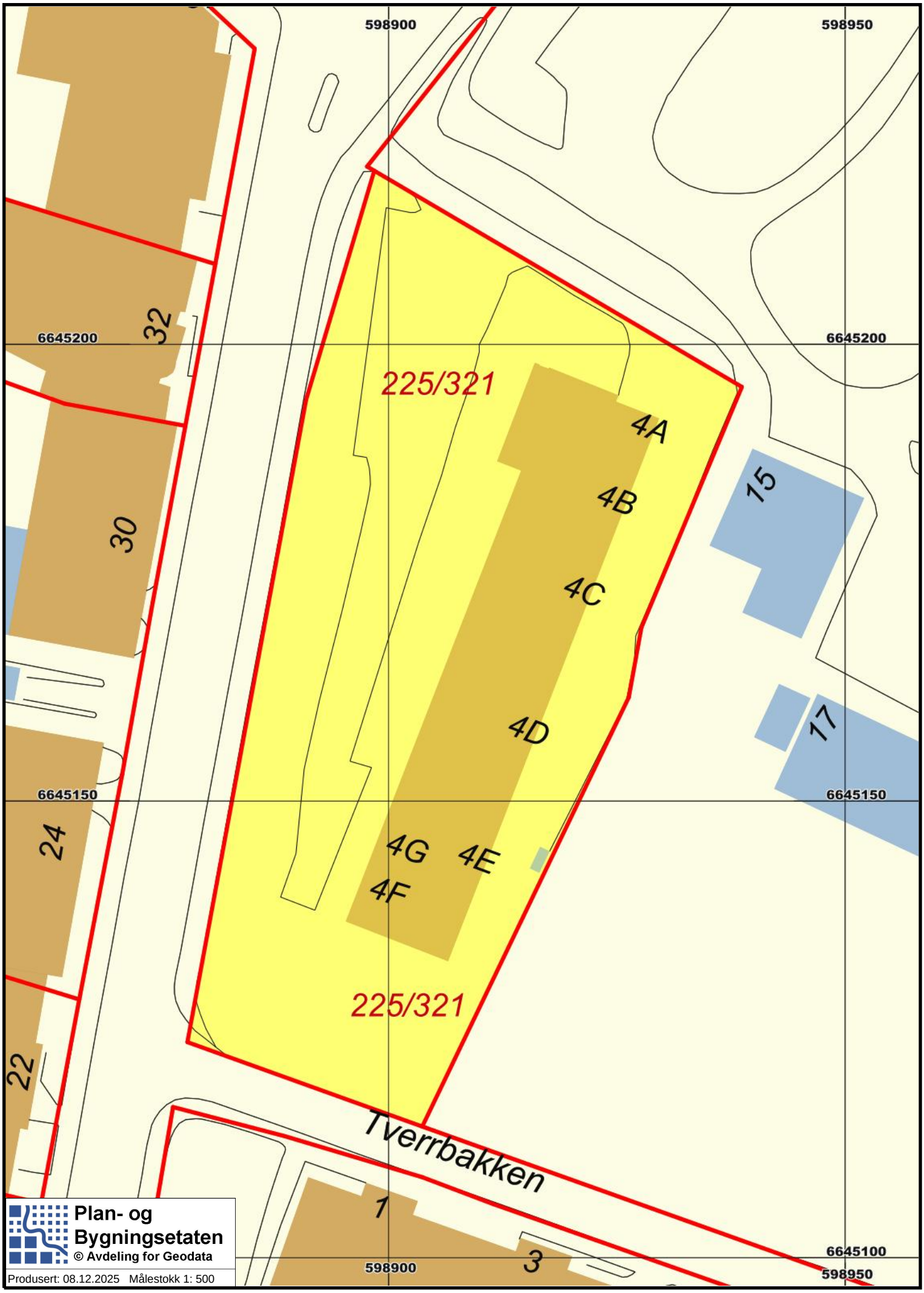
Målestokk= 1: 500.

