Tverrbakken 3, 0475 OSLO



PROPR.NO

Selger
Ole Rise
93032263

Prisantydning
8 490 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 301 Gnr. 225 Bnr. 320 Andelsnr. 32

Gjennomgående og lekker 3(4)-r utsiktsleilighet m/ solrik balkong på 9 kvm - Heis - Totaloppusset 2021 - Garasje*

PRISANTYDNING
kr 8 490 000 kr

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 62 912 kr

TOTALPRIS
kr 8 552 912 kr

FELLESKOST/MND
kr 4 482 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
84kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
5kvm

ANTALL SOVEROM
2

ETASJE
6

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Andel

TOMTEAREAL
3 960kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1971



Velkommen til Tverrbakken 3 - En lekker leilighet som ble totaloppusset i 2021 - og som har en helt fantastisk utsikt.



Leiligheten har en stor og luftig stue som ligger i åpen løsning med kjøkkenet.



Balkongen ligger i sørvestlig retning, så her kan du nyte solen store deler av dagen.



Utsikt mot Oslofjorden.



I den andre retningen er det utsikt mot blant annet Ekeberg.







Et sosialt og innbydende allrom.



Stuen har god plass til spisebord og sofagruppe, med tilhørende møblement.



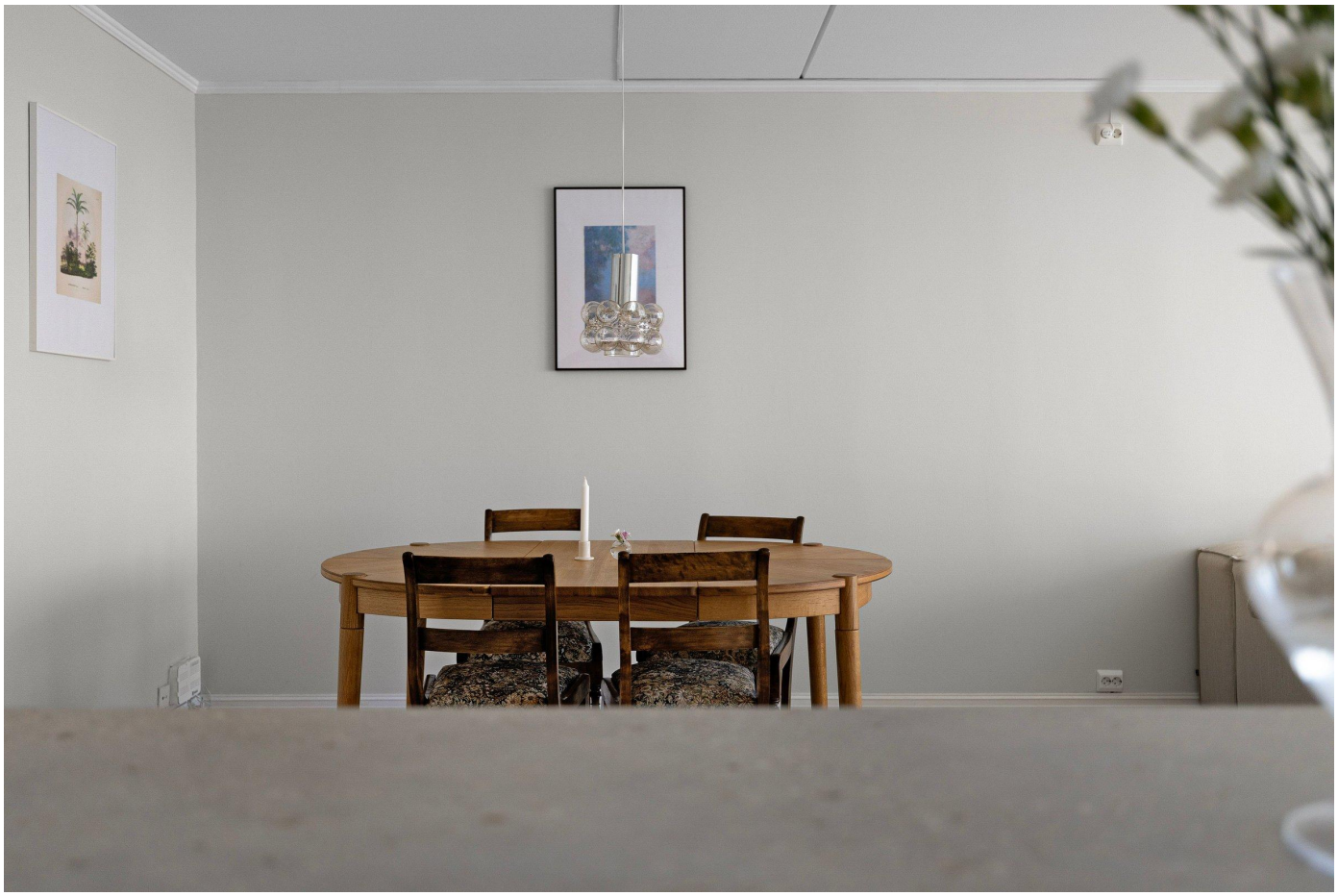
Her kan du nyte utsikten mens du har hjemmekontor.





Kjøkkenet har mye benkeplass og lagring, samt en praktisk kjøkkenøy.







Lekkert bad med store, lyse fliser, varmekabler og vegghengt toalett.



Badet ble pusset opp i 2021 av fagfolk.
Dokumentasjon finnes tilgjengelig.



Lekker, innebygd italiensk armatur og frittstående servant gir badet et eksklusivt preg.



Hovedsoverommet er stort og har god plass til dobbeltseng og nattbord.



Hovedsoverommet har godt med plass i innebygde garderobeskap.



Det andre soverommet har også en god størrelse.



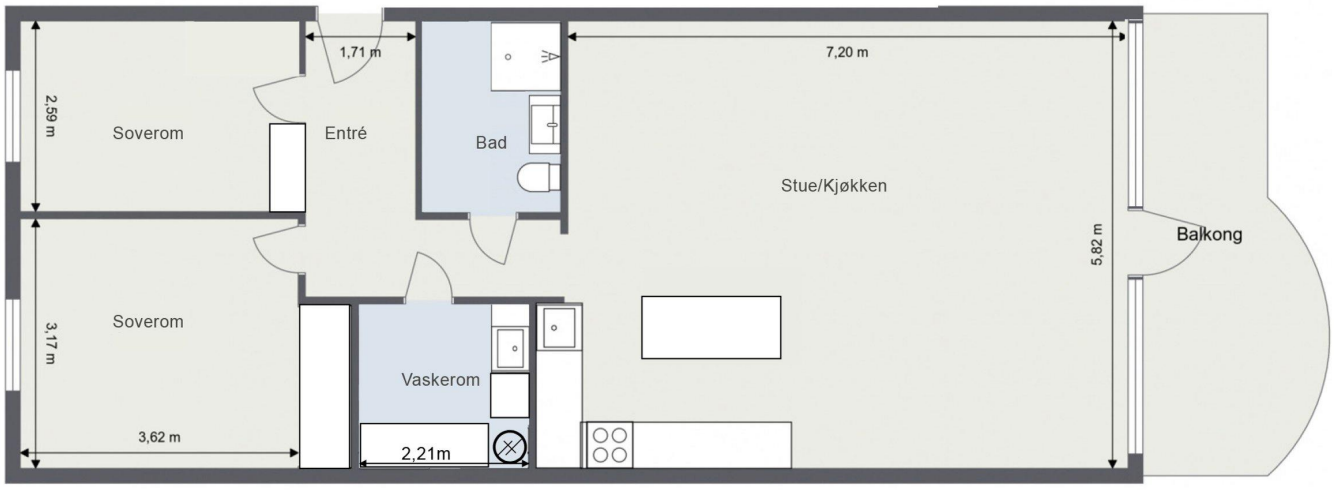
Her er det plass til dobbeltseng og oppbevaringsplass.



Pent vaskerom med masse oppbevaringsplass og praktiske hylleløsninger.



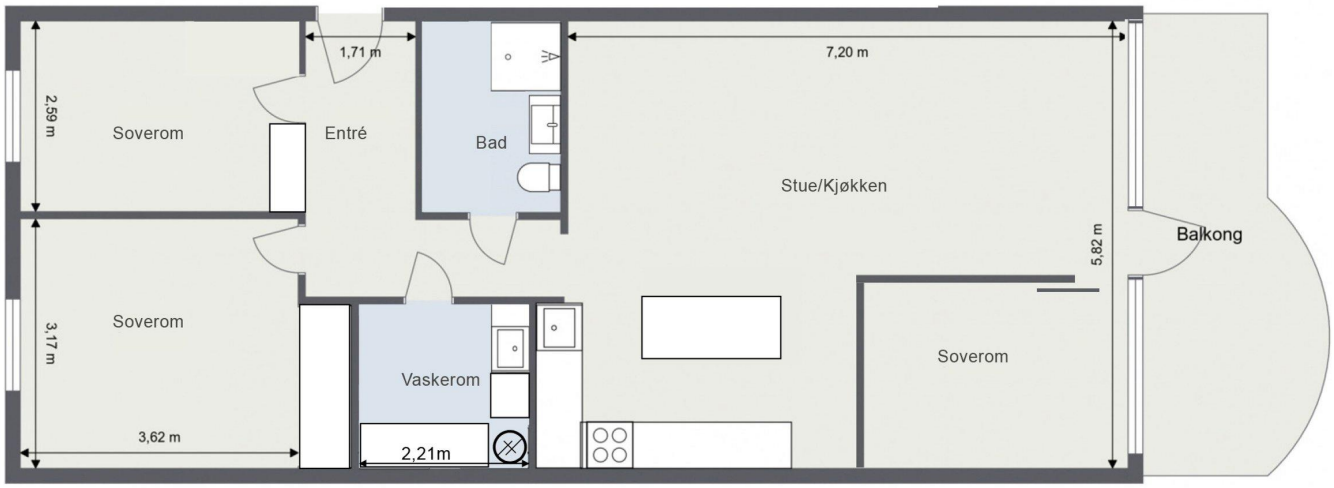
Fin og romslig gang.



Dette er en skisse avvik fra oppsatte mål kan forekomme.

Plantegning. Leiligheten disponerer også en kjellerbod på ca. 5 kvm.

Alternativ plantegning med 3 soverom



Dette er en skisse avvik fra oppsatte mål kan forekomme.



En fantastisk bonus for deg med bil - Borettslaget har egne parkeringsplasser i kjelleren. De leies ut etter venteliste og koster kun 550,- pr. mnd i leie.



Borettslaget har en veldig fin lekeplass med både lekestativ, sandkasse og fine benker.



Hyggelig bakgård for beboerne i borettslaget.



Borettslaget har også et eget trimrom.





Torshovdalen er kun et steinkast fra leiligheten.



Torshovparken er også i umiddelbar nærhet.



Utsikt fra Torshovparken



Trikkestallen



Volleyballbaner



Torshov



Sagene bad



Torshov

Om boligen

Velkommen til Tverrbakken 3 - En lekker og gjennomgående 3-roms utsiktsleilighet med attraktiv beliggenhet på Torshov. Leiligheten ligger høyt og fritt i 6. etasje og har en herlig balkong mot sørvest på ca. 9 kvm med vidstrakt utsikt over byen og mot sjøen. Balkongen har gode solforhold så her kan varme dager nytes til det fulle. Her får du kvaliteter som heis og gode muligheter for parkeringsleie.

Kort fortalt:
- Lys 3-roms leilighet med vidstrakt utsikt
- Heisadkomst til leilighetsplan
- Solrik sydvendt balkong ca. 9 kvm
- Bad og kjøkken pusset opp i 2021.
- Felles hage med sitteplasser og lekeplass
- *Gode muligheter for parkeringsplass i parkeringskjeller
- Trimrom
- Fellesrom og gjesteleilighet kan leies.
- Disponibel kjellerbod ca. 5 kvm
- Ingen dokumentavgift

Her bor du i et rolig, sentralt og meget attraktivt område med gangavstand til det aller meste.

Visning

Om du ikke har mulighet til å komme på visning, holder jeg gjerne privatvisning. Ta kontakt, så finner vi en tid.

Beliggenhet

Leiligheten ligger på Torshov i Oslo, i et rolig, sentralt og meget attraktivt område med gangavstand til det aller meste. Her er det et godt kollektivtilbud, flere kafeer og spisesteder, skoler for alle alderstrinn og barnehager for å nevne noe.

Leiligheten ligger rett ved flotte park- og friområder som blant annet Torshovdalen og idylliske Torshovparken med både basketbane og sandvolleyballbane. På få minutter når du også blant annet Storo Storsenter og BI i Nydalen.

Rett nedenfor Torshovparken ligger Lilleborgbanen med fotballbane, lekeplass, skøytebane, bordtennisbord, tennisanlegg og minigolf. Torshovdalen byr på gode rekreasjonsmuligheter sommer som vinter, sammen med flott utsikt over byen. Dalen er som skapt for aking om vinteren, og i tillegg prepareres det rundløype for langrenn og skilek for barna her. Det er også få minutter å gå til Akerselva, hvor det er bilfri gang- og sykkelvei helt fra sentrum opp til marka og Maridalsvannet. For kulturelle innslag er Soria Moria verdt et besøk, og for filmopplevelser anbefales en tur til Odeon IMAX som ligger like ved Storo Storsenter.

Servicetilbud
Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kiwi, Rema 1000, Coop Extra og Bunnpris- alle ligger i kort gangavstand. Du finner også gode tilbud i form av hippe kafeer og restauranter i nærmiljøet. Hovedgaten Vogts gate, Sandaker Senter og Storo Storsenter har et rikt og variert utvalg. Alternativt byr Nydalsbyen på butikker og alle tenkelige servicetilbud. De øvrige handlegatene i Oslo ligger også godt innenfor rekkevidde.

Området har et godt kollektivtilbud via buss og trikk. Nærmeste holdeplass er Torshovparken busstopp, som ligger kun fire minutter unna.

Omkostninger

8 490 000 kr (Prisantydning)
62 912 kr (Andel av fellesgjeld)
---
8 552 912 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

1 090 kr (Omkostninger totalt)

---

8 554 002 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:

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

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.

