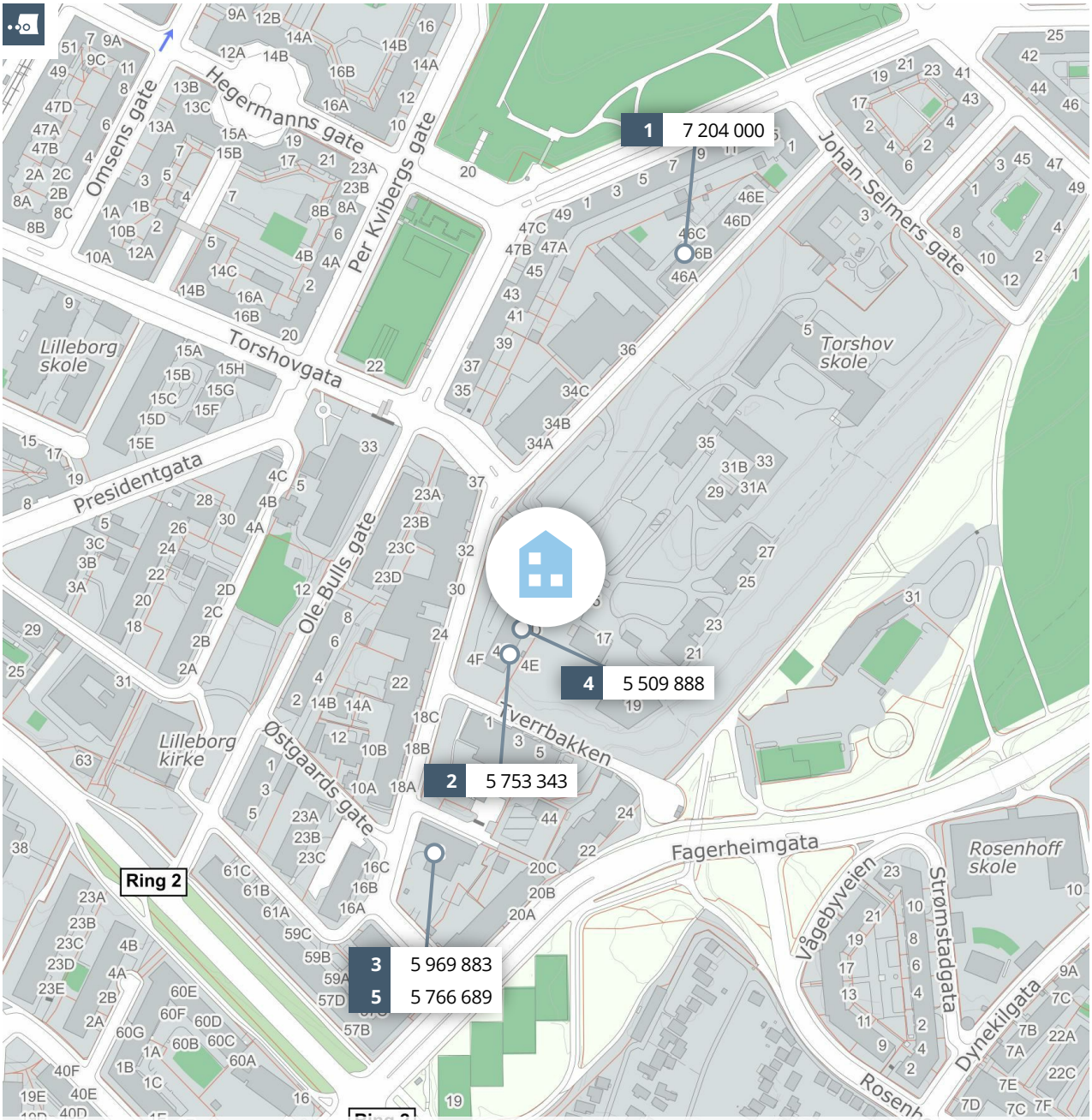


Meglers verdivurdering

TVERRBAKKEN 4 A

Fjord & Partners

Rapport utført av Fjord & Partners den 27.05.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Eirik Kjølstad Sandberg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Tverrbakken 4 A, 0475 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1939

GNR 225 BNR 321 FNR 0 SNR 49 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS TORSHOV RODE 10

Verdivurdert til

5 390 000

107 167	5 497 167	110 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	50 m²	3 m²	0 m²	19 m²	- m²	- m²
Byggeår						1939

Fellesutgifter	3 946
Formue	9 933
Soverom	2
Etasje	4
Balkong	

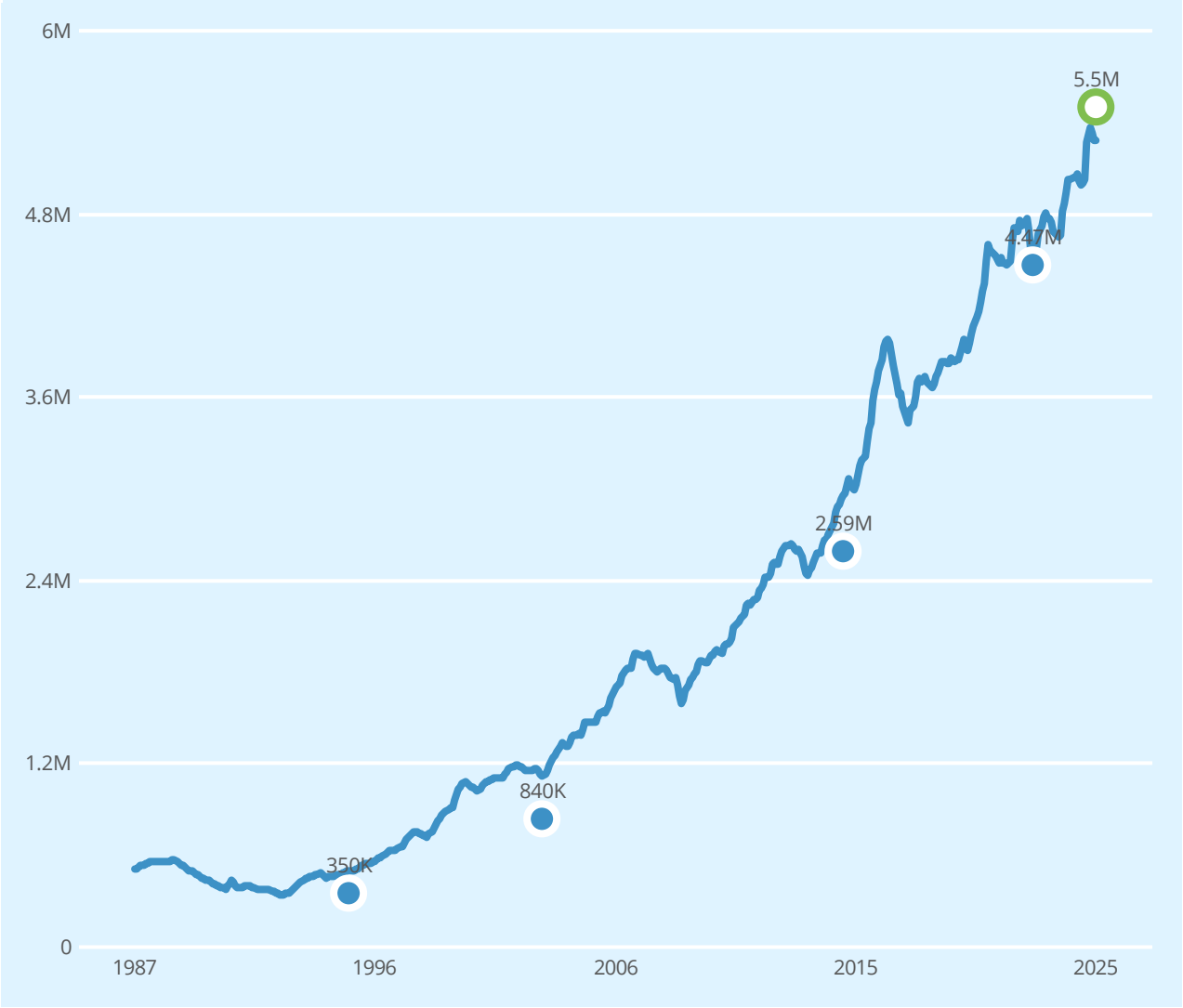
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vossegata 46 B 65 m² 1960	3. etg	2 sov	06.05.2025	6 800 000	**7 030 000**	174 000	7 204 000	**110 831**
2	Tverrbakken 4 E 48 m² 1939	4. etg	2 sov	08.04.2025	5 500 000	**5 650 000**	103 343	5 753 343	**119 861**
3	Askergata 2 52 m² 1966	11. etg	2 sov	26.02.2025	5 540 000	**5 700 000**	269 883	5 969 883	**114 805**
4	Tverrbakken 4 D 49 m² 1939	2. etg	1 sov	26.02.2025	4 950 000	**5 400 000**	109 888	5 509 888	**112 447**
5	Askergata 2 53 m² 1966	3. etg	2 sov	10.03.2025	5 290 000	**5 500 000**	266 689	5 766 689	**108 805**

I Tverrbakken 4 bor du attraktivt og tilbaketrukket i et populært sameie på Torshov. Kort vei til både urbane gleder og grønne parker, med caféer og butikker rett i nærheten. Sameiet har utleieadgang og inkluderer varmtvann, fjernvarme og internett. Leiligheten har etablert stor balkong på hele 19 kvm – perfekt for sommerdager.