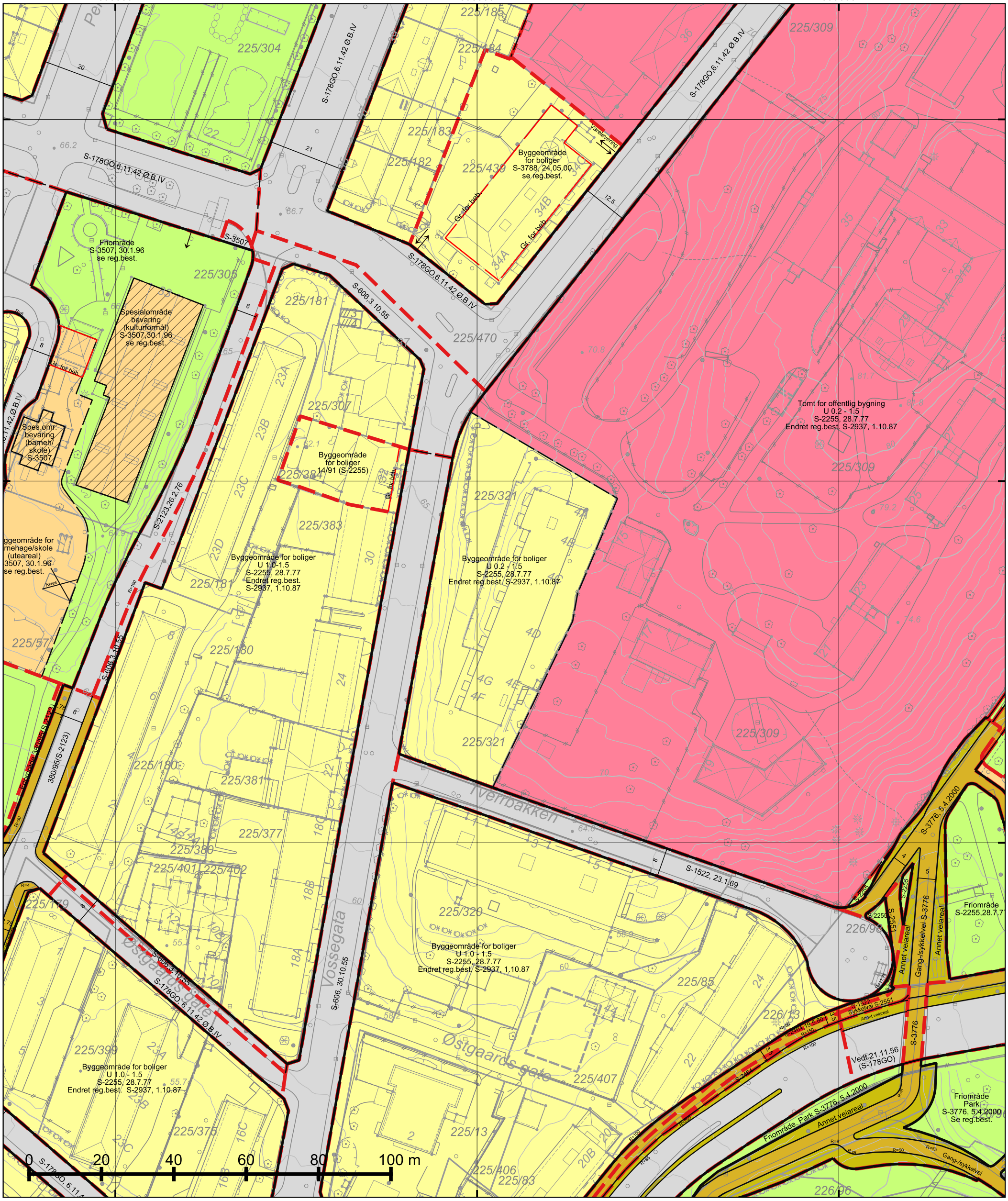
Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