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

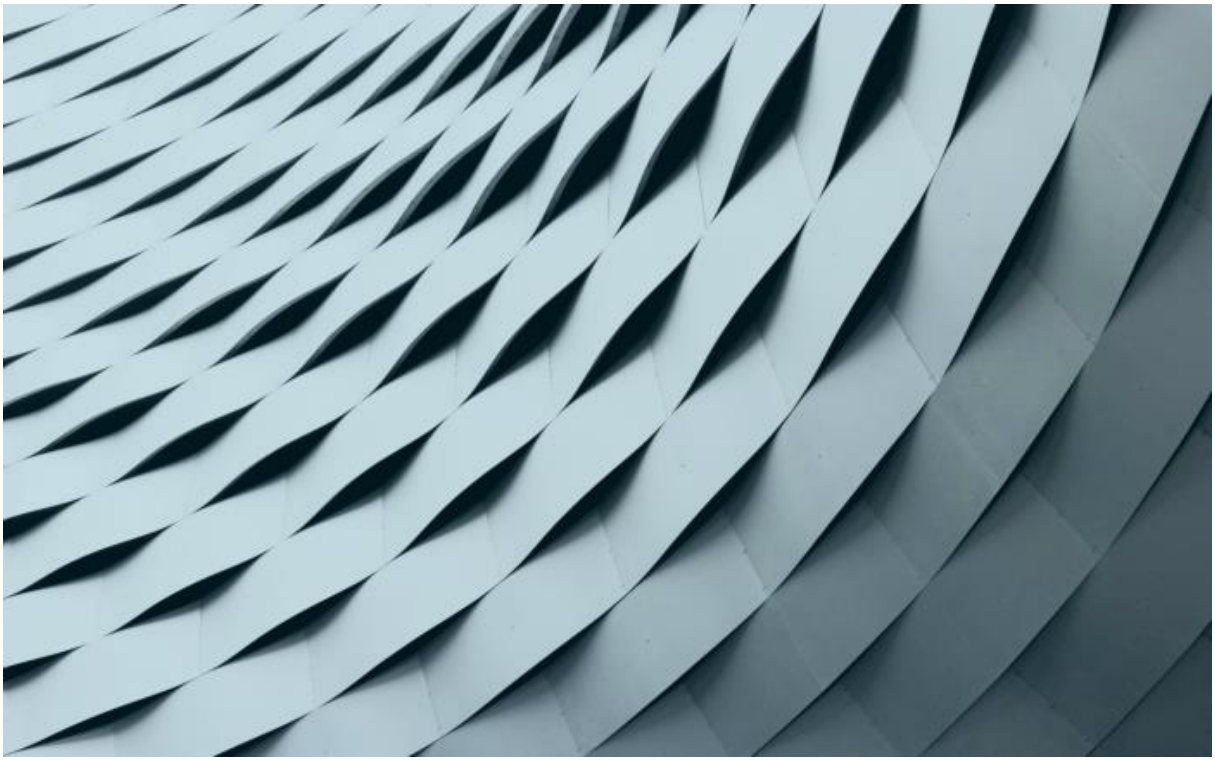
Tverrbakken 3, 0475 OSLO

OSLO kommune

gnr. 225, bnr. 320

Andelsnummer 32

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 30.07.2025 **Rapportdato:** 09.08.2025 **Oppdragsnr.:** 11819-2227 **Referansenummer:** ZM8660

Autorisert foretak: Tronsen **Sertifisert Takstingeniør:** Pål Henry Tronsen **Vår ref:**

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.

TRONSEN

Undertegnede takstmann er Bygg- og tømrermester med 30 års erfaring innen tømrerfaget og de fag som naturlig medfølger i oppføringer av bygninger.

Rapportansvarlig

Pål Henry Tronsen

mail@tronsen.com

900 82 008

Energirådgiver

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.

Tronsen
Ankerveien 215
1359 EIKSMARKA

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Tronsen
Ankerveien 215
1359 EIKSMARKA

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Beliggende på Torshov i Oslo kommune.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Boligblokk oppført i 1971.
Gulvflater i kjeller og etasjeskillere i betong.
Yttervegger og bærende konstruksjoner i stål
-/betongkonstruksjoner med utfyllende bindingsverk.
Utvendige fasader er med pussede og malte overflater.
Tilnærmet flatt tak, tekket med papp/membran.

Leilighet beliggende i 6. etasje med bruksareal(BRA-i) på 84 m2.
Normal standard og god planløsning.
Oppvarming består av strøm. Se boligens energiattest.
Naturlig ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer.

INNHOLD:
Entré, bad, vaskerom, 2 soverom, stue/kjøkken og balkong.
Bod i kjeller.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1971

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm.
Leilighetsdør med brann-/lydmotstand, sikkerhetslås og kikkehull.
Balkongdør med isolerglass.
Sydvendt balkong på 9 m2.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig overflater består av:
GULV - Laminat og fliser.
VEGGER - Malte flater og fliser.
HIMLING - Malte flater.
Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i tre betongkonstruksjon.
Leiligheten ligger i 6. etasje og radonmålinger er ikke relevant.
Fabrikklakkerte innerdører med slett overflate.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad med varmekabler i gulv, inneholdende;
- Servantseksjon med skuffer.
- Dusjhjørne med skillevegg i herdet glass.
- Vegghengt toalett.
- Speil.
- Avtrekk tilkoblet ventilasjonsanlegget.

Vaskerom inneholdende:
- Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum.
- Oppbevaringsskap og hyller.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Varmtvannsbereder.
- Avtrekk tilkoblet ventilasjonsanlegget.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og slette fronter, inneholdende:
- Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum.
- Fliser på vegg over benkeplate.
- Kjøkkenøy med oppbevaring og sitteplasser.
- Integrert platetopp, stekeovn, mikroovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap.
- Komfyrvakt og waterguard.
- Ventilator med kullfilter over kokesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør-i-rør system.
Avløpsrør i plast.
Naturlig ventilasjon.
Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.
Varmtvannsbereder på 200 liter, plassert på vaskerom.
Elanlegg med automatsikringer.
Varmekabler i gulv på bad.
Brann- og røykvarsler.
Pulver slokkingsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

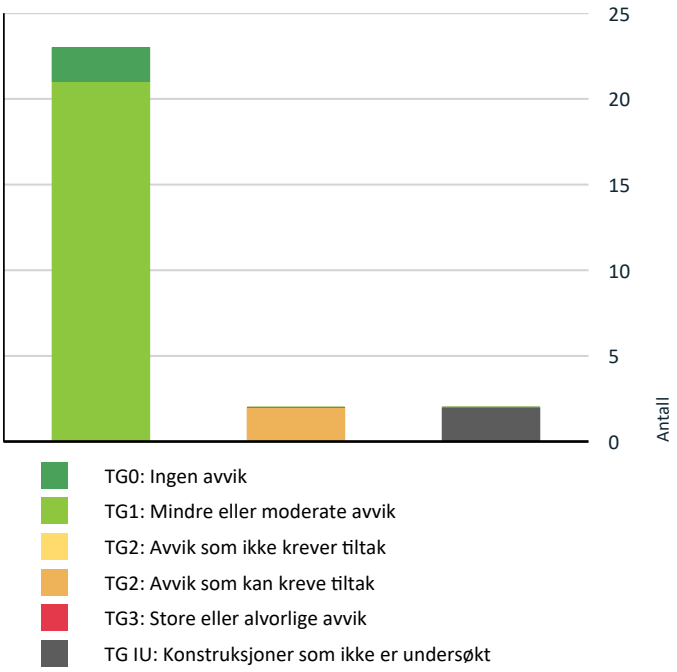
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 6. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 6. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Kjøkken > 6. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1971

Anvendelse
Bolig.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm.

TG 1 Dører

Leilighetsdør med brann-/lydmotstand, sikkerhetslås og kikkehull.
Balkongdør med isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvendt balkong på 9 m2.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig overflater består av:
GULV - Laminat og fliser.
VEGGER - Malte flater og fliser.
HIMLING - Malte flater.
Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på alle overflater.
Om kjøper har andre krav til estetikk eller ønsker andre overflater kan det være påregnelig med utbedringer.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i tre betongkonstruksjon.

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.

TG 0 Radon

Leiligheten ligger i 6. etasje og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Fabrikklakkerte innerdører med slett overflate.

Tilstandsrapport

VÅTROM

6. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med varmekabler i gulv, inneholdende;
- Servantseksjon med skuffer.
- Dusjhjørne med skillevegg i herdet glass.
- Vegghengt toalett.
- Speil.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

6. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt flate med innfelte downlights i himling.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

6. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

6. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Veggsluk i stål og banemembran.
Smøremembran på vegger.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

6. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

6. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk tilkoblet ventilasjonsanlegget.

6. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtsonen grenser til konstruksjoner oppført i betong. - Hulltaking er ikke foretatt.

Tilstandsrapport

6. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom inneholdende:
- Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum.
- Oppbevaringsskap og hyller.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Varmtvannsbereder.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

6. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger og himling med malte flater.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

6. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

6. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast og toppmembran.

6. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

6. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk tilkoblet ventilasjonsanlegget.

6. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtrommet har ingen konstruksjoner som direkte belastes med vann. - Hulltaking er ikke foretatt.

KJØKKEN

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og slette fronter, inneholdende:
- Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum.
- Fliser på vegg over benkeplate.
- Kjøkkenøy med oppbevaring og sitteplasser.
- Integrert platetopp, stekeovn, mikroovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap.
- Komfyrvakt og waterguard.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter over kokesone.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør-i-rør system.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.
Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter, plassert på vaskerom.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

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.

Elanlegg med automatsikringer.
Varmekabler i gulv på bad.

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

Tilstandsrapport

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

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



TG 0 Branntekniske forhold

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.

Tilstandsrapport

Brann- og røykvarsler.
Pulver slokkingsapparat.

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

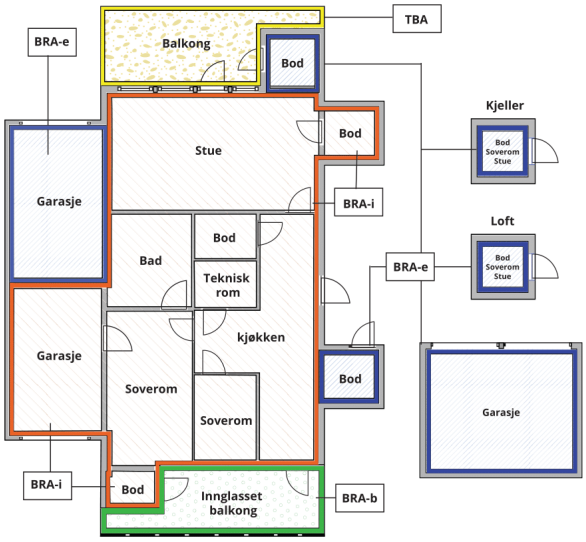
Hva er måleverdig areal?

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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
6. Etasje	84			84	9
Kjeller		5		5	
SUM	**84**	**5**			**9**
SUM BRA	**89**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
6. Etasje	Stue/kjøkken, Bad, Entré, Soverom, Soverom 2, Vaskerom		
Kjeller		Bod	

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:

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	84	5

Tronsen
Ankerveien 215
1359 EIKSMARKA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.7.2025	Pål Henry Tronsen	Takstingeniør
	Meggie Katinka Beatrice Söderfjärd	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	320		0	3959.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Tverrbakken 3

Hjemmelshaver
Tverrbakken Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/TVERRBAKKEN BORETTSLAG	948539101			Söderfjärd Meggie Katinka Beatrice, Rise Ole Andreas Fenstad

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
32

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Beliggende på Torshov i Oslo kommune.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten
Felles eiet tomt på 3.960 m2.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1974

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	28.07.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	30.07.2025		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	30.07.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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.

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/ZM8660

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 3, 0475 OSLO

08 Aug 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Tverrbakken 3	Tverrbakken 3	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

mai 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.

mai 2021 - nå

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 selger

Selger

Söderfjärd, Meggie Katinka

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2021

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Bad: Totaloppussing av bad og oppussing av vaskerom gjennomført av fagpersoner.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørlegger Øst og Altar Elektro.

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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**

2021

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Oppgradert diverse sikringer. Nye stikkontakter i stue, gang, vaskerom, kjøkken og bad. Alt av elektrisitet ifm. oppussing av bad, inkludert varmekabler.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Altar Elektro

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

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2021

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Oppgradert til rør i rør til bad, kjøkken og vaskerom.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørlegger Øst

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Vært rapporter om skjeggkre i en annen oppgang i borettslaget i 1. etasje. Vi har ikke hatt noe problem i vår leilighet.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Planlagt nybygg på nabotomten.

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?

Heisene i borettslaget skal byttes. Dette skal hovedsaklig finansieres gjennom salget av utleieleiligheten i borettslaget. Men det kan også påvirke felleskostnadene noe.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Fortell om konflikten og partene slik du har forstått det.

Borettslaget har tidligere hyrt in juridisk hjelp i forbindelse med det planlagte bygget på nabotomten.

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

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Söderfjärd, Meggie Katinka Beatrice	**2025-08-08**

Identification

bankID Söderfjärd, Meggie Katinka Beatrice

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Söderfjärd, Meggie Katinka Beatrice	08/08-2025 21:58:22	BANKID

Informasjon fra forretningsfører

Selger av Tverrbakken 3, 0475 OSLO har hentet 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.

Utskrift borettslagsandeler

Andelsnummer 32 i Tverrbakken Borettslag, Organisasjonsnummer 948539101

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	25.07.2025 kl. 11.56
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	25.07.2025 kl. 11.55

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/627176-1/200 28.05.2021 21:00 **HJEMMEL TIL ANDEL**

VEDERLAG: NOK 6 720 000
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg
RISE OLE ANDREAS FENSTAD
FØDT: 22.05.1985 IDEELL: 1/2
SÖDERFJÄRD MEGGIE KATINKA BEATRICE
FØDT: 20.09.1987 IDEELL: 1/2

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2021/627189-1/200 28.05.2021 21:00 **PANTEDOKUMENT**

BELØP: NOK 6 720 000
PANTHAVER : NORDEA EIENDOMSKREDITT AS
ORG.NR: 971 227 222

2024/2253052-1/200 - 18.11.2024 21:00 *** TRANSPORT

FRA: DANSKE BANK A/S NUF
ORG.NR: 977 074 010
TIL: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS
ORG.NR: 971 227 222

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/159858-1/201 07.12.2006 **REGISTRERE NY BORETTSLAGSANDEL**

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.

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.

Selger av Tverrbakken 3, 0475 OSLO har hentet inn opplysninger fra grunnboken. De neste sidene i prospektet viser disse opplysningene.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 225, Bruksnummer 320 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	25.07.2025 kl. 10.31
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	25.07.2025 kl. 10.30

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1974/504490-1/105 06.03.1974 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Tverrbakken Borettslag
ORG.NR: 948 539 101

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:

1867/900136-1/105 28.02.1867 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
Overført fra Tverrbakken 3
Med flere bestemmelser

1917/912616-1/105 25.10.1917 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
ang skur
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra Østgaardsgt 42

1920/901690-1/105 09.10.1920 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra Østgaardsgt 30
Med flere bestemmelser

1955/414838-1/105 23.09.1955 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. bilverksted
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra Østgårdsgt 38

1970/500695-1/105 16.01.1970 **ERKLÆRING/AVTALE**
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom

1970/510224-1/105 17.06.1970 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om kloakkledning

1970/515323-1/105 29.09.1970 **REFUSJONSKRAV**
Beløp: NOK 1 423
Panthaver: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420

1974/504490-2/105 06.03.1974 **FORKJØPSRETT**
RETTIGHETSHAVER: BBL UNGDOMMENS SELVBYGGERLAG
1974/520521-1/105 14.11.1974 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: OBLIGASJON 1974/516607-1

1975/501741-1/105 28.01.1975 **FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.**
Beløp: NOK 2 419 200
Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET
LØPENR: 7279780
1975/501741-2/105 28.01.1975 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
Prioritet etter obl som til enhver tid hefter på
e.d. for et
beløp inntil kr 6.210.000 til Husbanken.
1975/501741-3/105 28.01.1975 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
Prioritet etter obligasjon til Husbanken,
som til enhver tid hviler på eiendommen
og evt. andre lån

2000/38713-1/105 05.07.2000 **OBLIGASJON**
Beløp: NOK 7 400 000
Panthaver: HUSBANKEN
ORG.NR: 942 114 184

2011/1086418-1/200 27.12.2011 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 4 800 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
2025/84102-1/200 23.01.2025 21:00 ** TRANSPORT

FRA: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
TIL: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
TIL: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551

2021/884057-1/200 16.07.2021 12:53 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 5 000 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT
2025/84091-1/200 23.01.2025 21:00 ** TRANSPORT

FRA: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
TIL: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
TIL: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551

GRUNNDATA

1899/900377-1/105 21.09.1899 **OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN**
OPPRETTELSE - FRADELT FRA TIDLIGERE TVERRBAKKEN 1
EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

1970/990255-1/105 12.06.1970 **SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:**
Tverrbakken 3, 5, 7 og 11

1970/990256-1/105 12.06.1970 **SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:**
Vossegt 17

1974/924576-1/105 06.03.1974 **SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:**
Østgårdsgt 38, 40 og 42

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.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 225, Bruksnummer 320 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	25.07.2025 kl. 11.56
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	25.07.2025 kl. 11.55