Boligen er lys og innbydende, med store vinduer og åpen stue- og kjøkkenløsning. Kjøkkenet fra 2015 har integrerte hvitevarer og praktisk kjøkkenøy. Plass til stor spisegruppe ved vinduet. Badet ble fornyet i 2022 med moderne fliser, downlights og ny innredning. Det er to gode soverom. Nymalte overflater (2015–2025) i gjennomgående tidsriktige farger. Praktisk entré og bod på 3,5 kvm.

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
05.09.2022	15.11.2022	13.01.2023	4 490 000	4 420 000	52 304	4 472 304	
13.05.2015	20.05.2015	23.06.2015	2 300 000	2 550 000	43 771	2 593 771	
16.06.2003	18.06.2003		870 000	840 000	-	840 000	
07.07.1998		07.07.1998	-	175 000	-	175 000	2
04.10.1995		04.10.1995	-	350 000	-	350 000	
09.02.1988		09.02.1988	-	625 000	-	625 000	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i TORSHOV RODE 10 grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

8.4M
8.2M
8.0M
7 800 000 Prisantydning i snitt
7.6M
7.4M
7.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i

58
dager

Leiligheter solgt i TORSHOV RODE 10 grunnkrets siste 3 mnd

13
leiligheter solgt

6.4M
6.1M
5 875 000 Salgspris i snitt
5 454 000 Prisantydning i snitt
5.2M
4.9M
4.6M

Solgt i snitt i løpet av

9
dager

for 6.7% over prisantydning

Analyse m²-priser

118 220 TORSHOV RODE 10 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

115 619 Sagene bydel i snitt siste 3 mnd

110 000 Tverrbakken 4 A Totalpris 5 500 000

Sjekk gyldighet på rapport

SINTEK
Senter i norsk takst- og eiendomskompetanse

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Tverrbakken 4 A

0475 OSLO

301/225/49/321/0/0

Rapportdato

27.05.2025

TG 0	2
TG 1	2
TG 2	7
TG 3	0
TG IU	1

Befaring utført den 20.05.2025 av:

Christoffer Rivas Iversen
Iversen Takst & Byggservice AS
Ullern allé 28
0381 OSLO
+4790983019
cri@sintek.no

SINTEK
Senter i norsk takst- og eiendomskompetanse

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

TVERRBAKKEN 4 A - 301/225/49/321/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU

Ikke undersøkt

- TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller
- bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

TVERRBAKKEN 4 A - 301/225/49/321/0/0

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

TVERRBAKKEN 4 A - 301/225/49/321/0/0

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. 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 tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. 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 leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

TVERRBAKKEN 4 A - 301/225/49/321/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Tverrbakken 4 A , 0475, OSLO

Matrikkel: 301/225/49/321/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1939 (opplysning fra Ambita)

Tomt: 3 533.40 m^2

Hjemmelshaver(e): Joakim Ebeltoft

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i betongkonstruksjon med pusset og malte overflater. Yttertak i flatt oppforet dekke, tekket med takpapp/folie.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligselger nevner om følgende oppgraderinger: Brannbalkong oppført i 2025 (uført i regi av sameiet). Kjøkkeninnredning fra 2015. Baderom fra ca. 2009 (utført i regi av sameiet).

Øvrig informasjon om oppdraget

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

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

TVERRBAKKEN 4 A - 301/225/49/321/0/0

4. etasje			
BRA-i 50 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 19 m^2
Beskrivelse av BRA-i Bad, Entré/gang, Stue/kjøkken, To soverom	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal** Felles brannbalkong. Arealet er medtatt i ''Åpent areal'' da balkongen er tilknyttet boenheten.

Kjeller			
BRA-i 0 m^2	**BRA-e** 3 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e** eksternbod	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

Sum areal			
BRA-i 50 m^2	**BRA-e** 3 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 19 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 53 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. P-rom: 50 m². S-rom: 0 m².

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

7 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

Vinduer / dører: Eier opplyser at ett vindu i det ene soverommet har en defekt hengsel som gjør det vanskelig og åpne/lukke vinduet. Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering, fuktinntrengning og skader er større i eldre vinduer. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Bad - Totalvurdering av overflater: Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Fordelerskap er montert uten overløp til rom med sluk. Nevnte punkter utgjør en risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer og er derfor gitt TG 2.

Kjøkken: Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Det bemerkes at automatisk vannstopper ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. Tettehylsen mangler. Den skal tette mellom ytterrøret og innerrøret og føre eventuelle lekkasjer tilbake til fordelerskap. Om fordelerskapet er korrekt montert vil en slik lekkasje oppdages der, og utbedres. TG 2 er gitt for nevnte forhold.

VVS: Ventilasjon: - Det mangler luftespalte under dør i bad, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon. - Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er det ikke lenger avtrekksventil i kjøkkenet. - Avtrekksventil i bad er funksjonstestet med papir og vurdert ikke tilfredsstillende. TG 2 er gitt for nevnte punkter. Dette kan medføre noe redusert luftsirkulasjon i boligen. Radiatorer: Radiatorer er av eldre dato. Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid. Fordelerskap i bad: - Varerør i bunnen av skapet må avsluttes minst 25 mm over terskelhøyden (kanten på åpningen i skapet). I dette tilfellet er varerør ikke synlige. - Fordelerskap er montert uten overløp til rom med sluk. Nevnte punkter utgjør en risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer og er derfor gitt TG 2.

Innvendige overflater: TG 2: Det er registrert en skjøt med forskyvning samt svikt og knirk i området ved entréen.

0 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

1 Bygningsdeler med TG IU TG IU

Bad - Totalvurdering av fuktsøk:

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Nei

Kommentar:
Ingen dokumentasjon ble fremlagt. Uten de rette dokumentene er det vanskelig å kunne si noe om oppbyggingen av konstruksjonen. Det forutsettes at det som er renovert er etter gjeldene regelverk ved vurdering av hver enkelt bygningsdel.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann.

Når ble egenerklæringen signert?
26.05.2025

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning. Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Nei

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Nei

TVERRBAKKEN 4 A - 301/225/49/321/0/0

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Vinduer i to soverom med tolags isolerglass, uten datomerking. Fremstår av noe eldre dato.

Generell beskrivelse av dører
Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Eier opplyser at ett vindu i det ene soverommet har en defekt hengsel som gjør det vanskelig og åpne/lukke vinduet.
Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering, fuktinntrengning og skader er større i eldre vinduer. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales utbedring av det ene vinduet med defekt hengsel.

Levetid:
Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

TVERRBAKKEN 4 A - 301/225/49/321/0/0

4 Vinduer / dører

TG 0

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Vindu i stue med trelags isolerglass, produsert i 2025.

Generell beskrivelse av dører
Tofløyet balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2025.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Vinduer og dører er under 5 år og er godt innenfor forventet levetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.

TVERRBAKKEN 4 A - 301/225/49/321/0/0

5 Balkong / terrasse

TG 0

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Østvendt brannbalkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 19 m². Dekke i betong og rekkverk i stålkonstruksjon. Balkongen er oppført i 2025 i regi av sameiet.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Ja

Kommentar:
Rekkverkshøyden er målt til 122 cm.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Ingen skader eller avvik avdekket på balkong.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

TVERRBAKKEN 4 A - 301/225/49/321/0/0

6 Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, panel på himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Våtrommets alder er ukjent, men på bakgrunn av materialvalg er det antatt at badet er fra renovert etter byggeår. Det foreligger en søknad om rehabilitering av våtrom fra 2009 i kommunens saksinnsyn, men det er ikke gitt ferdigattest for dette.

Ifølge tidligere salgsprospekt ble badet fornyet i 2022 med nye downlights i himling og ny servant med servantskap og overskap med speilfront.

Eier opplyser i egenerklæringsskjemaet at det er malt på nytt belegg på baderomsgulvet. Arbeidet ble utført av Proffpaint AS.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
- Det er stedvis funnet bom/hulrom under flis. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Ofte sitter flisen godt nok fast selv om det er oppstått bom under.
- Det er enkelte riss i flisfuger.
- Det er observert avskalling i en veggflis nederst ved klosett.

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

TVERRBAKKEN 4 A - 301/225/49/321/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er sluk i soil/støpt med klemring i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Det er visuelt tegn til membran i sluket. Membran med ukjent utførelse.

Bilde



Sluk med synlig membran.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på
vanntett sjikt. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Levetid:

Antatt normal levetid for soilsluk 30-50 år.

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Nei

Kommentar:
Det er kun naturlig av trekk på badet.
Det er ingen tegn til tilluft til våtrommet.

Sanitærutstyr:
Vegghengt toalett, Vegghengt servant , Åpen dusjsone med dusjgarnityr på vegg, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp), Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Fordelerskap er montert uten overløp til rom med sluk.
Nevnte punkter utgjør en risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer og er derfor
gitt TG 2.