598900
598950
6645200
6645150
6645100
225/321
4A
4B
4C
4D
4E
4F
4G
32
30
24
22
15
17
1
3
Tverrbakken
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 08.12.2025 Målestokk 1: 500



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

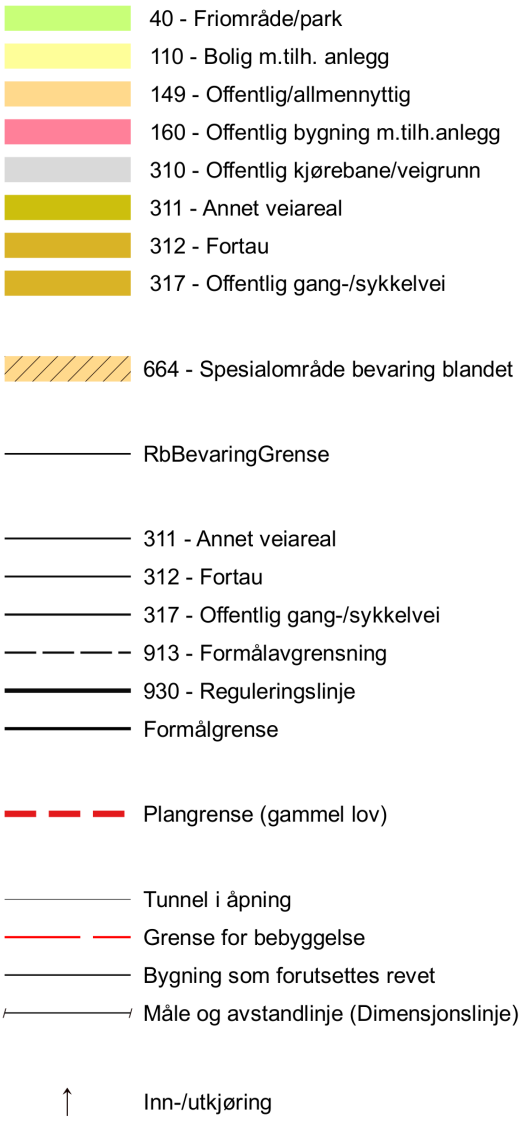
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