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1974/504490-1/105 06.03.1974 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Tverrbakken Borettslag
ORG.NR: 948 539 101

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:

1867/900136-1/105 28.02.1867 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
Overført fra Tverrbakken 3
Med flere bestemmelser

1917/912616-1/105 25.10.1917 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
ang skur
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra Østgaardsgt 42

1920/901690-1/105 09.10.1920 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra Østgaardsgt 30
Med flere bestemmelser

1955/414838-1/105 23.09.1955 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. bilverksted
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra Østgårdsgt 38

1970/500695-1/105 16.01.1970 **ERKLÆRING/AVTALE**
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom

1970/510224-1/105 17.06.1970 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om kloakkledning

1970/515323-1/105 29.09.1970 **REFUSJONSKRAV**
Beløp: NOK 1 423
Panthaver: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420

1974/504490-2/105 06.03.1974 **FORKJØPSRETT**
RETTIGHETSHAVER: BBL UNGDOMMENS SELVBYGGERLAG
1974/520521-1/105 14.11.1974 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: OBLIGASJON 1974/516607-1

1975/501741-1/105 28.01.1975 **FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.**
Beløp: NOK 2 419 200
Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET
LØPENR: 7279780
1975/501741-2/105 28.01.1975 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
Prioritet etter obl som til enhver tid hefter på
e.d. for et
beløp inntil kr 6.210.000 til Husbanken.
1975/501741-3/105 28.01.1975 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
Prioritet etter obligasjon til Husbanken,
som til enhver tid hviler på eiendommen
og evt. andre lån

2000/38713-1/105 05.07.2000 **OBLIGASJON**
Beløp: NOK 7 400 000
Panthaver: HUSBANKEN
ORG.NR: 942 114 184

2011/1086418-1/200 27.12.2011 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 4 800 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
2025/84102-1/200 23.01.2025 21:00 ** TRANSPORT

FRA: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
TIL: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
TIL: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551

2021/884057-1/200 16.07.2021 12:53 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 5 000 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT
2025/84091-1/200 23.01.2025 21:00 ** TRANSPORT

FRA: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
TIL: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
TIL: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551

GRUNNDATA

1899/900377-1/105 21.09.1899 **OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN**
OPPRETTELSE - FRADELT FRA TIDLIGERE TVERRBAKKEN 1
EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

1970/990255-1/105 12.06.1970 **SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:**
Tverrbakken 3, 5, 7 og 11

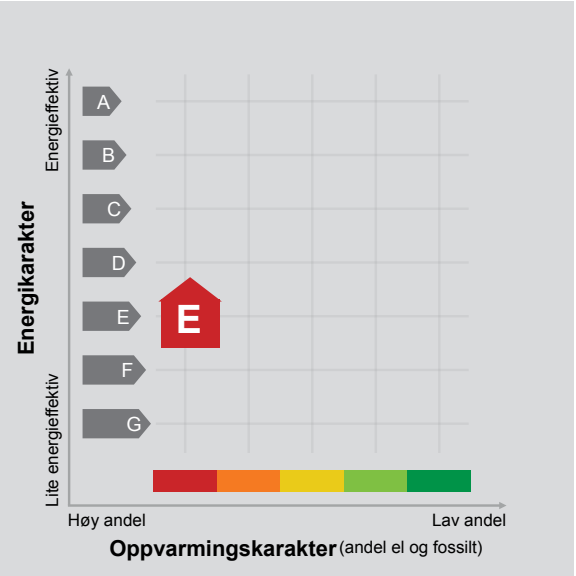
1970/990256-1/105 12.06.1970 **SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:**
Vossegt 17

1974/924576-1/105 06.03.1974 **SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:**
Østgårdsgt 38, 40 og 42

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.

ENERGIATTEST

Adresse	Tverrbakken 3
Postnummer	0475
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	225
Bruksnummer	320
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80666802
Bruksenhetsnummer	H0603
Merkenummer	Energiattest-2025-153201
Dato	10.08.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 3 900 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

3 900 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Etterisolering av yttervegg
- Redusér innetemperaturen
- Følg med på energibruken i boligen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1971
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	84
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 16: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Tverrbakken Borettslag

Til andelseierne i Tverrbakken Borettslag

Styret i Tverrbakken Borettslag innkaller herved til ekstraordinær generalforsamling.

Tid: Dato 27.03.2025, Kl 18:00
Sted: Borettslagets felleslokale/festrom i Tverrbakken 1

Saksliste:

1. Åpning av møte ved styrets leder
2. Konstituering
3. Salg av utleieleilighet, også såkalt gamle vaktmesterboligen

1. Åpning av møte ved styrets leder

1.1 Velkommen
1.2 Bakgrunnen for innkallingen
1.3 Informasjon om saksliste og forklaring av stegene i sakslisten

2. Konstituering

2.1 Valg av møteleder
2.2 Valg av sekretær
2.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
2.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
2.5 Godkjenning av innkalling
2.6 Godkjenning av saksliste

3. Salg av utleieleilighet, også såkalt gamle vaktmesterboligen

3.1 Gjennomgang av styrets forslag om salg av utleieboligen ("vaktmesterboligen")
3.2 Diskusjon og spørsmål fra andelseierne
3.3 Avstemning: Styret fremmer forslag til at borettslaget skal selge utleieboligen for å finansiere utskifting av heiser i 2025?
3.4 Eventuelt
3.5 Møteavslutning

Bakgrunn for innkallingen

Styret har vurdert alle mulige alternativer for vaktmesterboligen.

1. **Oppussing og utleie**
    - På grunn av leilighetens tilstand ba styret om tilbud fra et entreprenørfirma for oppussing. Prisen for arbeid som demontering og avfallshåndtering av kjøkken, demontering og avfallshåndtering av gammelt dusjkabinett og vaskeservant, sliping og maling av alle vegger og tak, sliping og maling av vinduer, dører og skap, samt montering av nytt kjøkken, dusjkabinett og servant, var ca. 215.000 kr.
    - Dette ble vurdert som en dårlig investering, da vi kun ville kunne få 15-18.000 kr/mnd i leieinntekter.
2. **Full oppussing inkludert bad og vaskerom**
    - Prisen for full oppussing ble estimert til ca. 500.000 - 700.000 kr. Vi har ikke økonomi til en slik investering, og vi måtte ha leid ut leiligheten for over 20.000 kr/mnd for å kunne få tilbake investeringen innen ca. 3 år.
3. **Salg av leiligheten**
    - På grunn av problemer med leietakere og styrets involvering i dette, bestemte vi oss for å selge leiligheten. Hvis vi leide ut leiligheten via et utleiefirma, ville borettslaget få enda mindre inntekter fra utleie.

Styret har vurdert borettslagets finansielle situasjon og kommende investeringer. Utskifting av heiser i 2025 vil medføre betydelige kostnader, og for å unngå økte felleskostnader eller opptak av ytterligere lån, foreslår styret å selge borettslagets utleiebolig (også kalt "vaktmesterboligen").

Styret har kontaktet et meglerfirma for å gi oss en vurdering om hva de tror leiligheten kan selges for. De har estimert salgspris til ca. 6.000.000,-kr.

Oppfordring til oppmøte

Vi oppfordrer alle andelseiere til å delta på møtet for å sikre en beslutning som tar hensyn til alles standpunkt om denne viktige saken. Beslutning om salg krever 2/3 dels stemmer fra de fremmøte enhetene.

Vennligst gi beskjed til styret dersom du ikke har anledning til å delta, og benytt eventuell mulighet for fullmakt dersom du ønsker at noen stemmer på dine vegne.

Med vennlig hilsen,
Styret i Tverrbakken Borettslag

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Tverrbakken Borettslag torsdag 27.03.2025 kl. 18:00 - Fellesrom, Tverrbakken 1.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Styreleder Astrit Kukleci

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Styreleder Astrit Kukleci

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Beate Baalsrud

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Styret sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: ~~30~~ 30
Antall fremlagte fullmakter: ~~5~~ 7
Totalt: ?? 37

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Avstemning for salg av *"vaktmesterboligen"*

Antall stemmer for salg: 37

Antall stemmer mot salg: 0

Vedtak:
Bakgrunn for avstemning ble gjennomgått.

Vedtak: Salg ble godkjent.

Signaturer:

Møteleder Astrit Kukleci /s/

Protokollvitne ?? /s/

Møteleder

Protokollvitne

Vedtekter

For

Tverrbakken borettslag org nr 948 539 101

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

Vedtatt på generalforsamling den 16. oktober 1970, sist endret den 28. mai 2009

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Tverrbakken borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Usbl boligbyggelag som er forretningsfører.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens §3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jfr borettsloven §4-15, første ledd. Imidlertid må andelseiere som er interessert i å benytte intern forkjøpsrett selv følge med på Usbls ukentlige fellesannonse i avis eller på Usbls nettsider – se pkt 3-3 (4). Andelseiere som vil gjøre forkjøpsretten gjeldende kan mest hensiktsmessig kontakt Usbl direkte."

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget, ved forretningsfører USBL, mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget, ved forretningsfører USBL, har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet på denne måten har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle, samboer eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseier er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens §3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning, men styret skal informeres.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer innvendig, rør, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. For varmtvannsberedere pålegges andelseierne å skifte ut disse før de blir 25 år gamle. Unnlatelse vil føre til at borettslaget vil få utskiftingen gjort på andelseiers regning.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, innvendige dører og godkjente ytterdører med karmer og innvendige vinduer og glassflater. Inngangsdørene til leilighetene skal være godkjente branndører (B30)

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l. Andelseier har også ansvar for at det fins funksjonerende brannvernutstyr forskriftsmessig plassert i boligen. Minimum godkjent brannvernutstyr består av et godkjent brannslukningsapparat og en røykvarsler.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre også dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner

gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig utskifting og ytre vedlikehold av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. I tillegg omfatter Borettslagets vedlikeholdsplikt boligenes sikringsskap med alt innhold samt nødvendig utskifting av brannslukningsapparat og røykvarslere i boligene.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Andelseieren skal også gi adgang til boligen slik at borettslaget, av fellespreventive hensyn, kan påse at andelseier oppfyller sin vedlikeholdsplikt. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 5 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- Eventuelt valg av revisor.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal

regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

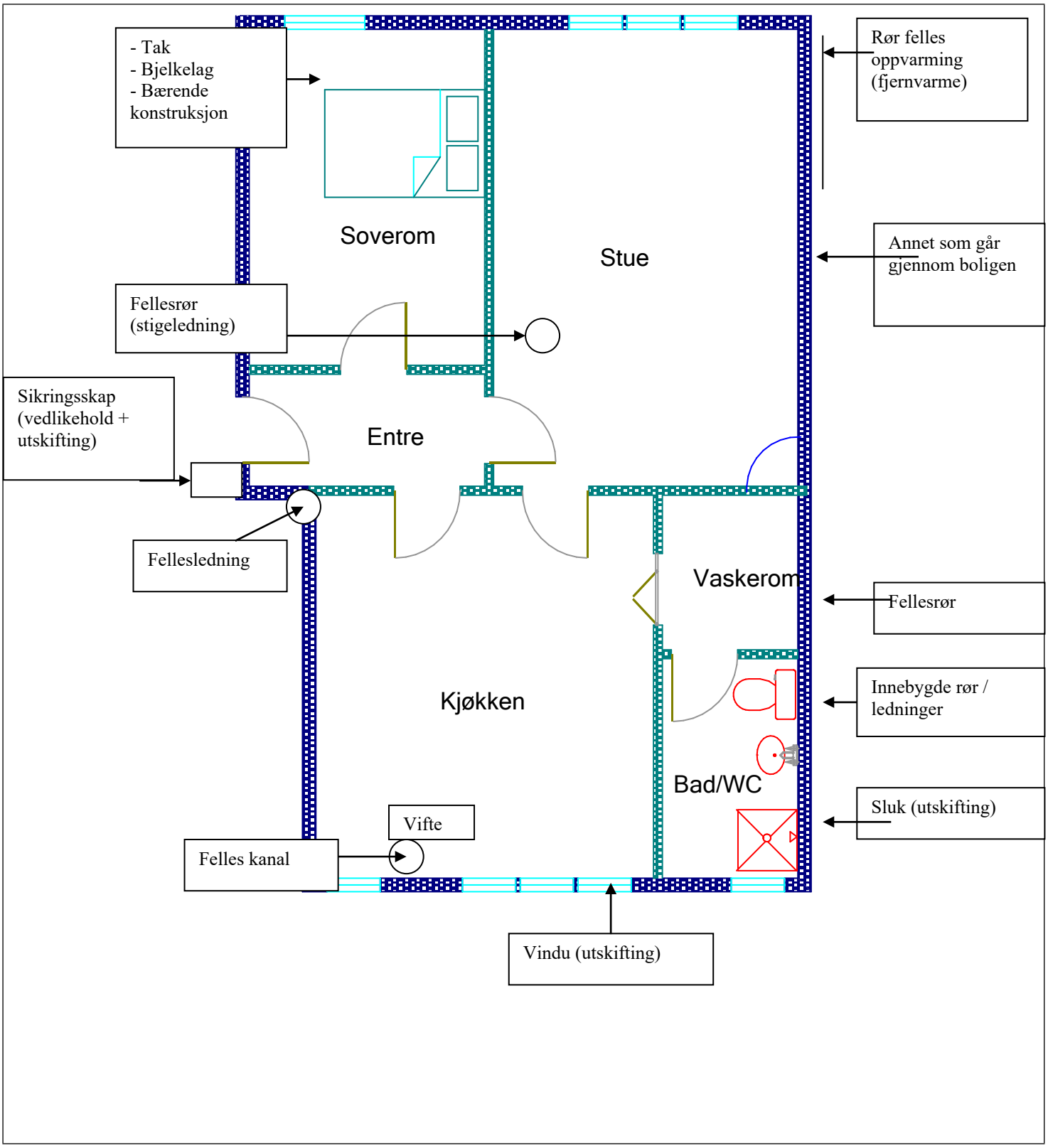
11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens §7-12:

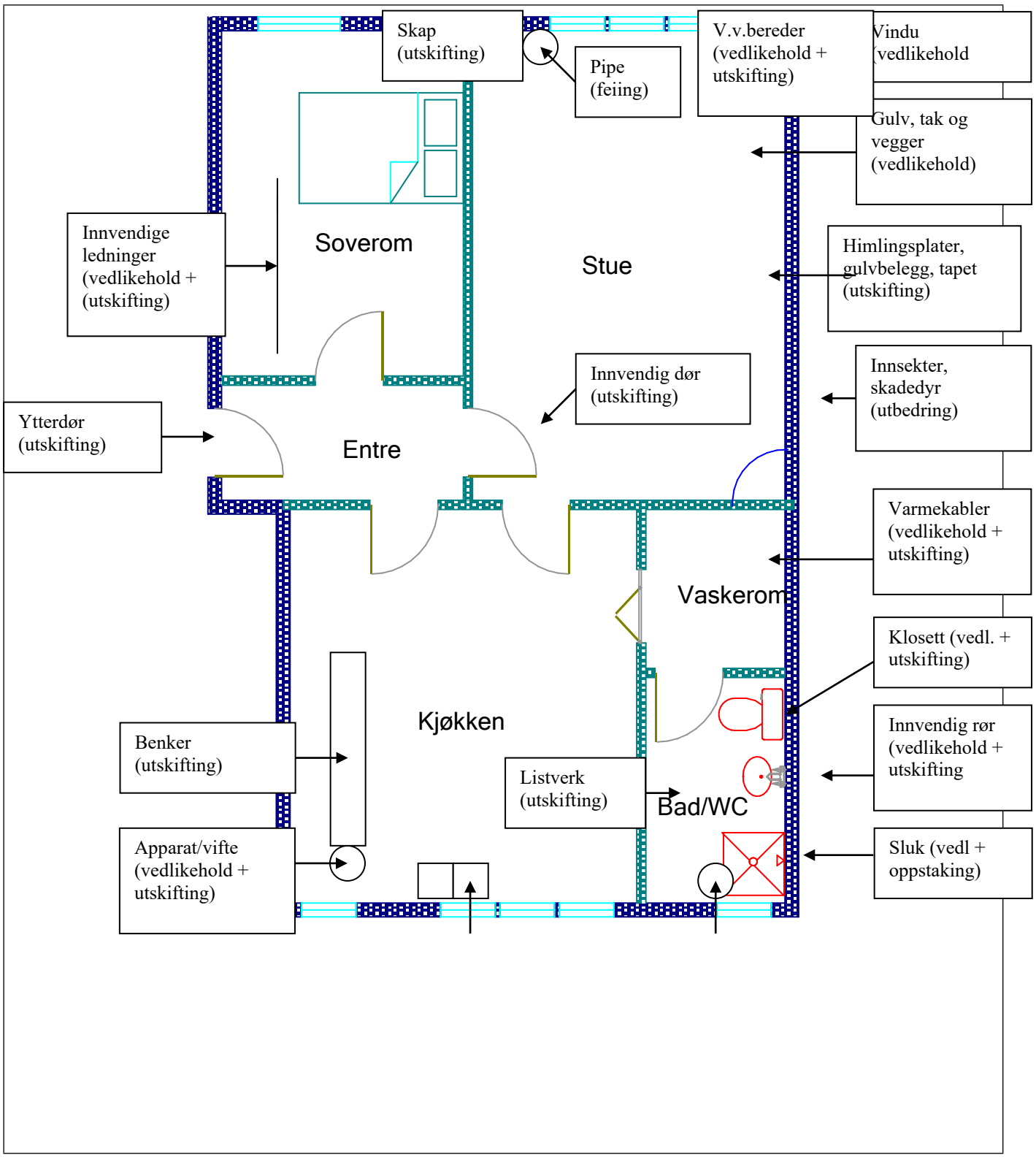
- vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

BORETTSLAGETS ANSVAR



ANDELSEIERS ANSVAR



Husordensregler

Generelt

Tverrbakken Borettslag er andelseiernes egen eiendom. De er ansvarlig for at husordensreglene og vedtektene, som reglene er en del av, blir overholdt. Brudd på disse vil kunne få konsekvenser for boforholdet. Husordensreglene angår alle oss som bor i borettslaget, og derfor omtales vi som beboere i det etterfølgende. Det er i vår felles interesse at husordensreglene til enhver tid blir fulgt, slik at andre beboere ikke sjeneres og bomiljøet bli best mulig.

Ro i leiligheten

Bråk og støy fra leiligheten må unngås. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl 23.00 til kl. 06.00. Høylytt musikk er ikke tillatt før kl 08.00 og etter kl. 22.00. Reparasjoner og innredningsarbeid som medfører støy er ikke tillatt på søn-, hellig- og høytidsdager, etter kl. 21.00 på hverdager (mandag til fredag) eller etter kl. 18.00 på lørdager og dager før helligdag.
Samme regler gjelder for **kortvarig** boring i **betong**, for eksempel for å henge opp bilder, eller feste hyller, skap og lister. For at slikt arbeid skal foregå effektivt og medføre minst mulig støy, har borettslaget kjøpt inn en bormaskin, borhammer, spesielt egnet for dette. Beboerne oppfordres til å bruke denne, og den kan lånes hos vaktmester.
For **langvarige** perioder med boring/meisling i betong (for eksempel ved oppussing av bad) gjelder imidlertid spesiell regel. Slikt arbeid må utføres på hverdager, mandag til fredag, mellom kl. 08.00 og 16.00, med verktøy som gir minst mulig støy. Nabovarsel med antatt varighet må settes opp på alle 3 oppslagstavler (fordi lyden forplanter seg i hele blokka) før slikt arbeid skal utføres.
Støy i trappeoppgangene må unngås.

Avfallssortering

I Tverrbakken borettslag må alle kildesortere avfall. Dette innebærer følgende:

- Papir og papp skal i papircontainerne. Juice- og melkekartonger skylles (og helst brettes og stappes til kubber).
- Restavfall kastes i søppeldunkene i søppelrommene.
- Beboerne oppfordres til å benytte kompostbingene for matavfall.
- Større gjenstander som ikke får plass i søppeldunkene, er beboerne selv ansvarlige for å få fjernet.
- Glass og metall skal til gjenbruksstasjoner.
- Farlig avfall skal til miljøstasjoner.
- Mer informasjon på oppslagstavlen.

Renhold

Renholdet på det enkelte etasjeplan, samt trappene ned til neste etasje utføres av beboerne.
Borettslaget har ansvar for renhold av inngangspartiet i oppgangene, heri inkludert vindfang, vestibyle og heis, samt hovedrengjøring av vestibyler, trappeoppganger m.v.

Skadedyr

Hvis man oppdager skadedyr, så som møll, kakerlakk, maur, må det straks meldes fra til styret. Umiddelbar uskadeliggjøring er viktig for å unngå spredning, f. eks. gjennom ventilasjonsanlegget.

Bad og våtrom

Våtrom må brukes, utstyres og vedlikeholdes slik at lekkasjer og fuktskader unngås. Styret skal underrettes før man starter rehabilitering av bad og våtrom. I tillegg skal styret etter utført arbeid få dokumentasjon på at arbeidet er utført av autoriserte fagfolk og i samsvar med gjeldende normer.

Vann og avløp

I hver leilighet er det en stoppekran. Beboer må vite hvor denne er og hvordan den stenges. Vanntilførselen til leiligheten bør alltid stenges av med stoppekranen når leiligheten forlates for lengre tid.
La aldri en kran stå åpen når et rom forlates. Fett eller annet som kan tilstoppe avløpet, må ikke tømmes i vask eller sluk.

Brannvern

Andelseier er ansvarlig for at det fins funksjonerende brannvernutstyr i leiligheten. Minimum godkjent brannvernutstyr består av et godkjent brannslukningsapparat og en røykvarsler.

Elektrisk anlegg

Det elektriske opplegget i leiligheten må brukes forskriftsmessig. Reparasjons- og tilleggsarbeid må utføres av autoriserte håndverkere.

Ventilasjonsanlegget

Det er ikke tillatt å kople kjøkkenvifter e.l. til ventilasjonsanlegget. Det er heller ikke tillatt å tette ventilene i kjøkken, bad m.v. For at anlegget skal virke tilfredsstillende, må samtlige ventiler alltid stå åpne.

Balkongene

- Brannlukene må ikke tildekkes slik at bruken som rømningsvei hindres.
- Det er ikke anledning til å innglasse balkongen.
- Det er ikke tillatt å montere parabolantenne eller markise på balkongen.
- Det er ikke tillatt å riste tepper o.l. eller lufte dyner over rekkverket.
- Det er forbudt å kaste sigarettsneiper ned på terrassen. Husk brannfaren.
- Det er tillatt å bruke elektrisk grill og gassgrill på balkongen. (Altså **ikke** kullgrill).
  Følgende forutsetninger gjelder ved bruk av gassgrill:
  - Gassbeholderen, evt. 2 stk, skal **alltid** oppbevares på balkongen.
  - Det skal brukes kompositttbeholdere, maks 11 kg størrelse.

- Det skal meldes fra til styret at man bruker gassgrill slik at vi har en oversikt over leiligheter hvor det oppbevares gass på balkongen i tilfelle brann.

Lufting

Alle rom må til enhver tid holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Vinduer bør ikke bli stående oppe i regnvær.

Tørke- og bankeplass

Tørking av tøy ute skal skje på tørkeplassen. Til teppebanking benyttes bankestativet ved nedkjørselen til garasjene. Det er ikke tillatt å bruke tørke- eller bankeplassen på søn-, hellig- og høytidsdager.

Låsing av dører

Inngangsdørene til de 3 oppgangene skal alltid holdes låst. Beboerne må ikke slippe inn uvedkomne. Spesielt viktig er å ikke slippe inn personer man ikke kjenner fra dørtelefonen i leiligheten. Det skal også dører til sykkelrom, kjellerganger og kjellerboder. De som bruker garasjen må sørge for at inn/utkjøringsportene og andre dører inn til garasjene alltid er låst. Når man forlater garasjen, kjørende eller til fots, skal man vente i oppkjørselen til porten er lukket, slik at ikke uvedkommende slipper inn.

Felles inne- og utearealer

Til hver leilighet hører det én bod.
Barn må ikke oppholde seg alene i kjellerganger eller i garasjeanlegget.
Ingen må sette fra seg akebrett, ski, kjelker eller sykler i vestibyler, trapperom, kjellerganger eller utenfor inngangene. Kun barnevogner er tillatt plassert i vestibylene.
Gjester kan parkere på gjesteparkeringsplassen med gyldige parkeringskort. Gjeldende regler for parkering er skiltet på plassen.
Røyking og bruk av åpen flamme i heis, oppganger, kjellerganger, boder og garasjer er forbudt.

Husdyrhold

Husdyr som f.eks. hund eller katt, kan først anskaffes eller medtas etter at søknad er innvilget av styret. Tillatelse blir gitt under forutsetning av at andre beboere ikke sjeneres.

Felleslokalet i Tverrbakken 1

Styret disponerer en møblert, liten leilighet som beboerne kan leie for en symbolsk pris til sine overnattingsgjester og til å arrangere private sammenkomster, så som fødselsdagselskap osv..
Beboer som leier felleslokalet, er ansvarlig for at det forlates ryddig og rengjort, og at nøklene straks leveres tilbake etter bruk.

Trimrommet i Tverrbakken 3

Trimrommet kan benyttes av alle beboere i borettslaget mot en årlig mindre avgift.
Brukerne må sørge for at trimrommet forlates i samme stand og orden som da man startet.

Garasjene

I borettslaget er det 62 innendørs parkeringsplasser i 2 kjelleretasjer. Det følger ikke garasjeplass med leilighetene, men andelseierne er prioritert ved tildeling.
Det kan kun plasseres en kjørbar bil eller 2 kjørbare motorsykler innenfor den tildelte parkeringsplassen.
Mindre reparasjonsarbeider på egen bil/motorsykkel er tillatt under forutsetning av at det skjer innenfor egen parkeringsplass.
Det må ikke oppbevares brannfarlige stoffer i garasjene.

Sykkelparkering

Borettslaget har 2 sykkelrom med totalt 44 plasser i 2-etasjes sykkelstativer. Styret organiserer tildelingen, men det er dessverre for få plasser til å dekke behovet. I sykkelrommene er det kun tillatt å plassere sykler, og disse skal stå i stativene.

Oppslagstavlene

Beboerne plikter å holde seg oppdatert med informasjonen på oppslagstavlene, og å følge eventuelle anvisninger.

Informasjonshåndboken

Alle andelseierne har fått utlevert **Informasjonshåndboken.** Dette er en ringperm som foruten borettslagets vedtekter og disse husordensreglene, inneholder mye nyttig informasjon. Informasjonsskriv fra styret bør settes inn i håndboken (under pkt 6). Der finner du også utfyllende og praktiske opplysninger om de fleste av punktene i disse husordensreglene. Informasjonshåndboken skal følge leiligheten ved salg og fremleie.

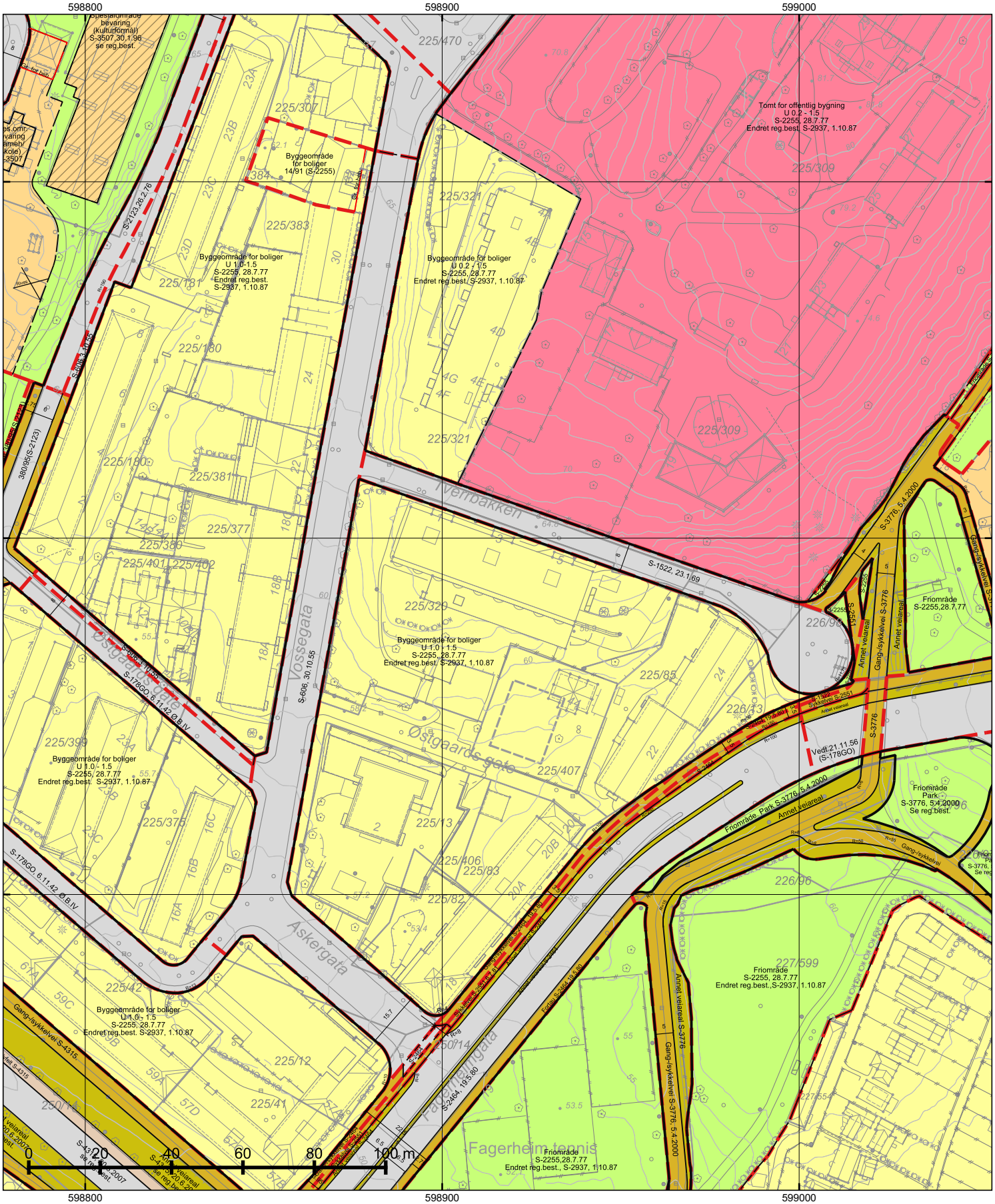
Borettslaget har sin egen hjemmeside:

http://tverrbakken.no

Her vil alle oppslag og informasjon som deles ut til beboerne legges ut. Dessuten ligger hele Informasjonshåndboken der. Endelig ligger det en god del "historisk" tekst- og bildemateriale fra borettslaget med omegn.