Levetid:

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong. Fuktindikator er istedenfor benyttet på gulv- og veggoverflater i tilstøtende rom og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

7 Etasjeskiller/gulv på grunn TG 1

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Nei

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: stue/kjøkken, soverom og gang.
Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og derfor vurdert til TG 1.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

8 Andre rom / bygningsdeler TG 1

Totalvurdering

Kommentar:
Øvrige rom som stue, gang og soverom er besiktiget uten vesentlige avvik av det man kan forvente av alder og normal bruksslitasje.

TVERRBAKKEN 4 A - 301/225/49/321/0/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Ja

Kommentar:
Det er observert svelling i bunn av endeplate ved oppvaskmaskin.
Eier opplyser at det iblant kan forekomme damp fra oppvaskmaskinen, noe som kan indikere at den ikke er helt tett.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert avtrekk med kullfilter.

Generell beskrivelse av innredning
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Glassplater på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum. Kjøkkenøy i tilsvarende utførelse. Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Kjøkkeninnredning fra 2015

Integrerte hvitevarer:

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Kommentar:
Det er kun etablert komfyrvakt over stekesonen. Det anbefales etablert lekkasjevakt under skrog med vanninnstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.
Det bemerkes at automatisk vannstopper ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.
Tettehylsen mangler. Den skal tette mellom ytterrøret og innerrøret og føre eventuelle lekkasjer tilbake til fordelerskap. Om fordelerskapet er korrekt montert vil en slik lekkasje oppdages der, og utbedres.

TG 2 er gitt for nevnte forhold.

Levetid:

Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

TVERRBAKKEN 4 A - 301/225/49/321/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing bad og kjøkken. Ukjent for øvrig.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Nei

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Kommentar:
Det er ikke etablert varmtvannsbereder i boligen da boligen er tilkoblet fjernvarme.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Ventilasjon:
- Det mangler luftespalte under dør i bad, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon.
- Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er det ikke lenger avtrekksventil i kjøkkenet.
- Avtrekksventil i bad er funksjonstestet med papir og vurdert ikke tilfredsstillende.
TG 2 er gitt for nevnte punkter. Dette kan medføre noe redusert luftsirkulasjon i boligen.

Radiatorer:
Radiatorer er av eldre dato. Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Fordelerskap i bad:
- Varerør i bunnen av skapet må avsluttes minst 25 mm over terskelhøyden (kanten på åpningen i skapet). I dette tilfellet er varerør ikke synlige.
- Fordelerskap er montert uten overløp til rom med sluk.
Nevnte punkter utgjør en risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer og er derfor gitt TG 2.

TVERRBAKKEN 4 A - 301/225/49/321/0/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

TVERRBAKKEN 4 A - 301/225/49/321/0/0

11 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Jordfeilautomat, Overspenningsvern

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er plassert i felles trappegang utenfor ytterdør.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Samsvarserklæring signert og datert 04.09.2022 er fremvist for følgende arbeider:
Downlights fra etman (Ampere Installasjon & Service AS)

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Ikke aktuelt da det er felles varmtvann.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I
dette tilfellet mangler samsvarserklæring på deler av anlegget. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann.

Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

TVERRBAKKEN 4 A - 301/225/49/321/0/0

Øvrig info:
Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

12 Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?
JA

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?
JA

13 Innvendige overflater TG 2

Overflater gulv
Laminat.

Overflater vegg / himling
Malte overflater på plater/betong.

Totalvurdering av overflater

Kommentar:
TG 2: Det er registrert en skjøt med forskyvning samt svikt og knirk i området ved entréen.

TVERRBAKKEN 4 A - 301/225/49/321/0/0

Egenerklæringsskjema

Anticimex FORSIKRING

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Fjord Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	199240143
Adresse	Tverrbakken 4 A		
Postnr.	0475	Sted	OSLO
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2022	Hvor lenge har du bodd i boligen?	1 år 10 mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja		
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige Forsikring	Polise/avtalenr	82183785
Selger 1 Fornavn	Joakim Coleman	Etternavn	Ebeltoft

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☒ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn: Proffpaint AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Malt på nytt belegg på baderomsgulvet. Ble gjort av fagperson fra Proffpaint AS. Enda et lag med maling ble med egeninnsats.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar: Det var faraomaur i en av oppgangene i bygget, men har ikke hatt noe i leiligheten.

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn: Oslo murmester bedrift AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Ble satt opp nye balkonger, utgang til balkong og rømningsvei i 2025.

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn: Boligelektrikern AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Skifte av lysbryter 2024

12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Samsvarserklæring fra Eltel Network AS 03/06-2017. Samsvarserklæring fra 04.09.22 fra Ampere Installasjon & Service AS.

13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.

☒ Nei ☐ Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja

19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Tilstandsrapport

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Utbedring av gamle vinduer. Skifte tak.

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Faraomaur i en av oppgangene. Ble håndtert av skadedyrkontroll

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Det ene vinduet til venstre i det midtre rommet kan ikke åpnes. Det er et eldre vindu der en del eller hele vinduet må skiftes. Sameiet utreder skifte av vinduet i der det trengs i sameiet (ref innkalling til årsmøte).
Oppvaskmaskinen er ikke 100% tett og kan dampe litt.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring

☐	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.

☒	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 27/05/2025 13:56:52 (EES-versjon: 3)

Deres ref.: 8553060 Vår ref.: 2663-1-49 Dato: 27.05.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Tverrbakken 4
Organisasjonsnr:	983099157
Seksjonseier:	Ebeltoft, Joakim Coleman
Medeier:	
Leilighetsnummer:	49
Adresse:	Tverrbakken 4 A, 0475 OSLO
Seksjonsnummer:	49
Gnr.	225
Bnr.	321

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208238795
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,00%
Restsaldo	5 894 973,00
Innfrielsesdato:	30.11.2039
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208291386
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,00%
Restsaldo	908 903,00
Innfrielsesdato:	30.08.2030
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208385631
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,10%
Restsaldo	4 378 016,00
Innfrielsesdato:	28.02.2055
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 946,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån	245,00	
Kapitalkostnader	294,00	
Internett	229,00	
Felleskostnader	3 178,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Alexander Aalvik pr. e-post: alexander.aalvik@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Deres ref.: 8553060 Vår ref.: 2663-1-49 Dato: 27.05.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Tverrbakken 4
Organisasjonsnr:	983099157
Seksjonseier:	Ebeltoft, Joakim Coleman
Medeier:	
Leilighetsnummer:	49
Adresse:	Tverrbakken 4 A, 0475 OSLO
Seksjonsnummer:	49
Gnr.	225
Bnr.	321

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208238795
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,00%
Restsaldo	5 894 973,00
Innfrielsesdato:	30.11.2039
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208291386
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,00%
Restsaldo	908 903,00
Innfrielsesdato:	30.08.2030
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208385631
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,10%
Restsaldo	4 378 016,00
Innfrielsesdato:	28.02.2055
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 946,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån	245,00	
Kapitalkostnader	294,00	
Internett	229,00	
Felleskostnader	3 178,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Alexander Aalvik pr. e-post: alexander.aalvik@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Husordensregler for sameiet Tverrbakken 4

§ 1 Alminnelige bestemmelser

§1.1 Leilighetene skal ikke brukes så andre beboere sjeneres.

§1.2 Oppgangens inngangsdører og kjellerdører skal holdes låst.

§2 Ro i leilighetene

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

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

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

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

§3 Renhold

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

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

3.3 Lufting av dyr på sameiets eiendom er forbudt.

§4 Kjeller og vaskerier

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

§4.2 Vaskeriene skal brukes etter forskrifter oppslått ved vaskeriene.

§5 Fyring og lufting

§5.1 Unngå unødvendig lufting, da dette øker fyringsutgiftene.

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

§6 Kjøring/parkering

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

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

§7 Balkonger

Balkongene er også definert som ***rømningsvei*** ved brann.
Grill/matlaging kan tillates med gass og elektrisk grill. Vanlig kullgrill tillates ikke.
Spilling av høy musikk eller annen sjenerende støy på balkongen tillates ikke.
Parabolantenner er ikke tillatt. Verken fastmontert eller frittstående.
Lagring av gjenstander som åpenbart virker iøynefallende fra utsiden og som skjemmer det estetiske preget tillates ikke. Det være seg store gjenstander, søppel, oppussingsavfall og lignende.
Markiser og lignende vil ikke bli tillatt under noen omstendighet.
Fliser eller annet gulvbelegg besørges av den enkelte beboer.
Av sikkerhetsmessige grunner må blomsterkasser henge på innsiden av balkongrekkverket.
Generelt gjør vi oppmerksom på at balkongen ikke har eget avløpssystem, avrenning fra balkong kan derfor treffe balkonger lenger ned. Endring av balkongglassets utseende, innglassing eller annen fasadeendring tillates ikke.

§8 Utfyllende bestemmelser

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

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

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

§8.4 Det er forbudt å sette opp parabol.