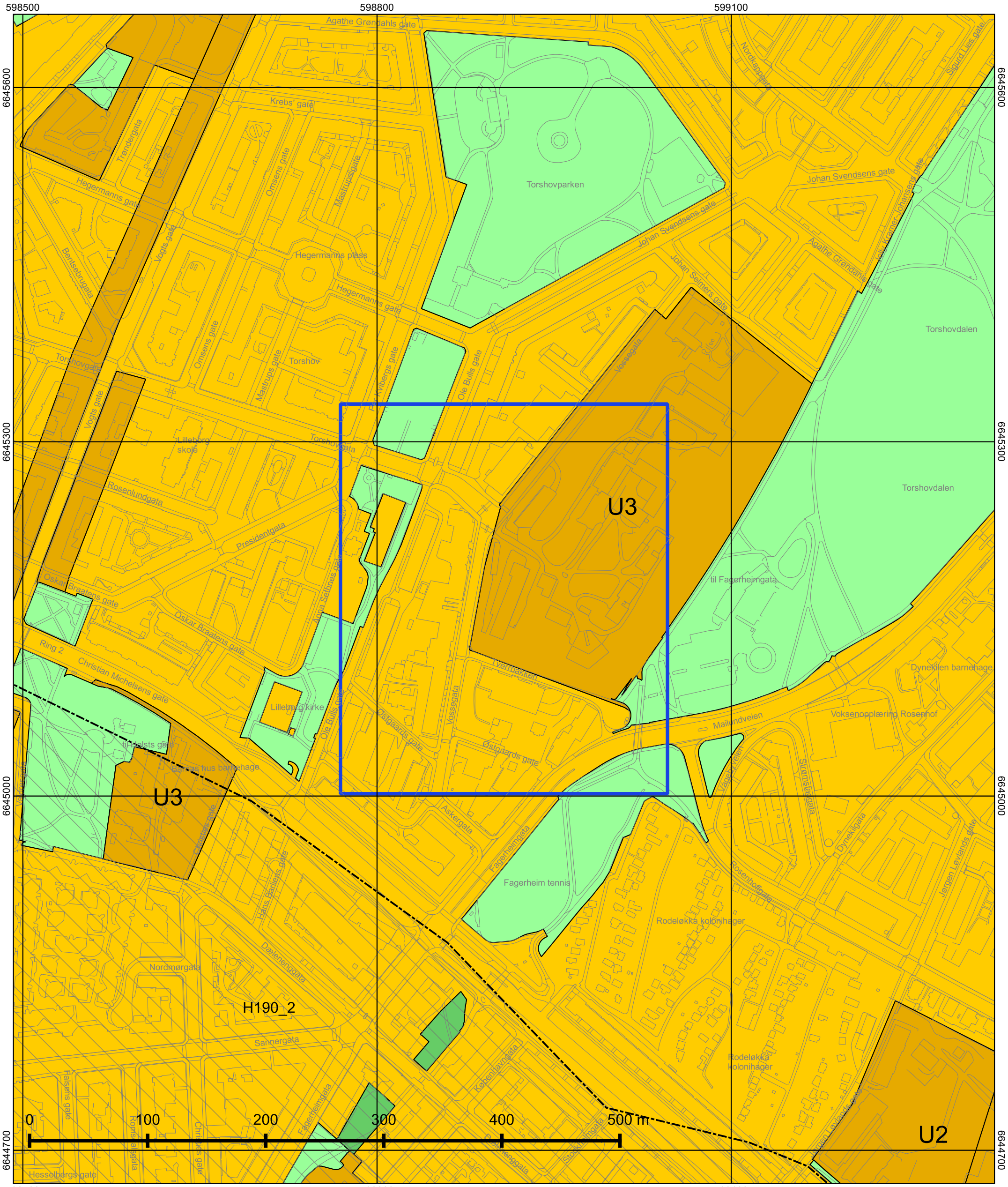
PlottID/Best.nr: 150623/ 86523553
Adresse: Tverrbakken 4
Gnr/Bnr: 225/321
Deres ref.:
Kommentar:

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: 08.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150623/86523553
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

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

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.

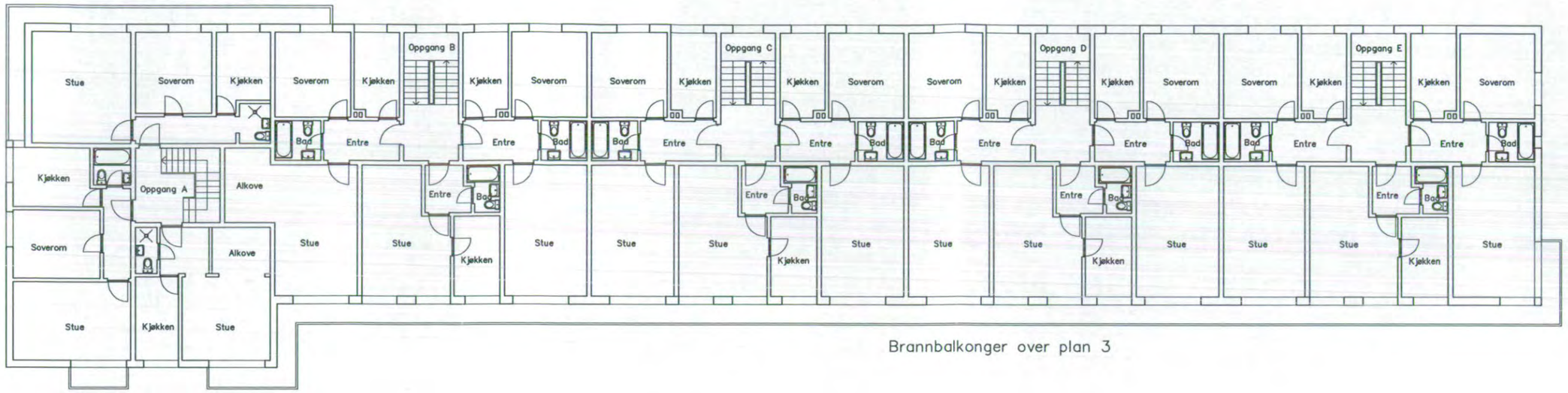
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