Disse husordensregler ble vedtatt enstemmig på 2. ordinære generalforsamling i Tverrbakken Borettslag, tirsdag 4. mai 1976, med endringer vedtatt på ordinær generalforsamling 25. april 1990, 22. mai 2002 og 25. mai 2004. De sistnevnte ble gjort gjeldende fra 15.8.2005, samtidig med nye vedtekter for borettslaget. Fra da av er det styret som utarbeider husordensreglene. Styret vedtok endringer i husordensregler

styremøtet 7. januar 2009, den 21. april 2009 og siste endringer ble vedtatt på styremøtet den 1. juni 2010.
Meldinger fra borettslagets styre eller USBL ved rundskriv eller oppslag gjelder på samme måte som husordensreglene.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

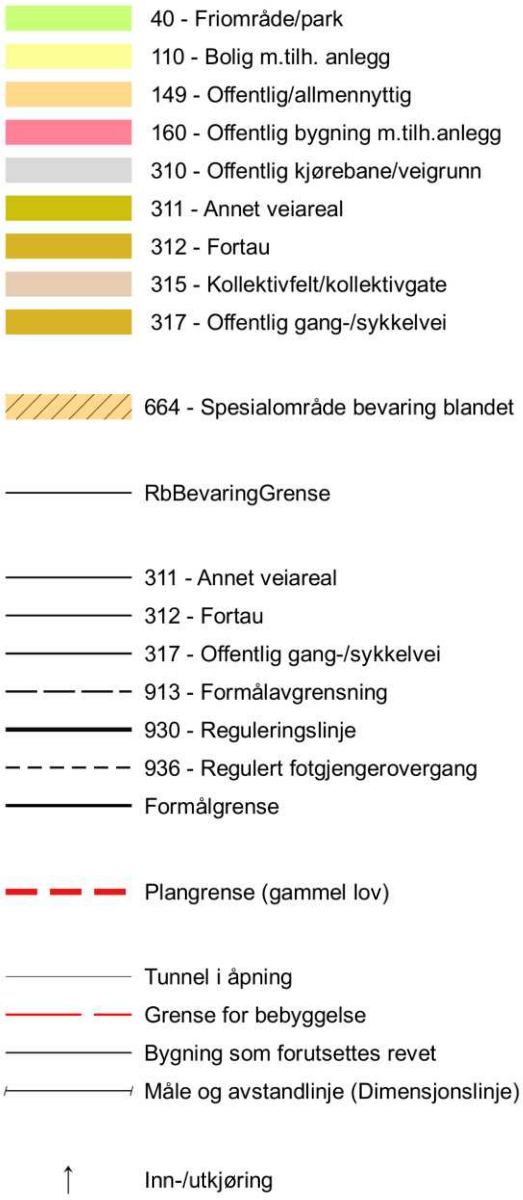
PlottID/Best.nr: 141524/ 86510220
Adresse: TVERRBAKKEN 3
Gnr/Bnr: 225/320

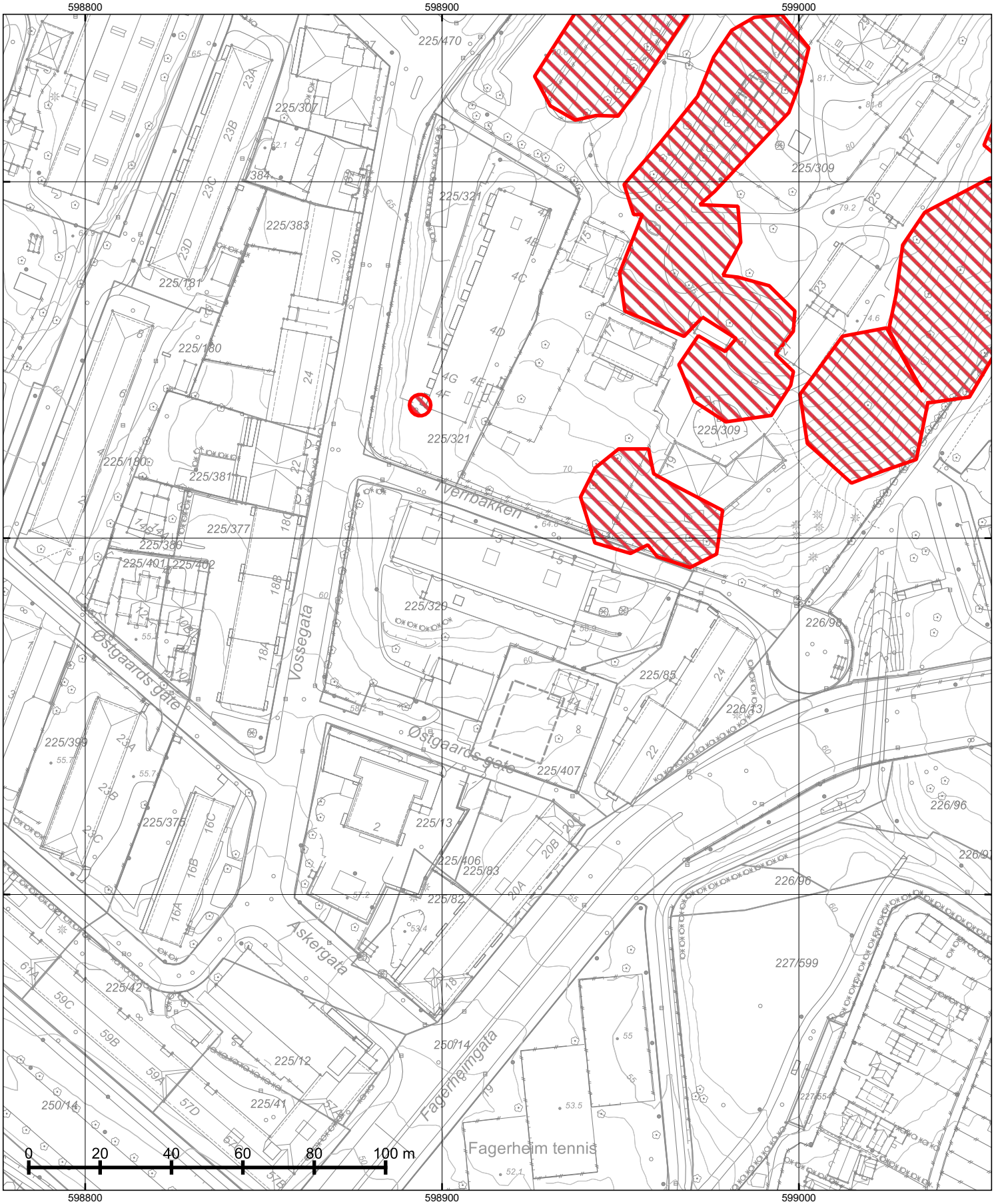
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3004827
Kommentar:

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: 22.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

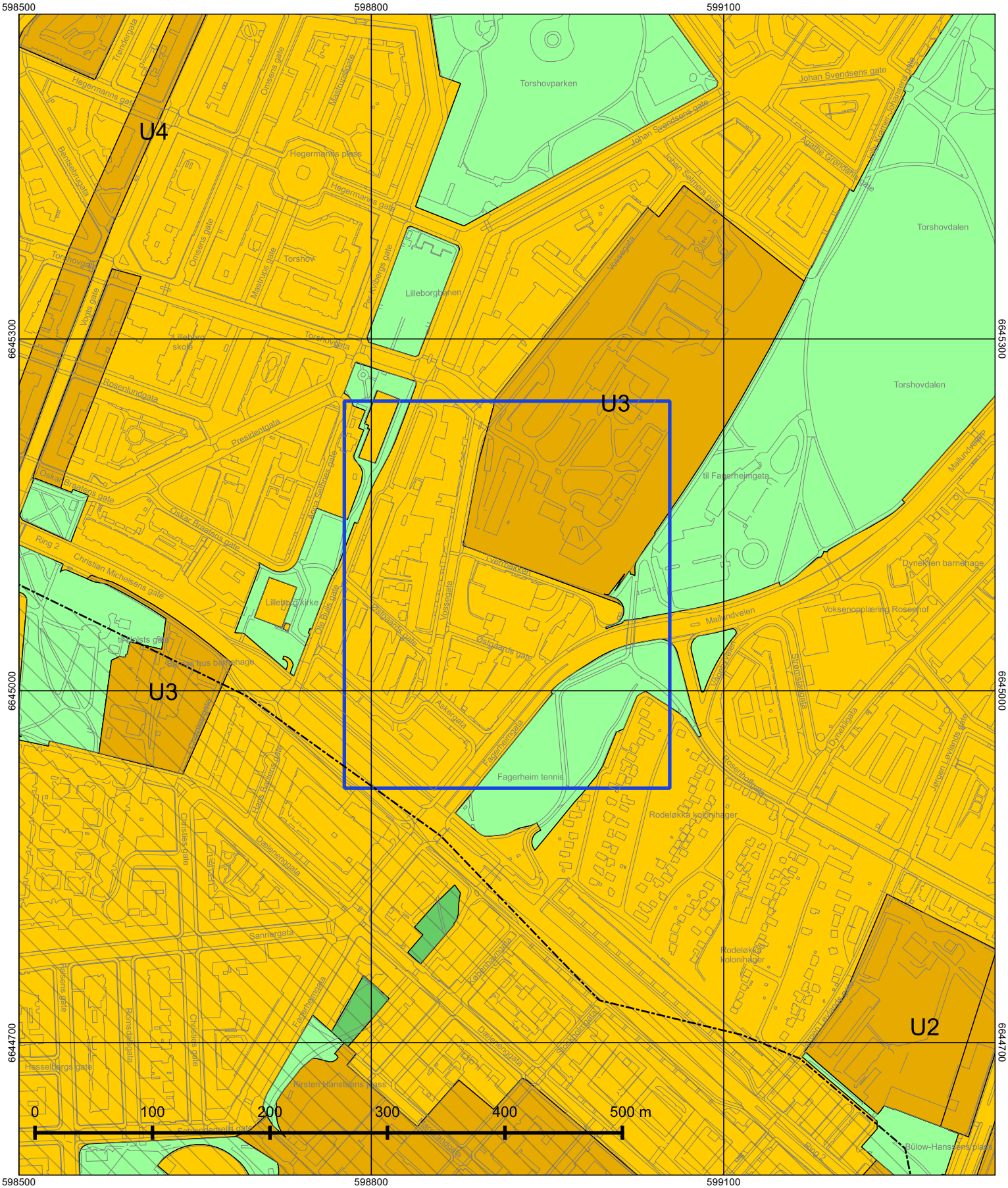
Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 141524/ 86510220
Adresse: TVERRBAKKEN 3
Gnr/Bnr: 225/320

Deres ref.: 40067/ WM120_43_3004827
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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 141524/86510220
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3004827

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



Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kristine Nordli Lindberg
TVERRBAKKEN 3

Dato: 22.04.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86510220
8463496

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.225 BNR. 320

Vi viser til bestilling av 20250422 for TVERRBAKKEN 3.

GNR. 225 BNR. 320

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 21.09.1899.

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

3962 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

Plan- og bygningsetaten

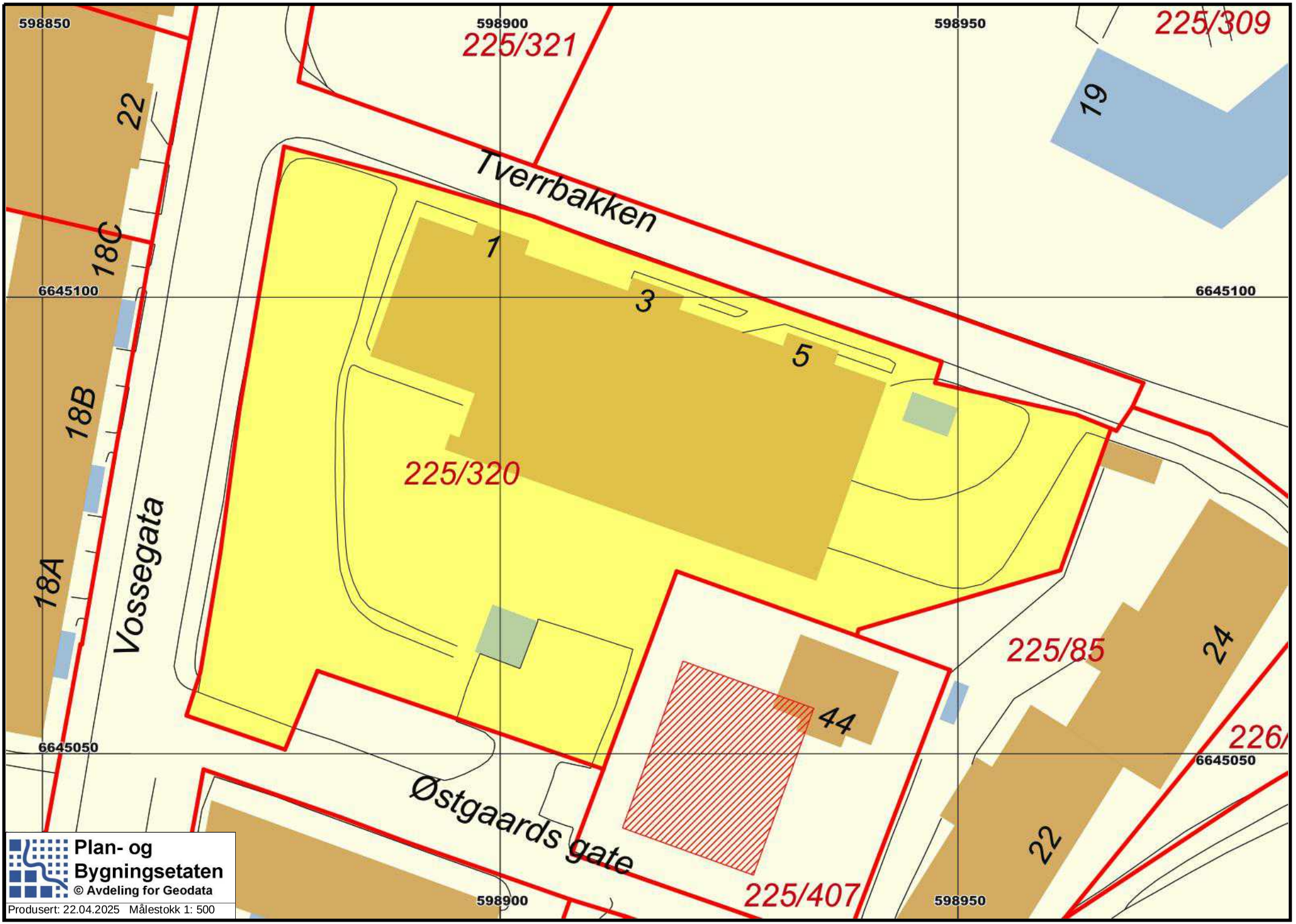
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


598850
598900
598950
225/321
225/309
19
22
Tverrbakken
18C
1
6645100
3
5
6645100
18B
225/320
Vossegata
18A
225/85
24
44
6645050
6645050
226/
Østgaards gate
22
225/407
598900
598950
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 22.04.2025 Målestokk 1: 500

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 OSLO 5 - 11 50 60

OH/TL

KOPI

Oslo, den 25.6.1980

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Tverrbakken 1-3-5-7 og 11

Journalnr.
69/3586

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
19.6.1980

Bygningens art
Boligblokk med parkeringshus

Byggherre
BBL Ungdommens Selvbyggerlag, Storgt. 55, Oslo 1.

Byggemelder
A/S Ungdomsbygg, Prosjekteringsavd., Storgt. 55. Oslo 1.