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

§8.6 Vedtekter for parkeringsplasser:

Sameiet har opparbeidet parkeringsplasser på fellesarealet. Disse plassene har den enkelte sameier rett til å leie, og dermed få eksklusiv disposisjonsrett til så lenge leieforholdet består. Leien for plassene skal ikke overstige sameiets kostnader til brøyting, strøing og annen drift og vedlikehold av plassene. Utgiftene til drift og vedlikehold av parkeringsplassene føres på egen konto i sameiets regnskap og dekkes av leierne.
Leieretten til plassene er fritt omsettelig blant sameierne. Ved leietakerskifte registreres ny leier hos forretningsfører, og det inngås ny leieavtale. Forretningsfører er berettiget til å beregne et leietakerskiftegebyr som betales av erverver av leieretten.
Leieforholdet kan sies opp av hver av partene med 12 måneders varsel. Dersom Utleier sier opp vil Leier godtgjøres med indeksregulert, minste utgangspris, satt til 79 000 kr. Utleier kan bare si opp leieforholdet ved vesentlig mislighold. I slike tilfelle har leieren ikke rett til kompensasjon for det tap han/hun eventuelt måtte lide.
Leieretten må avhendes når sameieren selger/gir bort eller på annen måte avhender sin seksjon i sameiet. Avhendes seksjonen uten at leieretten til parkeringsplassen avhendes samtidig, gir styret leieren en frist på 12 måneder til å avhende parkeringsplassen. Er plassen ikke avhendet innen fristens utløp, har styret rett til å si opp leieforholdet med umiddelbar virkning.
For øvrig har styret rett til å fastsette de øvrige leievilkår i skriftlig leieavtale mellom sameiet og leieren.
Det er kun anledning til å benytte plassene for parkering av motorsykkel eller personbil med vekt inntil 3500 kg (kl.B) med gyldige kjennemerker (registreringsskilt). Oppbevaring av andre gjenstander enn personbil på parkeringsplassen tillates ikke. Det er ikke tillatt å benytte plassene til oppstilling av anleggsmaskiner, båt , russebil, tilhenger, campingvogn og lignende.
Indeks:
Indeksen som det henvises til i vedtektene skal være boligprisindeksen for bydel Sagene. Starttidspunkt for indeksjusteringen skal være fra desember 2006 da kjøperne gjorde sin innbetaling for p-plassene og salgsmøtet ble avholdt. Lenke til indeksen ligger på Norges Eiendomsmeglerforbund sin internettadresse:
http://www.nef.no/index.gan?id=1647&subid=0

Revidert i april 2014 på oppdrag fra Årsmøtet.

STYRET FOR SAMEIET TVERRBAKKEN 4

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET TVERRBAKKEN 4

Vedtatt i årsmøte den 20. april 1998

i medhold av lov om eierseksjoner 27. mai 1997

Vedtektene endret: på årsmøtet 20. april 1999, på ekstraordinært årsmøte

26. september 2000, årsmøte 21. mars 2001og på ordinært årsmøte 14. april 2016. Sist endret på ordinært årsmøte 18.05.2021 **i medhold av lov om eierseksjoner 16.juni 2017 nr. 65.**

§ 1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

§ 1.1 Navn, opprettelse og organisering

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

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

§ 2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

§ 2.1 Bebyggelsen og tomten

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

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

§ 2.2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

§ 2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

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

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

§ 2.4 Registrering av seksjonseiere

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

§ 2.5 Utleie

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

§ 2.6 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

§ 3. FELLESKOSTNADER

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

Snr. 1	56/3767	Snr. 27	54/3767	Snr. 53	54/3767
Snr. 2	56/3767	Snr. 28	37/3767	Snr. 54	54/3767
Snr. 3	49/3767	Snr. 29	54/3767	Snr. 55	37/3767
Snr. 4	46/3767	Snr. 30	54/3767	Snr. 56	54/3767
Snr. 5	40/3767	Snr. 31	37/3767	Snr. 57	54/3767
Snr. 6	54/3767	Snr. 32	56/3767	Snr. 58	37/3767
Snr. 7	37/3767	Snr. 33	49/3767	Snr. 59	54/3767
Snr. 8	60/3767	Snr. 34	56/3767	Snr. 60	54/3767
Snr. 9	54/3767	Snr. 35	40/3767	Snr. 61	37/3767
Snr. 10	37/3767	Snr. 36	60/3767	Snr. 62	56/3767
Snr 11	54/3767	Snr. 37	37/3767	Snr. 63	56/3767
Snr. 12	54/3767	Snr. 38	54/3767	Snr. 64	49/3767
Snr. 13	37/3767	Snr. 39	54/3767	Snr. 65	40/3767
Snr. 14	54/3767	Snr. 40	37/3767	Snr. 66	60/3767
Snr. 15	54/3767	Snr. 41	54/3767	Snr. 67	37/3767
Snr. 16	37/3767	Snr. 42	54/3767	Snr. 68	54/3767
Snr. 17	56/3767	Snr. 43	37/3767	Snr. 69	54/3767
Snr. 18	56/3767	Snr. 44	54/3767	Snr. 70	37/3767
Snr. 19	49/3767	Snr. 45	54/3767	Snr. 71	54/3767
Snr. 20	40/3767	Snr. 46	37/3767	Snr. 72	54/3767
Snr. 21	60/3767	Snr. 47	56/3767	Snr. 73	37/3767
Snr. 22	37/3767	Snr. 48	49/3767	Snr. 74	54/3767
Snr. 23	54/3767	Snr. 49	56/3767	Snr. 75	54/3767
Snr. 24	54/3767	Snr. 50	40/3767	Snr. 76	37/3767
Snr. 25	37/3767	Snr. 51	60/3767	Snr. 77	56/3767
Snr 26	54/3767	Snr. 52	37/3767		

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

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold.

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

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

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

§ 4. VEDLIKEHOLD

§ 4.1 Seksjonseierens og sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4.2 Bygningsmessige arbeider

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

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 8.9 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

§ 4.3 Forsikring

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

§ 6 MISLIGHOLD

§ 6.1 Pålegg om salg av seksjonen

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

§ 6.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

§ 7. STYRET

§ 7.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

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

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

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

Årsmøtet fastsetter eventuelt vederlag til styremedlemmene.

§ 7.2 Styrets oppgaver, mindretallsvern og inhabilitet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i

samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

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

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

§ 7.3 Styremøter

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

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

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

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

§ 8. ÅRSMØTET

§ 8.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

§ 8.2 Ordinært årsmøte

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

§ 8.3 Ekstraordinært årsmøte

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

§ 8.4 Innkalling til årsmøte

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 6.2.

§ 8.5 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

§ 8.6 Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

§ 8.7 Ledelse av årsmøtet

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

§ 8.8 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 8.10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

§ 8.11 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

§ 8.12 Protokoll fra årsmøtet

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

§ 14. REVISJON OG REGNSKAP

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

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

§ 15. FORRETNINGSFØRER

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

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

Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra seksjonseierne og fører regnskap. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader,

samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten, herunder begjære tvangssalg jf. Vedtektenes punkt 5.

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

§ 19. ENRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 21. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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



Ekstraordinært årsmøte 2023

Sameiet Tverrbakken 4

Digitalt årsmøte avholdes 21. november - 24. november 2023

Selskapsnummer: 2663

OBOS

Velkommen til årsmøte i Sameiet Tverrbakken 4

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

Digital avstemning med møte:

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2663

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

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

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Tilleggsinformasjon fra Styret

Beboermøte - gjennomføring og praktisk info

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

Beboermøtet vil også strømmes på linken i denne innkallingen.

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

Lånefinansiering og IN-lån

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

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

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Tverrbakken 4

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder Fredrik Hafslund er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Magnus Helliesen og Tore Røen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn for prosjektet

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

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

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

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

Prosjektets omfang

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

Følgende omfattes av prosjekt for rehabilitering av Tverrbakken 4.

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

Brannsikring

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

TG1 – To avvik

TG2 – Fem avvik

TG3 – To avvik

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

TG1

Sameiets brannbok mangler branntekniske tegninger.

TG2

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

Tredør til tavlerom/sykkelbod må erstattes med forskriftsmessig branndør.

Sykkelboden i tavlerommet må avvikles.

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

TG3

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

Avviket som prosjektet ikke løser.

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

Prosjektkostnader og estimerte endringer i felleskostnader.

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

Støtteordinger

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

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

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

Styrets innstilling

Styret anbefaler at hovedprosjektet vedtas.

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

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

Dersom forslaget vedtas vil styret til neste ordinære årsmøte fremlegge forslag om endring av paragraf 4.1 i sameiets vedtekter slik at vedtektene blir lik lov om eierseksjoners paragraf 32. Endringen vil gjelde teksten om "*Vedlikehold og utskifting av dører og vinduer i den enkelte seksjon, påhviler fullt ut og for egen regning på den enkelte seksjonseier. Alle endringer og utskiftninger skal godkjennes skriftlig av styret.*"

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas som fremlagt

Vedlegg

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

---

Sak 5

Solcelleopsjon

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

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

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

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

Solcelleopsjonens kostnadsramme er på 1 MNOK.

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

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

Linker angående produksjon av strøm i borettslag og sameier

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Solcelleopsjon vedtas som fremlagt.