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

Kjell Kristian Jacobsen
avdelingsenhetsleder

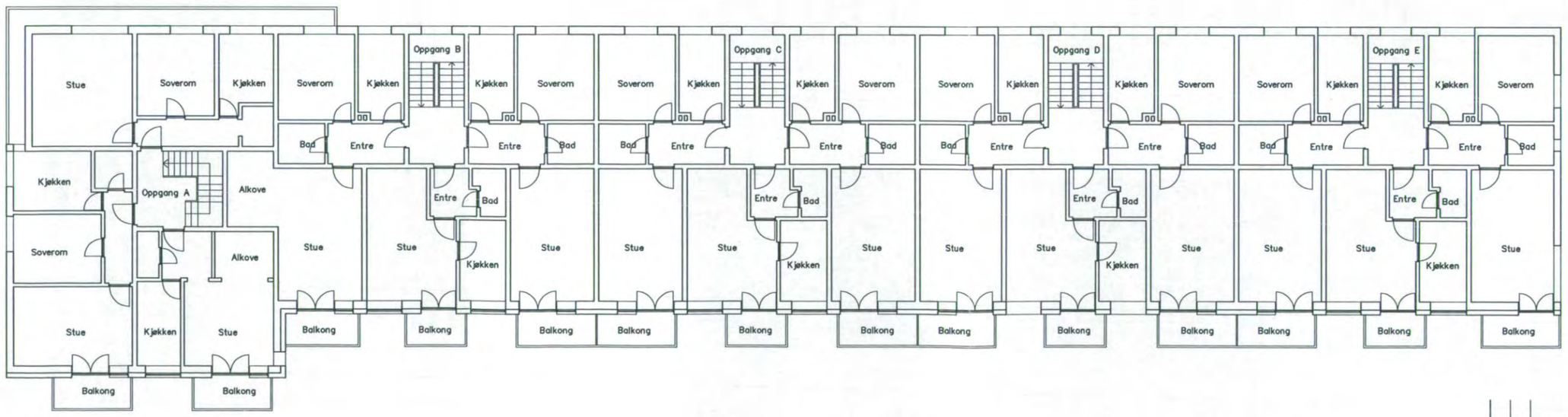
Siri Hauge Opsahl
saksbehandler

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



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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

HENRIK E NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS
Postboks 9208 Grønland
0134 OSLO

Dato: 20.12.2016

Deres ref.: | Vår ref.: 201500016-17 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Roar Havdal Mortensen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	TVERRBAKKEN 4	Eiendom:	225/321/0/0
Tiltakshaver:	GUSTAV EIENDOM DRIFT AS	Adresse:	c/o Gustav Holding AS Markveien 32A, 0554 OSLO
Søker:	HENRIK E NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS	Adresse:	Postboks 9208 Grønland, 0134 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Tverrbakken 4

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av fyrrom og lager i kjeller, til 2 nye boenheter, mottatt 17.11.2016 med senere innsendt tilleggsdokumentasjon.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201500016			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	49.001	20.11.2014	1/11
Snitt	A30-01	19.12.2014	1/14
Ny og eksisterende fasade sør	A40-02	19.12.2014	1/15
Ny og eksisterende fasade øst	A40-03	19.12.2014	1/16
Ny utomhusplan	002	01.09.2015	8/10
Plan u.etasje			14/5
Fasade vest			14/6

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet med avvik. Kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-9) er ikke oppfylt, da faktisk disponering av avfallet ikke er

dokumentert. Håndtering av avfall tidlig i tiltaket er redegjort for ved egenerklæring. Vi noterer avviket og velger å ikke forfølge saken videre.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