Ansvarshavende
Siv.ing. Jørgen Kaasa, c/o A/S Ungdomsbygg, Storgt. 55, Oslo 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

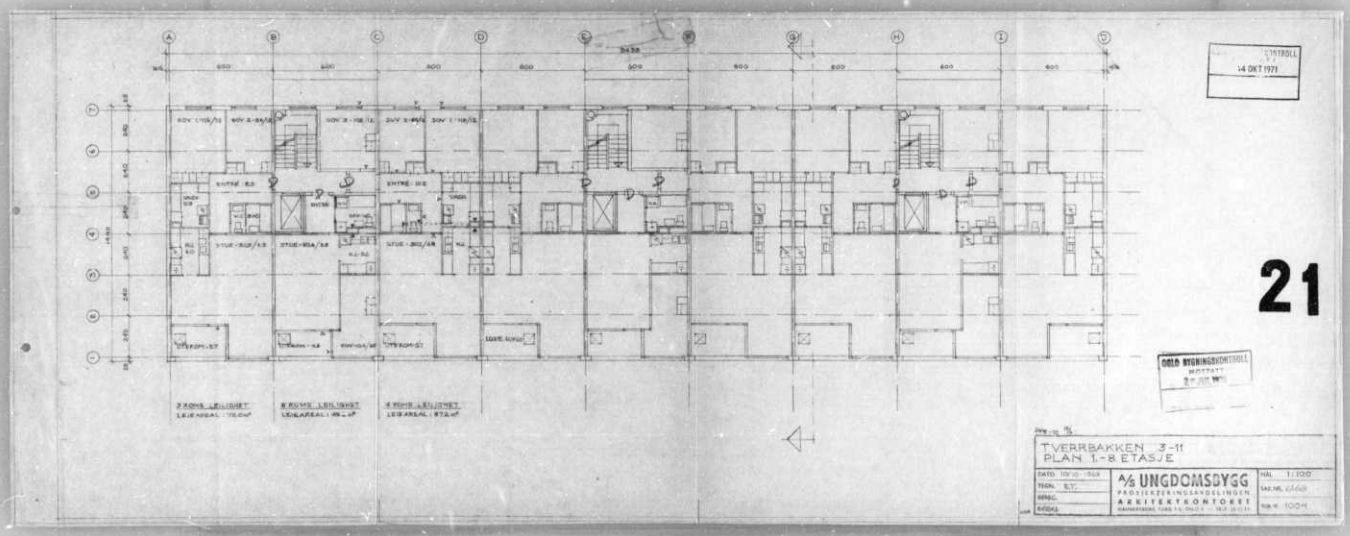
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

Overingeniør
G. Heber

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Skj. nr. 15. ANBVORD. 4000. 23394/78.



TVERRBAKKEN 3-11
PLAN 1.-8 ETASJE

A/S UNGDOMSBYGG
PROSJEKTERINGSAVDELINGEN
ARKITEKTKONTORET

21

TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

199900932 18

Thams og Gaare Arkitektkontor AS
Bygdøy Allè 5
0257 OSLO

Dato: 13 JUNI 2000

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199900932-17 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Narve Lerstad | Arkivkode:

Byggeplass:	TVERRBAKKEN 1, 3, 5	Eiendom:	225/320
Tiltakshaver:	Tverrbakken borettslag v/Grethe Ryen	Adresse:	Tverrbakken 3, 0475 OSLO
Søker:	Thams og Gaare Arkitektkontor AS	Adresse:	Bygdøy Allè 5, 0257 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Ferdigattesten gjelder for hele tiltaket.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Tilsynsseksjonen

Tor Helge Eikeland
seksjonsleder

Narve Lerstad
saksbehandler

Kopi til:
Veidekke ASA
v/ Nils Olaf Thonvald
Karenslyst allé 24
PB 506 Skøyen
0214 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

KONE AKSJESELSKAP
Postboks 6009 Etterstad
0601 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 16.10.2020
	201117067 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	John Philip Santillan	

Adresse:	TVERRBAKKEN 1-5	Eiendom:	225/320
Tiltakshaver:	Tverrbakken Borettslag	Søker:	KONE AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Tverrbakken 1-5

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av innerdør på tre heiser - Løpenummer 5475, 5476 og 5477, mottatt 12.10.2020.

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

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
3-ukersaker

John Philip Santillan - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Tverrbakken Borettslag, Tverrbakken 1, 0475 OSLO



INNKALLING 2025

Tverrbakken Borettslag

Onsdag 04.06.2025 kl. 18:00
Fellesrom, Tverrbakken 1

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Tverrbakken Borettslag

Tid og sted: Onsdag 04.06.2025 kl. 18:00 - Fellesrom, Tverrbakken 1

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av leder
- 5.2 Valg av medlemmer til styret
- 5.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 5.4 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt. Revisjonsberetningen vil bli fremlagt på generalforsamlingen. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 120 000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Astrit Kukleci
Styremedlem, Anne Cathrine Tangen
Styremedlem, Ardijan Alimusaj Zenuni
Styremedlem, Christina Olivia Berger
Varamedlem, Karianne Aarnes
Varamedlem, Evy Dahl Lindblad
Varamedlem, Tiril Kvisvik Siljeholt

5.1 Valg av leder

Astrit Kukleci ble valgt for 2 år i 2023, og er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Astrit Kukleci.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Ardijan Alimusaj Zenuni og Christina Olivia Berger ble valgt for 2 år i 2023, og er på valg.

Irja Anthi ble valgt for 2 år i 2024, men har trukket seg fra styret, og er derfor på valg.

Valgkomiteens innstilling: Ardijan Alimusaj Zenuni, Tove Mårteig og Joakim Ingebrigtsen.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Karianne Aarnes, Evy Dahl Lindblad og Tiril Kvisvik Siljeholt ble valgt for 1 år i 2024, og er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Evy Dahl, Karianne Aarnes og Anita Sagen.

5.4 Valg av valgkomite

Wenche Berntsen og Stine Viddal Øi ble valgt i 2024, og er på valg.

Stine Viddal Øi og Wenche Berntsen tar gjenvalg som valgkomite.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**836 447**	**631 436**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-299 371	1 319 811
Tilbakeføring av avskrivning	20 686	20 686
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 167 872	-1 135 487
B. Årets endring disponible midler	**-1 446 556**	**205 011**
C. Disponible midler	**-610 109**	**836 447**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	221 261	1 098 313
Kortsiktig gjeld	-831 371	-261 867
C. Disponible midler	**-610 109**	**836 447**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Tverrbakken Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 427 640	4 255 981	4 596 800	4 232 346
Sum leieinntekt		**4 427 640**	**4 255 981**	**4 596 800**	**4 232 346**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	155 430	129 911	98 000	138 000
Sum annen inntekt		**155 430**	**129 911**	**98 000**	**138 000**
Sum inntekt		**4 583 070**	**4 385 892**	**4 694 800**	**4 370 346**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	368 120	350 897	345 000	365 000
Styrehonorar	3	120 000	105 000	120 000	120 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	20 686	20 686	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		270 703	315 114	350 000	300 000
Kostnad eiendom/lokale	5	243 365	315 246	260 000	265 000
Kommunale avgifter/renovasjon		534 626	470 180	575 000	647 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	16 932	16 537	20 000	20 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	19 726	43 531	21 000	20 000
Reparasjon og vedlikehold	8	2 048 958	290 351	915 000	8 165 000
Revisjonshonorar		7 519	7 181	7 700	8 000
Forretningsførerhonorar		216 651	205 551	216 000	225 000
Andre honorar	9	192 062	117 272	85 000	110 000
Kontorkostnad		252 162	249 285	232 000	240 000
TV/bredbånd		0	0	2 000	10 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		8 761	2 003	10 000	5 000
Kontingent og gaver		21 900	21 900	22 000	22 000
Forsikring		325 969	325 123	344 000	395 000
Andre kostnader	10	5 852	7 793	52 000	25 000
Sum kostnad		**4 673 992**	**2 863 651**	**3 576 700**	**10 942 000**
Driftsresultat		**-90 922**	**1 522 241**	**1 118 100**	**-6 571 654**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		53 348	56 082	0	0
Rentekostnad		261 797	258 512	240 800	201 061
Netto finansposter		**208 449**	**202 430**	**240 800**	**201 061**
Årsresultat		**-299 371**	**1 319 811**	**877 300**	**-6 772 715**
Overført til/fra annen egenkapital		-299 371	1 319 811	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-299 371**	**1 319 811**	**0**	**0**

Balanse 2024 Tverrbakken Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	8 521 070	8 521 070
Andre driftsmidler	4	60 336	81 022
Sum anleggsmidler		**8 581 405**	**8 602 092**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		27 436	56 189
Andre kortsiktige fordringer		0	38 383
Forskuddsbetalte kostnader		45 981	42 994
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		147 844	960 748
Sum omløpsmidler		**221 261**	**1 098 313**
SUM EIENDELER		**8 802 667**	**9 700 405**

Balanse 2024 Tverrbakken Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		7 200	7 200
Sum innskutt egenkapital		**7 200**	**7 200**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 496 425	1 795 796
Sum opptjent egenkapital		**1 496 425**	**1 795 796**
Sum egenkapital	**11**	**1 503 625**	**1 802 996**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	4 048 471	5 216 343
Borettsinnskudd		2 419 200	2 419 200
Sum langsiktig gjeld		**6 467 671**	**7 635 543**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		14 971	27 409
Leverandørgjeld		714 394	74 237
Skyldig off. myndigheter		25 167	25 787
Påløpne renter		2 360	4 276
Annen kortsiktig gjeld		74 479	130 158
Sum kortsiktig gjeld		**831 371**	**261 867**
Sum gjeld		**7 299 041**	**7 897 409**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**8 802 667**	**9 700 405**
Pantstillelser	13	6 467 671	7 635 543

Sted:_____ Dato:_____

Astrit Kukleci Styreleder	Irja Anthi Styremedlem	Christina Olivia Berger Styremedlem
Anne Cathrine Tangen Styremedlem	Ardijan Alimusaj Zenuni Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 601 216	2 364 768
3609 Leie parkering	365 640	344 700
3627 Mer/mindre inntekter v/utleie	60 000	180 000
3650 Innkrevde felleskostn. renter	242 114	237 311
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 158 670	1 129 202
Sum	**4 427 640**	**4 255 981**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Leie basestasjon	46 127	38 383
3999 Nøkkelbrikke/leie trimrom	109 303	91 528
Sum	**155 430**	**129 911**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	212 308	212 308
5102 Overtid fra lønnssystemet	24 236	19 393
5120 Timelønn fra lønnssystemet	33 231	26 477
5150 Påløpne feriepenger	38 026	36 381
5400 Arbeidsgiveravgift	54 958	51 208
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	5 362	5 130
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	120 000	105 000
Sum	**488 120**	**455 897**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt:1,04

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bomanlegg	Opplegg til el-biler	Treningsutstyr	Leilighet i eget eie	Boligeiendom (inkl. tomt)
Anskaffelseskost pr.01.01 :	109 563	51 000	103 432	33 800	8 487 270
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	109 563	51 000	103 432	33 800	8 487 270
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	109 563	51 000	43 097	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	60 336	33 800	8 487 270
Årets avskrivninger :	0	0	20 686	0	0
Anskaffelsesår :	2014	2014	2022	1970	1970
Antatt levetid i år :	7	5	5		

Borettslaget består av 73 andeler og 1 næringsseksjoner.
Eiendommer er oppført på g.nr 225 , b.nr 320 i Oslo kommune. Eiertomt på 3 962 kvm og utgjør 1 527 708 kr av byggets verdi.
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige.polisenummer 88474676.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	0	21 000
6340 Heisalarm	0	59 070
6360 Annet renhold	24 956	0
6361 Fast renhold	209 469	206 521
6391 Snømåking/strøing/feiing	0	20 993
6392 Containerleie/tømming	8 015	7 663
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	925	0
Sum	**243 365**	**315 246**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisenser.Lettstyrt + Styretavle og One.com	16 932	16 537
Sum	**16 932**	**16 537**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	0	8 846
6540 Inventar	0	8 555
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	2 705	4 588
6552 Driftsmateriell	14 325	21 542
6570 Arbeidstøy	2 697	0
Sum	**19 726**	**43 531**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	115 586	10 939
6602 Vedlikehold VVS	0	12 500
6603 Vedlikehold elektro	120 765	70 714
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	26 375
6611 Vedlikehold heiser	811 987	20 834
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	204 662	11 313
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	0	59 143
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	13 733	0
6630 Egenandel forsikring	16 000	0
6641 Malerarbeider	526 362	17 953
6643 Glassarbeid/Vindu	82 044	19 250
6648 Vedlikehold dører og porter	57 894	41 330
6663 Vedlikehold ventilasjon	99 925	0
Sum	**2 048 958**	**290 351**

6601 lagt nytt belegg.
6611 gjelder forprosjekter av ny heis som settes inn 2025 og årskontroller.
6613 gjelder rydding av uteområder og asfaltering.
6641 utvendig vedlikehold malerarbeid.
6663 rens av avtrekkskanaler.
Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	26 750	24 041
6720 Juridisk honorar	123 013	32 449
6730 Teknisk honorar	0	18 875
6750 Vakthold	42 299	41 907
Sum	**192 062**	**117 272**

6720 gjleder klagesak leilighets prosjekt.
6750 gjelder overvåkningskamera.
6714 Innkallinger GF, oppfølging reskontro og Lønn.

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	931	2 135
7770 Betalingskostnader	1 062	1 090
7771 Andre gebyrer	0	185
7772 Omkostninger inkasso	0	2 323
7773 Omkostninger innkreving	3 906	1 783
7792 Øredifferanse	1	1
7795 Husleietap	-48	278
Sum	**5 852**	**7 793**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	7 200	0	7 200
Sum innskutt egenkapital	**7 200**	**0**	**7 200**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	1 795 796	-299 371	1 496 425
Sum opptjent egenkapital	**1 795 796**	**-299 371**	**1 496 425**
Sum egenkapital	**1 802 996**	**-299 371**	**1 503 625**

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA**	**Den Norske Stats Husbank**	**Den Norske Stats Husbank**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Lån til rehabiitering av heis og avløpsrør			
Lånenummer:	**12122318743**	**11442026801**	**11442026830**	**16364195552**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2011	2006	2006	2021
Rentesats:	5.64 %	4.677 %	4.677 %	5.64 %
Beregnet innfridd:	30.09.2025	01.09.2025	01.09.2025	30.06.2031
Opprinnelig lånebeløp:	4 800 000	4 750 000	2 650 000	5 000 000
Lånesaldo 01.01:	620 635	536 828	157 855	3 901 024
Avdrag i perioden:	347 181	305 871	84 359	430 460
Lånesaldo 31.12:	**273 454**	**230 957**	**73 496**	**3 470 564**
Saldo 5 år frem i tid:	0	0	0	916 469

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11442026801	1	4 713	4 713
	24	3 658	87 792
	24	3 338	80 112
	24	2 431	58 344
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11442026830	1	1 500	1 500
	24	1 164	27 936
	24	1 062	25 488
	24	774	18 576
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12122318743	1	5 580	5 580
	24	4 331	103 944
	24	3 952	94 848
	24	2 878	69 072
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16364195552	1	70 814	70 814
	24	54 972	1 319 328
	24	50 158	1 203 792
	24	36 527	876 648

Lån i Husbanken nr. 114420268, utbedringslån over 25 år, tatt opp i 2000. Annuitetslån. Lånet ble delt opp i 2006 hvorav del 30 ble det fra 1.3.2012 inngått 10 års fastrenteavtale på 2,67% frem til 01.03.2022. Forventes nedbetalt i 2025.
Lån i DNB Bank ASA nr. 12122318743 ble tatt opp i 2011 til rehabilitering av heis og avløpsrør. Lånet har flyttende rente. Forventes nedbetalt i 2025.