Vedlegg

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

4. RIB-vurdering -Tverrbakken 4.pdf

5. PV Sol Tverrbakken 4 v2.pdf

Sak 6

Balkongopsjon

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Bakgrunn

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

Balkongopsjonens omfang

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

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

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

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

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

Kostnader

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

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

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

Forutsetninger

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

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

Flertallskrav

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Balkongopsjonen vedtas som fremlagt

Vedlegg

6. Estimert endring av felleskostnader med balkong.pdf

Estimert endring av felleskostnader, hovedprosjekt med solcelleopsjon

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

Forklaring til tabelloverskrifter

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

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

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

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

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

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

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

RAPPORT

Brannteknisk tilstandsanalyse



Kunde: Sameiet Tverrbakken 4

Prosjekt: Tverrbakken 4

Prosjektnummer: 10234426

Dokumentnummer: 01 Rev.: 02

Sammendrag:

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

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

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

Rapporteringsstatus:

☒ Endelig
☐ Oversendelse for kommentar
☐ Utkast

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

Revisjonshistorikk:

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

Sweco
Drammensveien 260

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

www.sweco.no

Sweco Norge AS
967032271
Hovedkontor: Oslo

Sebastian Dimmen
Branningeniør
Brann og sikkerhet

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

Innholdsfortegnelse

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

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

1 Innledning

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

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

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

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

1.1 Mål og omfang

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

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

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

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

Denne tilstandsanalysen har følgende begrensninger:

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

SWECO RAPPORT 01 980218

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

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

1.2 Beskrivelse av analyseobjektet

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



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

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

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

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

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

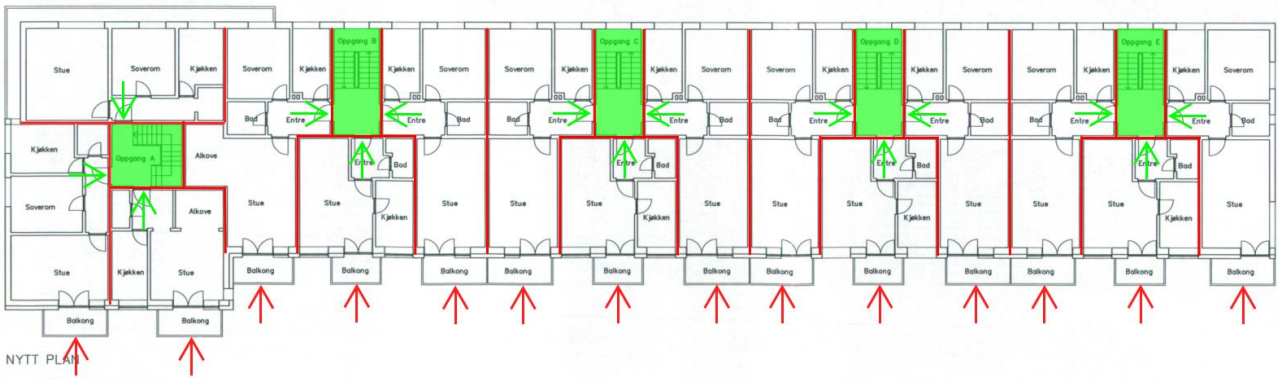
I 2016 ble deler av kjelleren bygd om, og to nye leiligheter ble etablert i kjelleretasjen (U2).

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

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

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

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



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

1.3 Grunnlag

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

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

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

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

1.4 Referansenivå og akseptkriterier for brannsikkerhet

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

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

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

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

Forskriftens veiledning [5] utdyper videre følgende:

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

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

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

2 Registrering av tilstand og tilstandsgrad

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

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

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

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

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

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

2.1 Bæreevne og stabilitet ved brann og eksplosjon

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

Tabell 3: Brannmotstand til bærende bygningsdeler.

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

Beskrivelse og vurdering av tilstand:

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

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

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

Nødvendige tiltak og tilstandsgrad for resterende bygningsmasse:

Ingen tiltak nødvendig, TG 0.

2.2 Tiltak mot brannspredning mellom byggverk

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

Beskrivelse og vurdering av tilstand:

Avstand til annen nabobebyggelse er mer enn 8 meter.

Nødvendige tiltak og tilstandsgrad:

Ingen tiltak nødvendig, TG 0.

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

2.3 Brannseksjonering

Bygningsbrannklasse skal være som i Tabell 1 (BF85)

Tabell 1: Største tillatte bruttoareal per etasje uten seksjonering.

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

Beskrivelse og vurdering av tilstand:

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

Nødvendige tiltak og tilstandsgrad:

Ingen tiltak nødvendig, TG 0.

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

2.4 Branncelleinndeling

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

Referansenivå BF85:

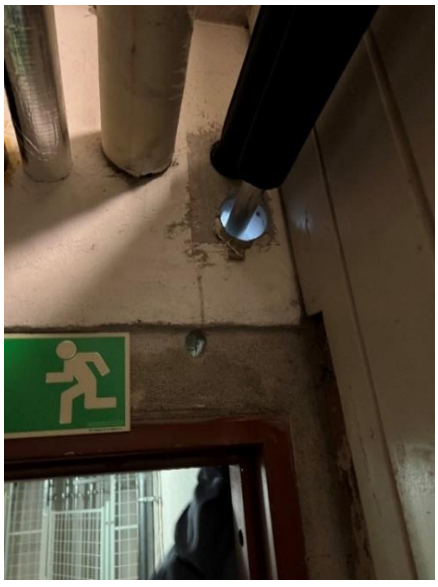
- Branncellebegrensende bygningsdel (unntatt yttervegg) skal ha brannmotstand A60.
- Bygning inndeles på hensiktsmessig måte i brannceller med konstruksjon etter Tabell 30:41.
- Brannceller må ikke ha form eller innredning som gjør varsling og rømning ved brann vanskelig.
- Sjakter som ikke ligger i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

Beskrivelse og vurdering av tilstand:

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

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

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



Bilde 1: Manglende branntetting i brannskille.

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

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

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

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



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

Nødvendige tiltak og tilstandsgrad:

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

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

2.5 Materialer og produkters egenskaper ved brann

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

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

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

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

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

Beskrivelse og vurdering av tilstand:

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

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

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

Nødvendige tiltak og tilstandsgrad:

Ingen tiltak nødvendig, TG 0.

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

2.6 Tekniske installasjoner

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

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

Beskrivelse og vurdering av tilstand:

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

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

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

Nødvendige tiltak og tilstandsgrad:

Ingen tiltak nødvendig, TG 0.

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

2.7 Tiltak for å påvirke rømnings- og redningstider

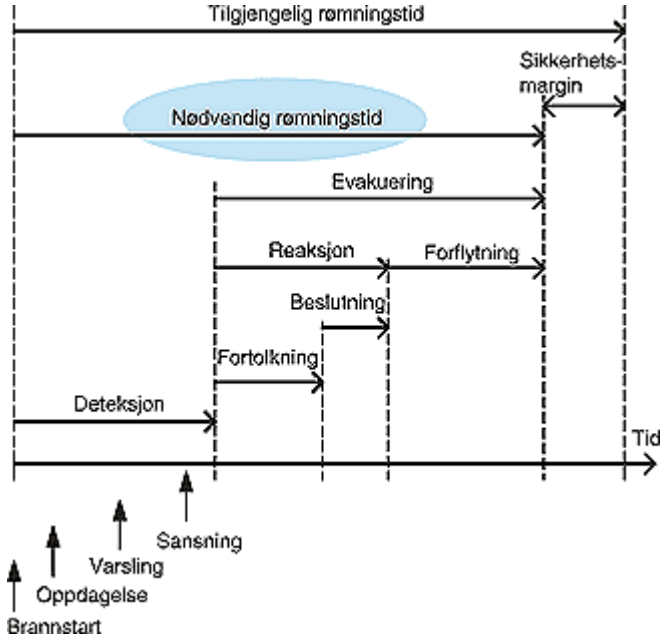
Rømningsveg skal være egen branncelle.

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

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

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

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



Figur 3: Illustrasjon av tilgjengelig og nødvendig rømningstid.

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

Beskrivelse og vurdering av tilstand:

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

2.7.1 Brannalarmanlegg

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

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

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

2.7.2 Ledesystem

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

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

Nødvendige tiltak og tilstandsgrad:

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

2.8 Tilrettelegging for rømning og redning

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

Preaksepterte ytelser i BF85:

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

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

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

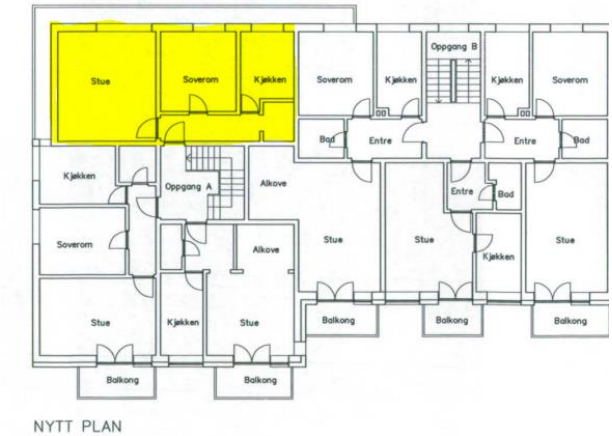
Beskrivelse og vurdering av tilstand:
Alle trapperom er utført som åpent trapperom (Tr 1-løsning) som medfører at det er direkte tilgang til trapperom fra boenheten det rømmes fra. Rømningssystemet for leilighetene er slik at det er ett trapperom i kombinasjon med at brannvesen har tilkomst/redningsmulighet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

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

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

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

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



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

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

Nødvendige tiltak og tilstandsgrad:

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

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

2.9 Tilrettelegging for manuell slokking

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

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

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

Beskrivelse og vurdering av tilstand:

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

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



Bilde 3: Håndslokker som benyttes til andre formål.