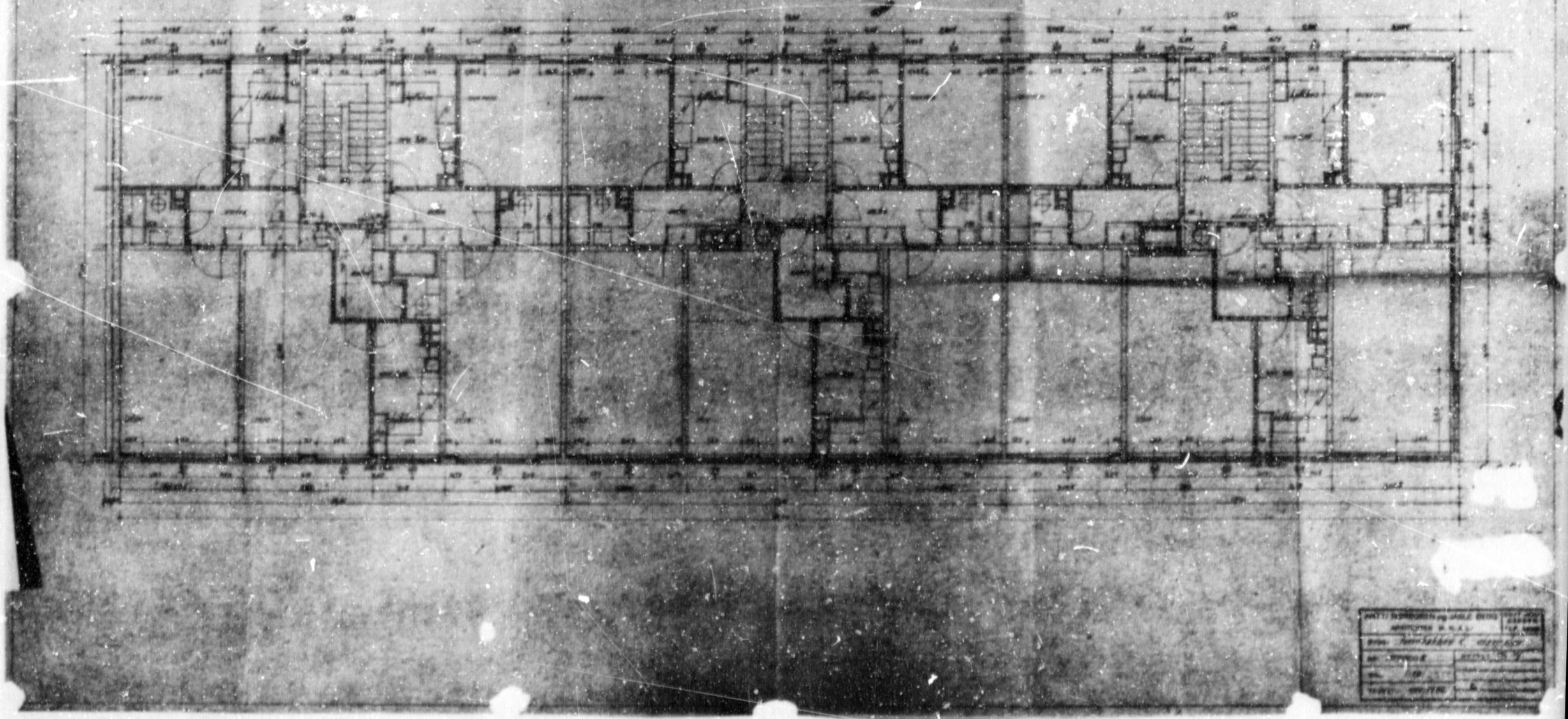
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.12.2016 av:

Roar Havdal Mortensen - saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
GUSTAV EIENDOM DRIFT AS, c/o Gustav Holding AS Markveien 32A, 0554 OSLO