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	4 048 471
Innskuddskapital	2 419 200
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**6 467 671**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**8 521 070**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Tverrbakken Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Tverrbakken Borettslag

Styreleder	Astrit Kukleci (sign.)	20.05.2025
Styremedlem	Christina Olivia Berger (sign.)	23.04.2025
Styremedlem	Anne Cathrine Tangen (sign.)	23.04.2025
Styremedlem	Ardijan Alimusaj Zenuni (sign.)	21.04.2025

Årsmelding 2024 - Tverrbakken Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Astrit Kukleci
Styremedlem, Anne Cathrine Tangen
Styremedlem, Ardijan Alimusaj Zenuni
Styremedlem, Christina Olivia Berger
Styremedlem, Irja Anthi
Varamedlem, Karianne Aarnes
Varamedlem, Evy Dahl Lindblad
Varamedlem, Tiril Kvisvik Siljeholt

Styret i Tverrbakken Borettslag består av 3 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

Tverrbakken Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Tverrbakken Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 948539101

Tverrbakken Borettslag består av 73 boliger og 1 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Tverrbakken Borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 88474676. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Tverrbakken Borettslag har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Tiltak ...
- Tiltak ...
- Tiltak ...

(Eksempler på tiltak; brannøvelse, kontroll av lekeplass, kontroll av el-anlegg osv.)

Styrets arbeid

Styret har gjennom det siste året hatt månedlige styremøter. Under følger et utvalg av sakene styret har jobbet med:

Hovedoppgaven var planlegging av nye heiser. Heisene i oppgang 3 og 5 byttes ut i 2025, og heisen i oppgang 1 byttes ut før påske 2026.

Vi vil påpeke på nytt at Lettstyrt og styretavla er styrets offisielle informasjonskanaler til beboerne.

Når det gjelder byggesaken i Østgaards gate 44, fikk vi dessverre negativt svar fra Statsforvalteren og Kommunal- og distriktsdepartementet. Vi har i realiteten ingen måte å tvinge utbygger til å stoppe etter vedtaket fra departementet. Vi har nå sendt inn søksmål til retten.

Vi har fått nye varmekabler til garasjen som er enkle å kontrollere og har fungert veldig bra, samt nye trapper til garasjen. Nytt gulv i inngangspartiene og heis. Maling av alle inngangene og felles arealene.

En ny tilstandsrapport om bygningen vår har kommet. Det er ikke noe som haster med ekstra vedlikehold i år. Til neste år viser det seg at det er behov for en grundigere undersøkelse av grunnforholdene for garasjen, både ved kjørerampen til K1 og svellingen i gulvet ved K2. Parkeringsdekket i K1 rengjøres og behandles med epoxybelegg, og samtidig vil vi få en betongkontroll av søyler, dragere og vegger i garasjekjeller K1 og K2, samt utstikkende tak over inngangspartier.

Styret ønsker velkommen til alle nye beboere i vårt borettslag.

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.05.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 04.06.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Tverrbakken Borettslag onsdag 04.06.2025 kl. 18:00 - Fellesrom, Tverrbakken 1.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ellen Baadstø

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ellen Baadstø

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Joakim V. Ingebrigtsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 29

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 30

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt. Revisjonsberetningen vil bli fremlagt på generalforsamlingen. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 120 000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av leder

Astrit Kukleci ble valgt for 2 år i 2023, og er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Astrit Kukleci.

Vedtak:
Valgt ble: Astrit Kukleci for 2 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Ardijan Alimusaj Zenuni og Christina Olivia Berger ble valgt for 2 år i 2023, og er på valg.

Irja Anthi ble valgt for 2 år i 2024, men har trukket seg fra styret, og er derfor på valg.

Valgkomiteens innstilling: Ardijan Alimusaj Zenuni, Tove Mårteig og Joakim Ingebrigtsen.

Vedtak:
Valgt ble: Ardijan Alimusaj Zenuni for 2 år.

Valgt ble: Tove Mårteig for 2 år.

Valgt ble: Joakim Ingebrigtsen for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Karianne Aarnes, Evy Dahl Lindblad og Tiril Kvisvik Siljeholt ble valgt for 1 år i 2024, og er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Evy Dahl, Karianne Aarnes og Anita Sagen.

Vedtak:
Valgt ble: Evy Dahl for 1 år.

Valgt ble: Karianne Aarnes for 1 år.

Valgt ble: Anita Sagen dor 1 år.

5.4 Valg av valgkomite

Wenche Berntsen og Stine Viddal Øi ble valgt i 2024, og er på valg.

Stine Viddal Øi og Wenche Berntsen tar gjenvalg som valgkomite.

Vedtak:
Valgt ble: Stine Viddal Øi og Wenche Berntsen for 1 år.

Signaturer:

Møteleder: Ellen Baadstø /s/

Protokollvitne: Joakim V. Ingebrigtsen /s/

---------- ----------
Møteleder Protokollvitne

INFORMASJON OM EIENDOMMEN

MATRIKKEL
Gnr. 225 bnr. 320, andelsnr. 32 i Tverrbakken borettslag med orgnr. 948539101 i Oslo kommune

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Fiber fra Nextgentel, avdrag og renter lån, kommunale avgifter, forretningsførsel, styrehonorar, drift og vedlikehold.

Arealer og fordeling per etasje.

Totalt BRA 89 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 84 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

6 etasje:

- BRA-i: 84 kvm - Entré, stue/kjøkken, 2 soverom, bad, vaskerom.

Kjeller:

- BRA-e: 5 kvm - Kjellerbod.

Terrasse- og balkongareal:

- TBA: 9 kvm - Balkong.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA.

TOMT

Fellestomt 3960 m2

BEBYGGELSE

UTVENDIG

Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm.

Leilighetsdør med brann-/lydmotstand, sikkerhetslås og kikkehull.

Balkongdør med isolerglass.

Sydvendt balkong på 9 m2.

INNVENDIG

Innvendig overflater består av:

GULV - Laminat og fliser.

VEGGER - Malte flater og fliser.

HIMLING - Malte flater.

Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i tre betongkonstruksjon.

Leiligheten ligger i 6. etasje og radonmålinger er ikke relevant.

Fabrikklakkerte innerdører med slett overflate.

VÅTROM

Flislagt bad med varmekabler i gulv, inneholdende;

- Servantseksjon med skuffer.

- Dusjhjørne med skillevegg i herdet glass.

- Vegghengt toalett.

- Speil.

- Avtrekk tilkoblet ventilasjonsanlegget.

VASKEROM

Vaskerom inneholdende:

- Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum.

- Oppbevaringsskap og hyller.

- Opplegg for vaskemaskin.

- Varmtvannsbereder.

- Avtrekk tilkoblet ventilasjonsanlegget.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og slette fronter, inneholdende:

- Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum.

- Fliser på vegg over benkeplate.

- Kjøkkenøy med oppbevaring og sitteplasser.

- Integrert platetopp, stekeovn, mikroovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap.

- Komfyrvakt og waterguard.

- Ventilator over kokesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Rør-i-rør system.

Avløpsrør i plast.

Naturlig ventilasjon.

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Varmtvannsbereder på 200 liter, plassert på vaskerom.

Elanlegg med automatsikringer.

Varmekabler i gulv på bad.

Brann- og røykvarsler.

Pulver slokkingsapparat.

FORUTSETNINGER OG VEDLEGG

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

ENTRÉ

Leiligheten ligger i 6. etasje og har heisadkomst til leilighetsplan. Veggene er lysmalte og det er lagt laminat på gulvet. Innebygd garderobe. Videre har entreen plass til flere oppbevaringsløsninger.

STUE

Leiligheten har en stor og luftig stue. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys. Stuen ligger i åpen løsning med kjøkkenet og er et sosialt og innbydende allrom. Stuen har god plass til langbord og en sofagruppe, med tilhørende møblement. Gjennom en glassdør er det adkomst til leilighetens balkong.

UTEOMRÅDE

Leiligheten ligger høyt og fritt i 6. etasje og har en herlig balkong på ca. 9 kvm med vidstrakt utsikt over byen og mot sjøen. Balkongen har gode solforhold så her kan varme dager virkelig nytes til det fulle. Det er god plass til balkongmøblement og grill. Balkongen er overbygget noe som gjør det lunt og godt, og hvor du kan sitte langt ut i de lyse sommernetter. En herlig forlengelse av stuen i sommerhalvåret.

Fellesområdene er barnevennlige og svært innbydende - perfekt for familier med barn. I hagen finner du både sitteplasser og lekeplass for små barn. Borettslaget har en "grønn gruppe" som tar seg av hagestell - alle som har lyst kan være med i gruppen. Det er en lekeplass for små barn foran blokken med sandkasse og lekeapparater. Der finnes også sitteplasser for de voksne mens barna leker.

KJØKKEN

Leiligheten har en tidløs IKEA kjøkkeninnredning fra 2021. Innredningen har glatte hvite fronter og laminat benkeplate. Integrerte hvitevarer består av kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn og induksjonstopp. Alle hvitevarer på kjøkkenet medfølger i handelen.

Vann, avløp og el er pusset opp av fagfolk, waterguard og komfyrvakt er installert.

Kjøkkenet har bra med benkeplass, samt rikelig med lagring i skap og skuffer. En kjøkkenøy gir ekstra spillerom, samt sitte- og lagringsplass. Med kjøkkenøyen blir kjøkkenet en sosial sone og boligens midtpunkt. Det er lagt gulv under kjøkkenøyen, så den er mulig å fjerne eller flytte på.

SOVEROM

Leiligheten har to gode soverom. Hovedsoverommet er stort og har god plass til dobbeltseng og nattbord. Klær kan ryddes pent bort i en garderobe. Soverom II har også fin størrelse med plass til dobbeltseng.

BAD / WC

Leiligheten har et tidløst bad med store lyse fliser og varmekabler. Spotlights i tak. Badet ble pusset opp av fagfolk i 2021, alt av dokumentation og garanti gjelder fortsatt.

Servantinnredningen har to skuffefronter og det er montert speil. Det er lagt opp el til speilbelysning om man ønsker å benytte seg av det. Badet har dusj og toalett.

VASKEROM

På vaskerom er det god oppbevaring i en stor skyvedørsgarderobe. Det er også oppvaskkum, opplegg for vaskemaskin og lagt opp en egen kurs til tørketrommel. Vann, avløp og el er gjort av fagfolk.

Utstyr

- Mekanisk ventilasjon.

- Varmtvannstanken er på 200 liter.

- Sikringsskap med automatsikringer.

- Brannslukningsapparat 6 Kg.

- Røykvarsler.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming via panelovner og varmekabler.

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser i parkeringskjeller som leies ut etter venteliste. Det koster kr 550,- i mnd å leie.

Det er beboerparkering i gaten etter områdets gjeldende bestemmelser. I 2025 vil beboerparkering for privatpersoner med bil koste rundt kr 6.200,- pr. år for bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil, og kr 2 090,- pr. år for elbil. Se Oslo kommune sin hjemmeside for mer informasjon.

OFFENTLIGE FORHOLD

Vei / Vann / Avløp

Det er adkomst fra offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.

Ferdigattest eller midl. brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på boligblokken fra 1980.

Selger har ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grensemerker/gjerder/ grensebeplantning som fysisk er satt i terreng. Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Tidligere WC og bad er slått sammen til ett rom. Bruksendringen er ikke søknadspliktig.

Verdi ved skattefastsetting

Verdien ved skattefastsetting som primærbolig kr 1 728 844,- pr 31.12.23.

Verdien ved skattefastsetting som sekundærbolig kr 6 915 375,- pr 31.12.23.

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget.

Formuesverdien for primærbolig skal beregnes til 25% av boligverdi opp til kr 10 millioner. For verdi over 10 millioner beregnes 70% av den overskytende boligverdien. Formuesverdien for sekundærbolig skal beregnes til 100% av boligverdien.

Eiendomsskatt

Oslo kommune innførte eiendomsskatt i 2016. Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert fakturamottaker for eiendommen på faktureringstidspunktet. Ved eierskiftet må partene gjøre opp betalingen av eiendomsskatt seg imellom.

Reguleringsforhold

Eiendommen ligger på en tomt som er regulert til byggeområde for boliger ihht. reguleringsbestemmelse S-2255. Oslo kommune vedtok i 2015 en ny kommuneplan. Dette har fått betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen. Reguleringskart ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med ansvarlig megler for nærmere informasjon.

Oslo er under stor utvikling og byggeprosjekter/ utvikling i nærområdet må påregnes. For informasjon om eventuelle arbeider i nærliggende områder anbefaler vi et søk på plan og bygg sin saksinnsyn portal: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående plansaker:

- Dælenenggata ved 37-39 - oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn. Saksnummer: 201901778.

Pågående byggesaker:

- Tverrbakken 1, 3 og 5 - Utskiftning av heiser i eksisterende sjakter. Saksnummer: 202550772. Status: Tillatelse gitt.

- Østgaards gate 44 - Oppføring av leilighetsbygg. Saksnummer: 202108855. Status: Igangsettingtillatelse gitt. Det er gitt rammetillatelse til riving av trehuset og oppføring av et nybygg med 34 boliger på eiendommen. Nybygget er et frittliggende punkthus med kjeller, ti etasjer og flatt tak med takterrasse og et takoppbygg. Fasadene utføres med slipt betongoverflate med tilslag av sandfarget pigment og felter med støpt

relieff. Vinduer og franske balkonger har stående formater og plasseres i en streng rytme i forhold til hverandre. Vinduene sitter dypt i vegglivet, og innvendige smyg utføres i tre og utvendige smyg utføres med gyllen overflate. Det opparbeides uteoppholdsareal på eiendommens ubebygde arealer.

- ved Østgaards gate 44 - Rehabilitering av hovedledninger for vann og avløp. Saksnummer: 202206128. Status: Tillatelse gitt.

Energimerking

Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter E

ØKONOMI

Andre faste løpende kostnader

Kr. 4482,- pr. Mnd.

Fellesutgifter som inkluderer: Renter og avdrag, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og forretningsførsel. Herav: Kapitalkostnader kr 1284, felleskostnader kr 3198.

Andre faste utgifter:

- Eiendomsskatt 2025 kr 951,-.

- Strømforbruket i 2024 lå på ca. 3900 kWh iflg. selger. Oppgitt strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og den generelle bruken av eiendommen. Så ledes kan faktiske strømutgifter avvike fra oppgitte forbruk.

Sameiets eiendom er forsikret i Gjensidige, (polisenummer 88474676). Forsikringen omfatter ikke innboforsikring.

Kjøper tegner eget forsikrings, strøm-, internett- og eventuelt alarmabonnement og kostnaden vil variere i henhold til vilkår som inngås.

Endringer i lånevilkår, herunder renteendringer, vil kunne medføre at månedlige fellesutgifter endres. I tillegg kan økte priser fra borettslagets underleverandører, samt eventuelle vedlikeholdsarbeider og oppgradering av bygning, medføre økning av fellesutgiftene. Samme forhold kan gjelde ved premieøkning fra forsikringsselskap, økning av forvaltningstjenester fra forretningsfører, justering av renovasjonskostnader fra kommunen, samt generell prisøkning i samfunnet.

Andel fellesgjeld / formue

Andel fellesgjeld kr. 62 912,- / Andel fellesformue kr. 0,- pr 08.08.25 ifølge forretningsfører. Andel fellesgjeld og evt. formue overtas av kjøper.

Oppgjør

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Borettslagets lån

Spesifikasjon av lån

Lånenummer: 11442026830, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 9.8.2025: 4.619% pa.

Antall terminer til innfrielse: 1

Saldo per 9.8.2025: 29 686

Andel av saldo: 431,66

Første termin/første avdrag: 01.09.2007 (siste termin 01.09.2025)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 11442026801, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 9.8.2025: 4.619% pa.

Antall terminer til innfrielse: 1

Saldo per 9.8.2025: 72 769

Andel av saldo: 1051,68

Første termin/første avdrag: 01.09.2007 (siste termin 01.09.2025)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 12122318743, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 9.8.2025: 5,39% pa.

Antall terminer til innfrielse: 1

Saldo per 9.8.2025: 92 400

Andel av saldo: 1335,4

Første termin/første avdrag: 30.09.2014 (siste termin 30.09.2025)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 16364195552, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 9.8.2025: 5.39% pa.