Nødvendige tiltak og tilstandsgrad:

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

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

2.10 Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap

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

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

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



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

Beskrivelse og vurdering av tilstand:

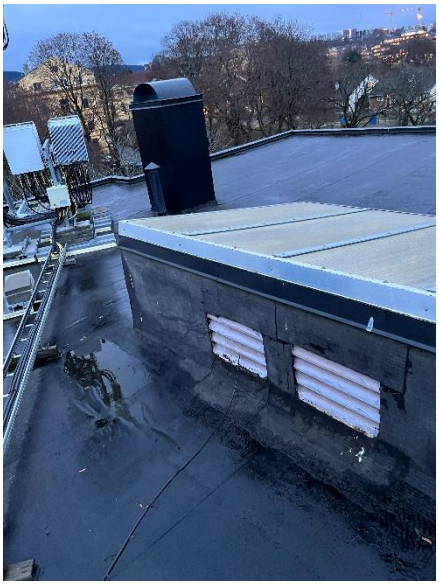
Det er kjørbar adkomst frem til bygget. Slokkevannskapasitet er ikke kontrollert, men antas tilfredsstillende ettersom bygget ligger i et sentralt og tettbygd strøk.

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

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

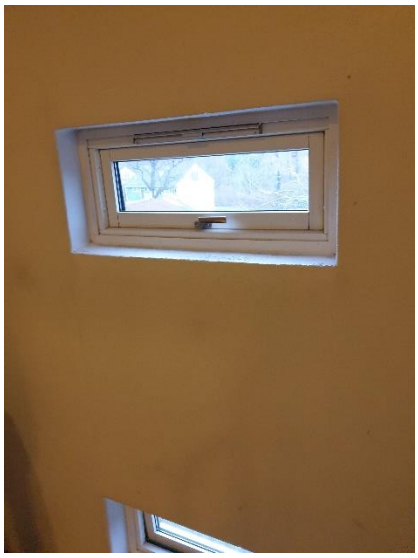
Vedlegg 2 P:\31224\10234426_Tverrbakken_4\000\06 Dokumenter\03 Rapporter\Dokument\10234426_RIBr01_Tverrbakken_4_Brannteknisk Tilstandsanalyse_rev02_A.docx





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

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



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

Vedlegg 2

Nødvendige tiltak og tilstandsgrad:

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

2.11 Brannfarlige, reaksjonsfarlige og trykksatte stoffer

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

Beskrivelse og vurdering av tilstand:

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

Nødvendige tiltak og tilstandsgrad:

Ingen tiltak nødvendig, TG 0.

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

2.12 Organisatoriske forhold

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

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

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

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

Beskrivelse og vurdering av tilstand:

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

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

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

Bygningsmessig dokumentasjon

Teknisk dokumentasjon (som er relevant for brann)

Egenkontroll (håndslukkere og røykdetektorer i boenheter)

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

Branntekniske utbedringer (eks. Tilstandsrapport)

Branntekniske tegninger

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

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



Bilde 6: Lagring av trestoler nederst i trapperom E.

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



Bilde 7: Brannalarmsentral med feilmelding om fjernet enhet.

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

Nødvendige tiltak og tilstandsgrad:

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

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

3 Oppstilling av nødvendige brannsikringstiltak

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

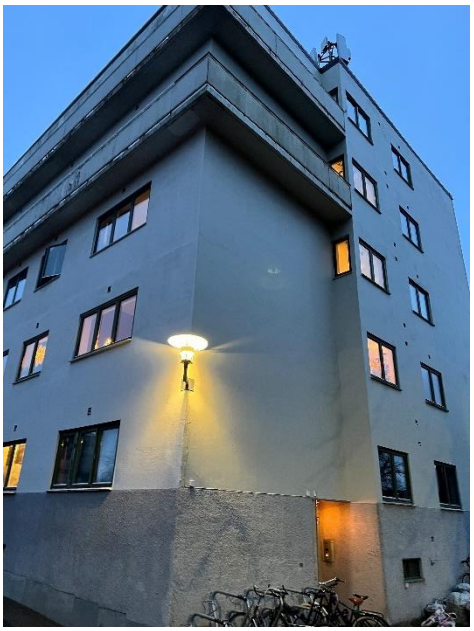
Tiltak	Hovedtema brannsikkerhet	TG
	Bæreevne og stabilitet	
	Ingen tiltak nødvendig.	**0**
	Tiltak mot brannspredning mellom byggverk	
	Ingen tiltak nødvendig.	**0**
	Brannseksjonering	
	Ingen tiltak nødvendig.	**0**
	Branncelleinndeling	
2.4.1	Gjennomføringer i konstruksjoner med brannmotstand må sikres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

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

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

4 Teglforblending av fasader hvor det i dag er brannbalkonger

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



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

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

5 Referanser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[992663]

Sameiet Tverrbakken 4

Mulighetsstudie solceller



Mars 2023

Sammendrag

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

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

*Tabell 1: årsforbruk på fellesanlegg *7402*

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

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

Tabell 2: lønnsomhetsbetraktning solceller i Tverrbakken 4

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

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

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

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

Innhold

SAMMENDRAG **2**

INNHOLD **3**

1 INNLEDNING **4**

1.1 Formål 4
1.2 Eiendom og bygninger 4

2 SOLENERGI **5**

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

3 STØTTEPROGRAMMER **8**

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

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

1 Innledning

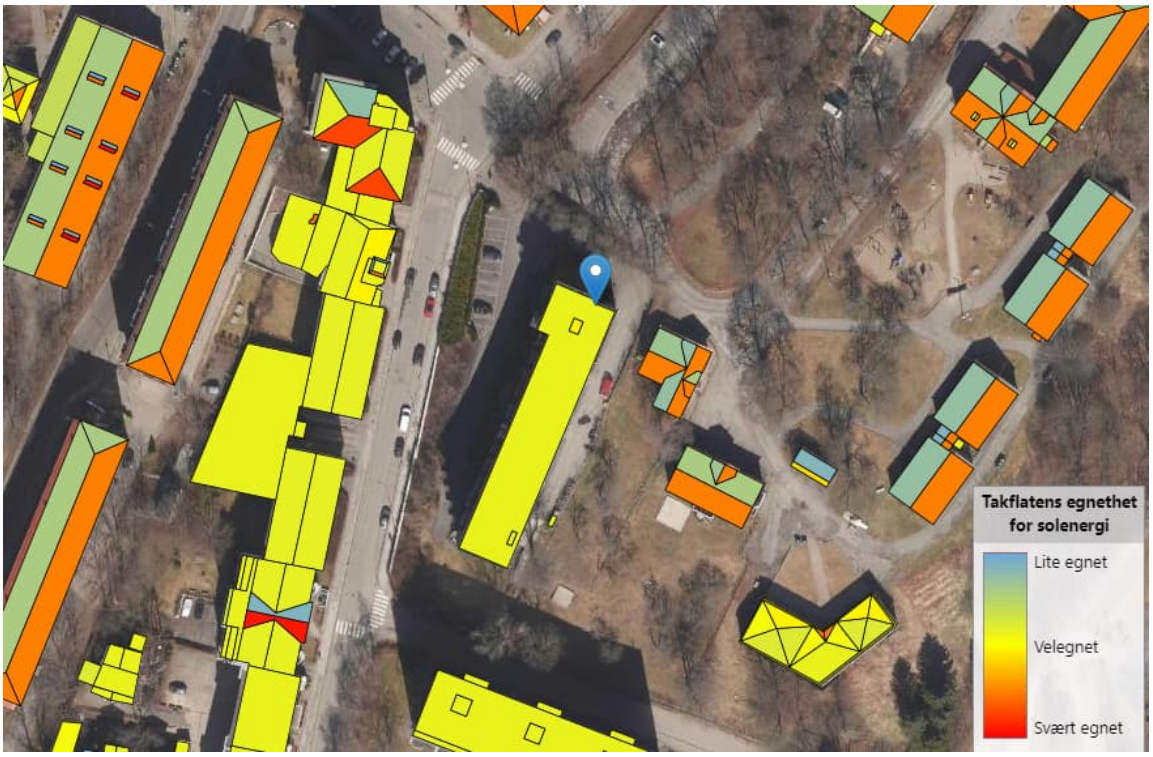
1.1 Formål

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

1.2 Eiendom og bygninger

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

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



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

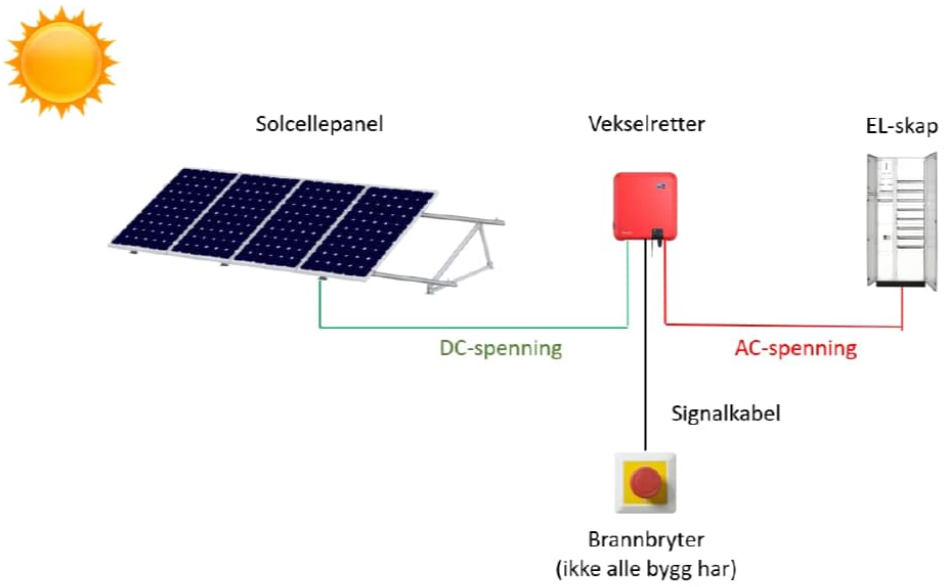
Grunnen til at taket er merket gult er at det ligger en enkel beregning bak solkart.no som kun ser på himmelretning, dvs. at man ikke hensyntar vinkling av panelene, skyggelegging eller andre hinder. I virkeligheten er potensialet på blokkene så godt som det omtrent kan bli i Oslo.