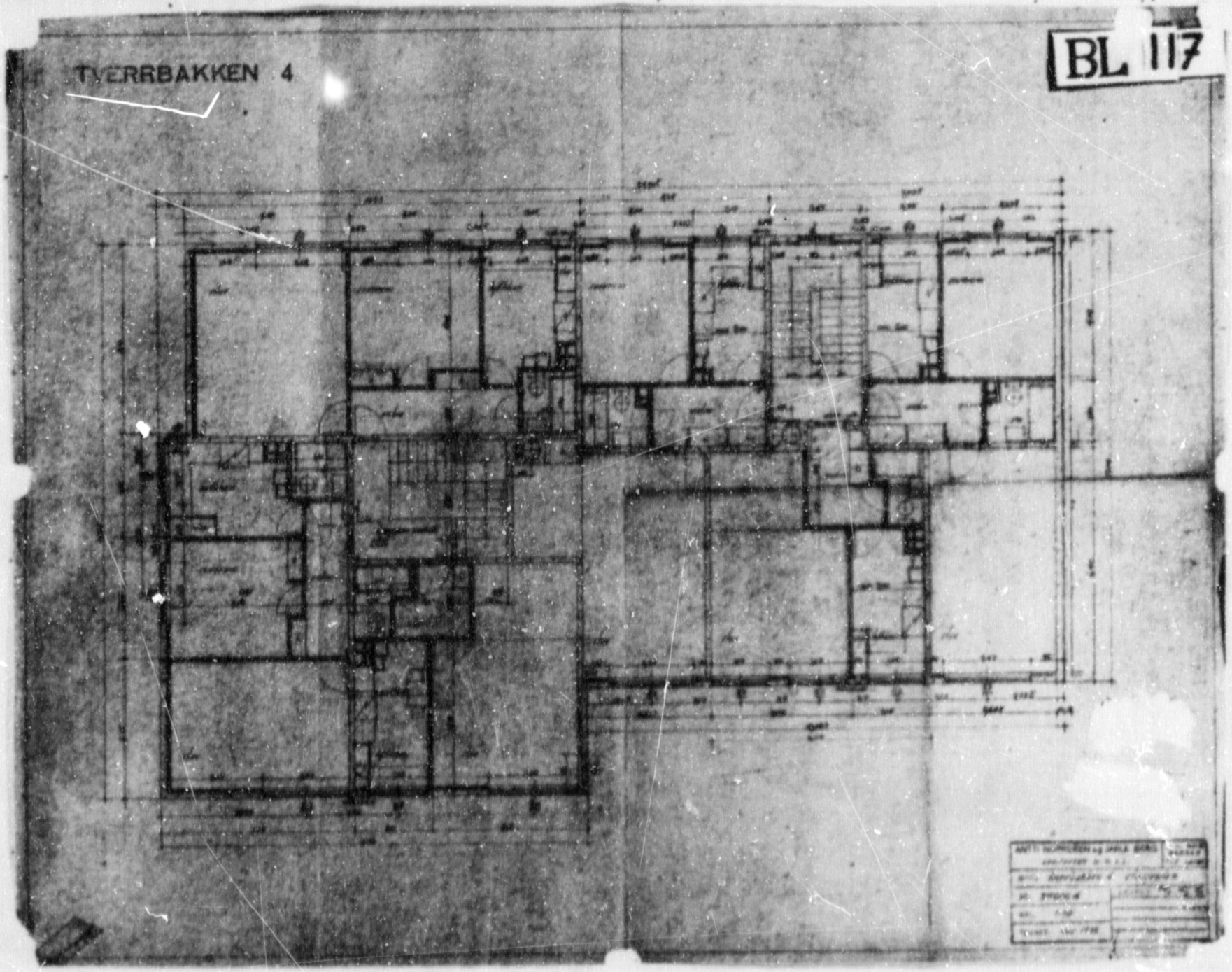
TVERRBAKKEN 4

BL 118



TVERRBAKKEN 4

BL 117



Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.