Antall terminer til innfrielse: 24

Saldo per 9.8.2025: 3 245 826,68

Andel av saldo: 46 909,75

Første termin/første avdrag: 30.09.2021 (siste termin 30.06.2031)

Lånenummer: 16369630869, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 9.8.2025: 5.39% pa.

Antall terminer til innfrielse: 18

Saldo per 9.8.2025: 912 234,36

Andel av saldo: 13 183,91

Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.12.2029)

ANNEN INFORMASJON

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Følgende medfølger i handelen: Alle hvitevarer på kjøkkenet.

Følgende medfølger ikke i handelen: Ingen av lampene er inkludert i handelen, bortsett fra vaskerom og bad.

Meglers standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til meglers kontor.

Opplysninger fra kommunen og forretningsfører herunder meglerbrev, innkalling til årsmøte, protokoll fra årsmøte og vedtekter med mer ligger vedlagt i

salgsoppgaven. Vi oppfordrer alle interessenter til å lese nøye gjennom disse da de er en del av salgsoppgaven. Her kan det stå relevante opplysninger om sameiet/borettslaget.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med en sakkyndig. Det forutsettes at budgivere gjør seg kjent med henviste dokumenter inkludert alle salgsoppgavens vedlegg før budgivning/kjøp.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen. Det er ikke foretatt undersøkelse av det elektriske anlegget.

Hovedregelen er at bare fysiske personer kan eie andel i borettslag, og ingen kan eie mer enn 1 andel, jf. borettslagsloven § 4-1.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Med styrets godkjenning og dersom nærmere angitte vilkår er oppfylt, kan boligen leies ut for opptil 3 år, jf. borettslagsloven §§ 5-3 til 5-10.

Konsesjon / Odel

Det er ikke krav til konsesjon ved erverv av eiendommen. Det hefter ikke odel på eiendommen.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Beskrivelse av borettslaget

Tverrbakken Borettslag med org.nr. 948 539 101 har USBL som forretningsfører. Borettslaget består av 73 boliger og 1 næringslokale, og har en egen hjemmeside: https://tverrbakken.lettstyrt.no med mye nyttig informasjon.

DIVERSE

- Borettslaget har et trimrom som kan benyttes av alle beboere i borettslaget for kr 1000 pr. år.

- I borettslaget er det 62 innendørs parkeringsplasser i 2 kjelleretasjer. Det følger ikke garasjeplass med leilighetene, men andelseierne er prioritert ved tildeling.

- Borettslaget har flere sykkelrom med totalt 44 plasser i 2-etasjes sykkelstativer.

- Borettslaget har et gjesterom som kan leies for kr 300,- pr. døgn + kr 300,- for vask, samt et fellesrom som kan brukes til ulike arrangementer for kr 50,- pr. døgn.

Husordensregler/vedtekter:

- Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

- En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

- Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

- Det er tillatt å bruke elektrisk grill og gassgrill på balkongen.

- Husdyr som f.eks. hund eller katt, kan først anskaffes eller medtas etter at søknad er innvilget av styret. Tillatelse blir gitt under forutsetning av at andre beboere ikke sjeneres.

Fremtidig vedlikehold:

- Heisene skal byttes ut høsten 2025. Kostnaden vil primært dekkes av salg av vaktmesterboligen. Som en konsekvens kan det føre til en liten økning i fellesgjeld/fellesutgifter, eller en kapitalinnkreving. Heisen i Tverrbakken 3 stenges den 28 juli og ny heis er planlagt ferdig innen fredag 3. oktober.

- Løpende vedlikehold må påregnes. Gården er eldre og andelseierne må forvente at det til tider vil påløpe kostnader for å holde gården i god stand.

Utført vedlikehold:

- Borettslaget fornyet soilrørene med strømpe i 2021.

Det kan derav bli vedtatt ting på fremtidige generalforsamlinger, som f.eks vedlikehold evt. økning av fellesutgifter.

Det er borettslaget som eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget. Andel i borettslag gir andelseier borett til og råderett over en nærmere bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets gjeld, men borettslagets løpende utgifter må dekkes av andelseierne gjennom månedlige fellesutgifter (husleie).

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i borettslagets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning, vedtak fra årsmøte/generalforsamling m.m. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader, trappevask o.l.

Sikringsfond

Sikringsfond er en forsikringsordning som dekker tap borettslaget får som følge av at andelseiere misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte borettslag, eller av boligbyggelag på vegne av tilknyttede borettslag.

Forkjøpsrett for medlemmer / styregodkjennelse

Borettslaget har vedtektsfestet forkjøpsrett for andelseiere og andre, jf. borettslagsloven § 4-11. Etter aksept av bud vil det bli avklart om forkjøpsretten benyttes.

Borettslag har vedtektsfestet at ny andelseier skal godkjennes av styret, jf. borettslagsloven § 4-5.

Overtagelse

Etter nærmere avtale.

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 eiendomsmegler eller 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. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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 jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henholdtil avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr sometter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming,gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med. Dvs lyskilder i bad og vaskerom følger med, andre taklamper i stue/kjøkken følger ikke med.

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løsestiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg aveiendom.

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger så fremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

Andelen overdras fri for pengeheftelser. På borettslagets eiendom er det tinglyst ulike erklæringer/servitutter og pengeheftelser, bla. tilknyttet fellesgjeld. Disse vil følge eiendommen.

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommen:

1867/900136-1/105 Bestemmelse om bebyggelse 28.02.1867 Med flere bestemmelser Overført fra Tverrbakken 3

1917/912616-1/105 Bestemmelse om bebyggelse 25.10.1917 ang skur Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet Overført fra Østgaardsgt 42

1920/901690-1/105 Erklæring/avtale 09.10.1920 Bestemmelse om kloakkledning Med flere bestemmelser Overført fra Østgaardsgt 30

1955/414838-1/105 Bestemmelse om bebyggelse 23.09.1955 Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. bilverksted Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet Overført fra Østgårdsgt 38

1970/500695-1/105 Erklæring/avtale 16.01.1970 Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom

1970/510224-1/105 Erklæring/avtale 17.06.1970 Bestemmelse om kloakkledning

1970/515323-1/105 Refusjonskrav 29.09.1970 BELØP: NOK 1.423 Panthaver:OSLO KOMMUNE Org.nr: 958935420

1974/504490-2/105 Forkjøpsrett 06.03.1974 RETTIGHETSHAVER: BBL UNGDOMMENS SELVBYGGERLAG

1974/520521-1/105 ** Prioritetsbestemmelse 14.11.1974 veket for: OBLIGASJON 1974/516607-1/105

1975/501741-1/105 Fellesobl. for bor.innsk. 28.01.1975 BELØP: NOK 2.419.200

Panthaver:Andelseierne I Borettslaget Lnr: 1086915

1975/501741-2/105 ** Prioritetsbestemmelse 28.01.1975 Prioritet etter obl som til enhver tid hefter på e.d. for et beløp inntil kr 6.210.000 til Husbanken.

1975/501741-3/105 ** Prioritetsbestemmelse 28.01.1975 Prioritet etter obligasjon til Husbanken, som til enhver tid hviler på eiendommen og evt. andre lån

2000/38713-1/105 Obligasjon 05.07.2000 BELØP: NOK 7.400.000 Panthaver:HUSBANKEN Org.nr: 942114184

2011/1086418-1/200 Pantedokument 27.12.2011 BELØP: NOK 4.800.000 Panthaver:DNB BANK ASA Org.nr: 984851006 Panthaver:DNB BOLIGKREDITT AS Org.nr: 985621551

2025/84102-1/200 ** Transport 23.01.2025 21:00 Fra:DNB BANK ASA Org.nr: 984851006 Til:DNB BANK ASA Org.nr: 984851006 Til:DNB BOLIGKREDITT AS Org.nr: 985621551

2021/884057-1/200 Pantedokument 16.07.2021 12:53 BELØP: NOK 5.000.000 Panthaver:DNB BANK ASA Org.nr: 984851006 Panthaver:DNB BOLIGKREDITT AS Org.nr: 985621551 Elektronisk innsendt

2025/84091-1/200 ** Transport 23.01.2025 21:00 Fra:DNB BANK ASA Org.nr: 984851006 Til:DNB BANK ASA Org.nr: 984851006 Til:DNB BOLIGKREDITT AS Org.nr: 985621551

VIKTIG INFORMASJON

Interessenter oppfordres til å lese grundig gjennom all tilgjengelig informasjon om eiendommen før bud inngis, og til å ta kontakt med selger dersom noe er uklart. Som interessent må du forsikre deg om at du er registrert som interessent til eiendommen og at du har gitt nødvendige samtykker til å bli kontaktet, slik at du får opplysninger om bud.

Omsetning av brukt eiendom

En brukt eiendom vil som regel ikke være i samme stand som om den var ny. Tekniske krav, alminnelig håndverksskikk og byggteknikk endres over tid. Slitasje etter bruk, vær og vind og tiden som har gått gjør at tilstanden etter hvert blir dårligere. Dette er ikke alltid synlig. Det som oppleves som feil ved eiendommen, er derfor ikke nødvendigvis en mangel i rettslig forstand. Det er viktig å sette seg grundig inn i tilstanden på den eiendommen man vil kjøpe.

Tilstandsrapport og eTakst

Tilstandsrapporter/boligsalgsrapporter er utvidede tekniske rapporter utarbeidet av autoriserte takstmenn. Rapportene gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som normalt vil være av betydning ved salg av eiendom.

Det er selger som avgjør om det skal innhentes tilstandsrapport. Selgers egenerklæringsskjema og ev. tilstandsrapport følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Løsøre og tilbehør

Med mindre selger eller kjøper tar forbehold om annet, gjelder «Liste over løsøre og tilbehør» som skal følge med eiendommen ved salg. Listen er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Eiendomsadvokatenes Servicekontor i fellesskap.

Energimerking av eiendom

Ved salg eller utleie av boliger, fritidseiendom og andre bygninger, har selger/utleier som hovedregel plikt til å fremskaffe energiattest. Energimerket vil fremgå av salgsoppgaven. For ytterligere informasjon om energimerking, se www.energimerking.no.

Radon

Strålevernforskriften stiller krav til at årsmiddelverdien av radon i oppholdsrom i utleid bolig må være under 200 becquerel per m3. Dette er viktig å merke seg dersom man kjøper bolig som helt eller delvis skal leies ut. Kravet gjelder ikke for fritidsboliger som leies ut, med mindre disse benyttes som boliger av leietager. For ytterligere informasjon om radon, se www.nrpa.no/radon.

Salgs - og betalingsvilkår

Eiendom selges på de vilkår som fremgår av salgsoppgave og annonse. Budgiver som ønsker å inngå avtale på andre vilkår enn de som følger av salgsoppgave og annonse, må ta forbehold om de ønskede vilkår i bud. Det er opp til selger å vurdere om forbeholdene kan aksepteres.

Med mindre kjøper tar forbehold om annet, forutsettes det at skjøte eller andel i borettslag tinglyses på kjøper. Ved overdragelse av aksjeleilighet noteres ny eier i aksjeeierboken.

Kjøper må innbetale hele kjøpesummen med tillegg av omkostninger til meglers klientkonto før overtagelse av eiendommen kan skje. Oppgjør i kontanter og bankremisser aksepteres ikke. Ved forsinket betaling har selger krav på forsinkelsesrenter. Ved vesentlig forsinket betaling kan selger heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Det tas forbehold om at omkostninger som kjøper skal dekke, for eksempel tinglysingsgebyr og omkostninger i forbindelse med eierskifte i sameier og boligaksjeselskaper, kan øke i perioden fra markedsføring av eiendommen og frem til overtagelse.

Budgivning

Bud må inngis skriftlig og minst inneholde budgivers navn og kontaktinformasjon, budets størrelse, frist for selger til å akseptere budet (akseptfrist), finansieringsplan samt eventuelle forbehold. Akseptfrist må settes til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, eller senere. For at megler skal kunne formidle bud til selger og øvrige budgivere, må megler få kopi av budgivers legitimasjon og signatur, eller bekreftelse av budgivers identitet gjennom bruk av BankID. Vi fraråder alle å sende kopi av ID i e-post eller sms. Den sikreste måten å inngi bud på er derfor gjennom "Trygg Budgivning". Innlogging skjer via eiendommens nettannonse på www.privatmegleren.no, hvor du vil finne en «Gi bud»-knapp. Budgiver legitimerer seg ved hjelp av BankID, og fyller ut alle detaljer. Når det første budet er lagt inn vil budgiver motta en bekreftelse på SMS, som også kan benyttes til budforhøyelser. Hvis bud legges inn på annen måte enn gjennom «Trygg budgivning», må budgiver forsikre seg om at budet kommer frem til megler.

Budgivere oppfordres til å inngi bud med minst 30 minutters akseptfrist. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper, for å sikre at megler får formidlet budet til selger innen fristen. Budgiver må sørge for at klokke på enheten budet sendes fra (PC, telefon, nettbrett eller lignende), viser korrekt tid.

Selger har rett til å ignorere eller avslå ethvert bud, uten begrunnelse. Megler kan formidle avslag eller aksept på vegne av selger.

Gi bud med BankID

Bindende avtale

Bindende avtale er inngått når bud er akseptert, dvs. før kjøpekontrakt er undertegnet av partene. Det eksisterer ingen angrerett ved kjøp og salg av fast eiendom i Norge.

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

Hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kundekontroll på grunnlag av fremvist gyldig legitimasjon eller på annen godkjent måte. Dersom kunden er et foretak, skal megler kartlegge hvem som er reelle rettighetshavere i foretaket, og gjennomføre ID-kontroll av disse. Kjøper og selger har plikt til å bidra til at megler får gjennomført kundekontroll.

Megler har i enkelte tilfeller, herunder tilfeller hvor megler ikke får gjennomført kundekontroll av kjøper før overtagelse og oppgjør, plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Konsekvensen av at kjøper ikke vil bidra til gjennomføring av kundekontroll, er at transaksjonen må stanses. Overtagelse og oppgjør kan ikke gjennomføres før kjøper bidrar til at megler kan gjennomføre kundekontrollen. Når kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll, og oppgjør til selger derfor blir forsinket, utløser dette rettigheter for selger etter avhendingslovens kapittel 5. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundekontroll underveis i oppdraget, f.eks. dersom det etter oppdragsinngåelsen har vært endring av hvem som er reelle rettighetshavere i foretaket som selger, må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. I disse tilfellene er det selger som misligholder sine forpliktelser etter avtalen. Kjøpers rettigheter ved selgers mislighold følger av avhendingslovens kapittel 4.

Eiendomsmeglingsforetaket har også andre prosedyrer knyttet til hvitvaskingsregelverket.

Megler har plikt til å melde fra til Økokrim om eiendomshandler som fremstår som mistenkelige. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.privatmegleren.no.

Ord og uttrykk

Arealbegreper i boliger/fritidsboliger:

BRA-I (internt bruksareal): Boligens bruksareal, målt innenfor omsluttende vegger.

BRA-E (eksternt bruksareal): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som likevel tilhører denne. Dette omfatter for eksempel kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten, og har adgang utenfra eller fra fellesarealer.

BRA-B (innglasset balkong m.v.): Bruksareal av innglasset balkong, altan, veranda (e.l.) TBA (terrasse- og balkongareal) Arealer av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten, målt på innsiden av rekkverk, skillevegg o.l. dersom slike finnes.

P-rom: primære rom, oppholdsrom som stue, kjøkken, bad, vaskerom, vindfang, hall og soverom. Det er i hovedsak bruken av rommet som er avgjørende for om rommet defineres som P-rom.

S-rom: sekundære rom som boder, kott mv. Hvorvidt et rom regnes som P-rom eller S-rom, baseres til en viss grad på skjønn.

Kilde: Norges Takseringsforbund, www.ntf.no/forbrukerinfo. retningslinjer ved arealmåling, 2. utgave.

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.