2 Solenergi

2.1 Solcelleanlegg

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

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



Figur 2: prinsippskisse solcelleanlegg

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

Strømproduksjonen vil variere med solinnstrålingen, og når man produserer mer strøm enn man selv bruker kan denne selges ut på nettet. AMS målere, som er montert i alle boliger i Oslo, kan måle både forbruk og solenergistrøm. For å kunne selge strøm må man ha en AMS måler, samt etablere strømavtale for «plusskunde» som produserer strøm. Plusskunde er Norsk Vassdrags- og energidirektorat (NVE) sin definisjon på en avtale som tilsier at så lenge man ikke produserer mer strøm over året enn man selv forbruker så får man forenklede regler å forholde seg til når det gjelder salg av strøm. I forskrift om kontroll av nettvirksomhet er plusskunde definert slik:
"Sluttbruker med forbruk og produksjon bak tilknytningspunkt, hvor innmatet effekt i tilknytningspunktet ikke på noe tidspunkt overstiger 100 kW."

For sameiet Tverrbakken 4 sin del vil denne grensen være langt over det man får plass til av solceller på tak og fasade.

2.2 Dimensjonering

For dimensjonering av et solcelleanlegg har man i utgangspunktet flere alternativer. Man kan dimensjonere anlegget til å dekke hele årsforbruket til fellesanlegget. Da vil man i perioder med høy solinnstråling oppnå mye overskuddsstrøm som selges ut på nettet, men man vil samtidig dekke større andel av sitt eget forbruk.

Alternativt kan man dimensjonere solcelleanlegget for å redusere mengden overskuddstrøm. Det blir en avveining med tanke på lønnsomheten til tiltaket, men man ønsker å holde andelen overskuddsstrøm så lav som mulig. Strøm kan selges og kjøpes til spotpris, men ved kjøp av strøm tilkommer særavgifter som el avgift og nettleie. Disse besparelsene mister du ved å selge strømmen som solcellene til har produsert. Du vil derfor spare mer jo større andel av solenergien du kan benytte til å dekke eget forbruk der og da.

Som regel er takets areal en begrensende faktor. Hvor mye av plassen på taket man får utnyttet er helt avhengig av hvordan anlegget bygges opp, enten med sørvendte paneler (der det er krav til avstand mellom rekkene av paneler i forhold til skyggelegging) eller om man legger øst-vest paneler som gir plass til flere paneler, men med lavere energiutbytte per panel.

Valg av oppbygging gjøres etter en vurdering i forhold til plass på tak og når på døgnet man ønsker mest produksjon. Generelt vil øst-vest paneler produsere mer på morgen og kveld, og veldig lite på vinteren da solen står lavt, mens sørvendte paneler vil kreve mer plass, men produsere en større mengde energi i løpet av året, også på vinteren. Dette er en del av prosjekteringsfasen, og blir gjerne avgjort av entreprenør i samtale med byggherre.

For Sameiet Tverrbakken 4 vil det være tilgjengelige arealer som vil være den begrensende faktoren da man har et stort volum fra romoppvarming og oppvarming av tappevann, som kan dekkes med solenergi.

2.3 Plassering

Den mest rasjonelle plasseringen er montering på tak, og gjerne da på flate tak som i bilde-eksemplet under. Hovedregelen er at dette er det som gir mest strøm for investeringen. Det er også mulig å installere solceller på fasaden. Virkningsgraden over året blir da dårligere grunnet vinkelen på solinnstråling og grunnet større områder som kan skyggelegges i løpet av en dag, og man vil forskyve produksjonen til å produsere mer på vinteren når sola står lavt og mindre på sommeren. Det kan midlertidig være lønnsomt om solcellene kan erstatte annet kledningsmateriale for eksempel ved en fasaderehabilitering.

Det er også mulig å installere solceller på vegger. Virkningsgraden over året blir da dårligere grunnet vinkel på innstråling og grunnet større områder som kan skyggelegges i løpet av en dag, og man vil forskyve produksjonen til å produsere mer på vinteren når sola står lavt og mindre på sommeren. Det kan midlertidig være lønnsomt om solcellene kan erstatte annet kledningsmateriale for eksempel ved en fasaderehabilitering.

I tillegg til vindlast vil naboens utsikt være et viktig moment som må vurderes i forhold til en montering av anlegget. Det anbefales at solcellene legges nærme taket, og med en lav vinkel. Dette vil redusere produksjonen noe (optimal vinkel er ca. 40º), men vil føre også føre til at man kan installere flere solcellepaneler på taket da det blir kortere skygge fra dem.



Figur 3 - Et eksempel på øst-vestvendt lavtliggende solcellemoduler.

Alternativt kan solceller monteres på fasaden. Panelene kan enten monteres utenpå kledning eller integreres i veggen. Bygningsintegrerte paneler (BIPV) har fordelen ved at du sparer utgifter ved ny kledning dersom fasade skal rehabiliteres, men BIPV har også en høyere innkjøpspris. Det er derfor vurdert utenpåliggende paneler på fasaden i for Tverrbakken 4 i denne mulighetsstudien. Eksempel på fasade med solceller fra Brynseng skole er vist ved Figur 4:



Figur 4: eksempel på solceller montert på fasade. De svarte feltene er solceller. Kilde: Brynseng skole

2.4 Drift og vedlikeholdskostnader

Det er i utgangspunktet minimalt med drifts- og vedlikeholdskostnader knyttet til solcelleanlegg. Solcellepaneler kan i stor grad betraktes som selvrensende ved at de blir vasket rene når det regner, og ellers er det ingen bevegelige deler som slites og må skiftes ut.

Solcelleanlegget har en forentet levetid på ca. 25-30 år. I denne perioden må sannsynligvis vekselretter byttes 1 gang med en forventet levetid på 15 år. Vekselrettere selges ofte med en produkgaranti på opptil 10 år, mens solcellepaneler har en produktgaranti på ca. 20 år. I tillegg er det vanlig med en produksjonsgaranti som vanligvis ligger på 25 år. Det vil si at leverandøren garanterer for at selve solcellepanelene fortsatt skal ha 80 - 85 % av ytelsen fra de var nye etter 25 år.

En drifts- og vedlikeholdsavtale kan bidra til å optimalisere produksjonen gjennom anleggets levetid. Dette vil normalt kunne utføres av leverandør av anlegget, minimum i garantitiden. Det er mulig for styret å gjøre en del av oppfølgingen selv også, ved å følge med på produksjonen via app- og nettbaserte løsninger.
Det anbefales å gjennomføre tilsyn av anlegget de tre første årene og ved spesielle hendelser (lynnedslag). Kostnad for driftsavtale vil bli evaluert i en eventuell tilbudskonkurranse, men settes her til kr. 30.000,- eks. mva. fordelt over de 3 første leveårene til anlegget.

3 Støtteprogrammer

Det finnes ulike støtteprogrammer hvor du kan motta støtte til etablering av solcelleanlegg i boligselskap.

Statlig gjennom ENOVA
ENOVA støtter installasjon av solceller for privatpersoner, men ikke boligselskaper.

Kommunalt gjennom Oslo Kommune
Oslo Kommune sin støtteordning for solceller gjelder boligselskapet og ikke hver enkelt boenhet. For borettslag og sameier er tilskuddet på 35 prosent av godkjente investeringskostnader for selve solcelleanlegget. Maksimalt tilskudd er 200.000 Euro (ca. 2MNOK). Du kan få tilskudd til rådgivning/ prosjektledelse før og underveis i prosessen på opptil 50 000 kroner. Tilskudd til dette er begrenset til 30 prosent av godkjente kostnader.

4 Solceller i Tverrbakken 4

4.1 Forberedende arbeider

Før en kan etablere solceller på bygningen er det flere forhold som bør kontrolleres. Med installasjon av solceller på tak eller fasade følger en endring av

For å kunne sette opp et solcelleanlegg så krever Oslo kommune at du minimum avklarer med dem om tiltaket er søknadspliktig. Dersom anlegget går over flere branneceller, eller har en høyde på 30 cm over takoverflaten vil tiltaket være søknadspliktig, men det vil sannsynligvis være tilstrekkelig med en forenklet søknad da panelene på taket ikke blir synlige fra bakken.
Det er også mulig å kle fasaden med solceller. Da vil tiltaket bli søknadspliktig og karakteriseres som «fasadeendring».

Et solcelleanlegg vil medføre endrede snø- og vindlastforhold på taket eller fasaden. Det er viktig å planlegge anlegget i forhold til snølast og vurdere riktig ballast som gjøres i henhold til snølast, vindsone og ekstremvinder. Disse faktorene må vurderes opp mot bæreevnen i taket, som fører med seg et behov for å kontrollere bærende konstruksjoner på taket. Dette kan utføres av en rådgivende ingeniør bygg (RIB) som gjør statikk-beregninger av taket og vurderer eventuelle tiltak for å kunne etablere solceller.

Solcelleanlegg må være en del av brannkonseptet til et bygg. Det vil være en fordel om en brannrådgiver (RIBr) i tidlig fase kan vurdere bygget og takkonstruksjonen med tanke på etablering av et solcelleanlegg. Ved etablering av solceller bør det etterspørres som en del av FDV dokumentasjonen at man får med orienteringsplan som plasseres i hver oppgang som viser plassering av paneler og nødbryter, tilkomst til tak, kabelføring og plassering av vekselrettere.

4.2 Potensiale for solceller

Boligsameiet har registrert 8 strømmålere på deres fellesanlegg. Forbruksdata er hentet fra Elvia og oppsummert i Tabell 3:

Tabell 3: oversikt over fellesanlegg

Målernummer fellesanlegg	Adresse	Gjennomsnittlig Årsforbruk [kWh/år]
'707057500052485665	Tverrbakken 4	5 963
'707057500052485986	Tverrbakken 4	296
'707057500052485993	Tverrbakken 4	Ikke i bruk
'707057500052486006	Tverrbakken 4	4 200
'707057500052486013	Tverrbakken 4	284
'707057500052486174	Tverrbakken 4	334
'707057500052486181	Tverrbakken 4	11 290
'707057500056727402	**Tverrbakken 4**	**277 827**

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

*Tabell 4: årsforbruk på fellesanlegg *7402*

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

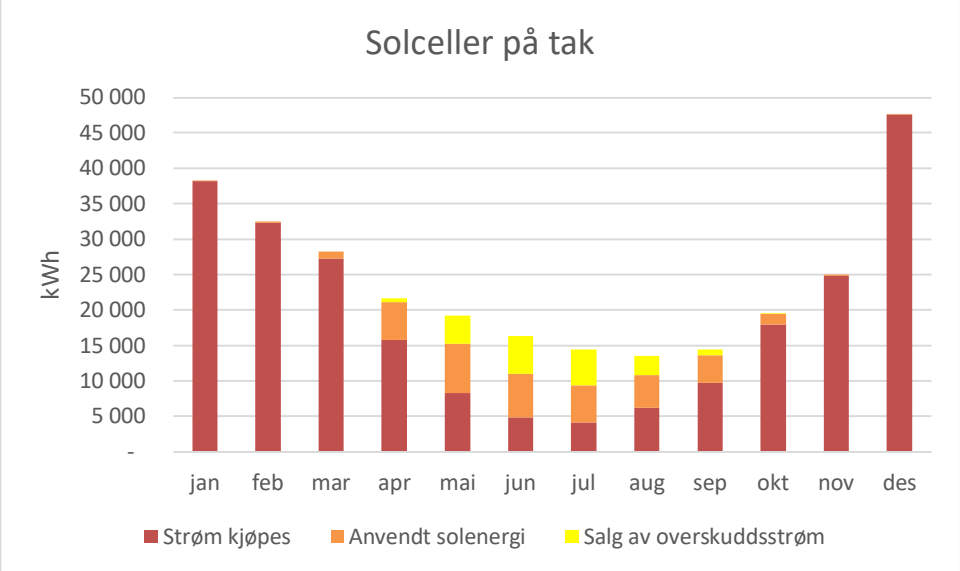
For videre beregning benyttes årsforbruket fra 2022 da dette fremstår som et godt gjennomsnitt av forbruket på måleren.

OBOS prosjekt har vært i kontakt med leverandør av solceller (Bluetec AS) som har kommet med forslag til plassering av solcellepaneler på taket.



Figur 5: Forslag til plassering av solcellepaneler på taket

Forslaget har en installert effekt på 66 kWp med en forventet årsproduksjon på ca. 53 200 kWh/år. Det er gjort en analyse av anleggets produksjon og sammenlignet det med foreslått måler i fellesanlegget. Det er gjort ved å sammenligne time for time gjennom år 2022 for å se når det er overskudd/ underskudd av solstrøm. Resultatet av analysen er vist ved Figur 6:



Figur 6: Fordeling av solenergi på fellesmåler

Som det fremkommer av figur 6 vil det i varierende grad være overskuddsstrøm i perioden april til oktober. Denne andel ønsker man å holde så lav som mulig med hensyn til besparelsen på investeringen. Solenergi selges til spotpris, og da man må kjøpe strømmen tilbake senere på dagen tilkommer særavgifter som el avgift og nettleie. Du vil derfor spare mer jo større andel av solenergien du kan benytte til å dekke eget forbruk der og da. Fordelingen av energi er gjengitt i Tabell 5:

Tabell 5: Fordeling av solenergi

Regnskap [kWh]	Forbruk måler …7402	Egenprodusert solenergi	Overskudds-strøm	Strøm kjøpes
Januar	38 207	21	-	38 186
Februar	32 445	177	-	32 268
Mars	28 218	946	-	27 273
April	21 129	4 397	526	16 731
Mai	15 212	6 596	3 990	8 616
Juni	10 961	7 009	5 362	3 952
Juli	9 322	6 181	5 060	3 141
August	10 772	4 564	2 738	6 208
September	13 617	3 138	846	10 479
Oktober	19 434	1 436	44	17 998
November	24 952	176	-	24 776
Desember	47 607	2	-	47 606
Totalt	**271 877**	**34 643**	**18 565**	**237 234**

Fellesanlegget hadde i fjor et årsforbruk på ca. 271.000 kWh/år. Ved å installere solceller på taket vil forbruket reduseres med ca. 34.500 kWh/år som kommer fra solcelleanlegget, som gir et nytt estimert årsforbruk på 237.000 kWh/år. Det vil selges ca. 18.500 kWh overskuddsstrøm tilbake på strømnettet som boligselskapet får spotpris for, litt avhengig av strømavtale.

Det er også undersøkt mulighetene for å etablere solceller på sør-fasaden. Panelene vil da plasseres vertikalt på veggen og ha en himmelretning på ca. 205º. Sørfasadens areal er oppmålt til ca. 280 m² og det er anslått at 150 m² kan bekles med solcellepaneler. Det vil gi en årsproduksjon på ca. 18.000 kWh/år hvor du oppnår noe høyere produksjon februar/ mars og oktober/ november sammenlignet med solceller på tak. Du vil også få en høyere andel overskuddsstrøm ved å etablere solceller på fasade i tillegg til solceller på tak. Fordelingen av egenprodusert solenergi og overskuddstrøm er vist ved tabell 6:

Tabell 6: Viser fordeling av solenergi

Solceller i Tverrbakken 4	Forbruk før [måler …7402]	Egenprodusert solenergi	Overskudds-strøm	Strøm kjøpes
Solceller på tak	272 000	35 000	19 000	237 000
Solceller på tak og fasade	272 000	42 000	29 000	230 000

Produksjon av solenergi og forbruksprofil på fellesanleggene endrer seg fra år til år. Dersom det etableres solceller på fasade i tillegg til tak bør vurderes hvilke fellesanlegg solcellene skal kobles til for å sørge for bruk av høyest andel av egenprodusert strøm.

Sol-bransjen og myndighetene jobber for å forenkle og forbedre vilkårene for boligselskaper som ønsker å etablere solceller.[1] Det jobbes blant annet med å finne en løsning for hvoran boligselskaper kan fordele overskuddsstrømmen mellom fellesanleggene sine, uten at det påløper nettleie og avgifter på strømmen. Det vil sørge for at boligselskaper kan bruke større andel av sin egenproduserte energi og lønnsomheten i prosjektene vil øke. Det er foreløpig ikke satt noen dato for når den nye forskriften vil tre i kraft.

[1] *https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/ny-ordning-for-deling-av-eigenprodusert-fornybar-straum/id2964122/*

4.3 Økonomi

Det er innhentet estimater fra 2 leverandører, Bluetec AS og Solway. Pristilbudet OBOS Prosjekt har mottatt må betraktes som et overslag/ budsjettpris inntil nødvendig informasjon foreligger i form av tilsendte bilder, befaring eller avklaringsmøte, men gir en god indikasjon på potensialet for Tverrbakken 4. Det er samtidig gjort selvstendige vurderinger av produksjon og analyse av forbruksdata som har resultert i følgende lønnsomhetsvurdering:

Tabell 7: Beregning av lønnsomhet for solceller i Tverrbakken 4

Tverrbakken 4		Solceller på tak	Solceller på fasade
Installert effekt	kWp	66,0	22,5
Estimert årsproduksjon	kWh/år	53 000	18 000
Egenprodusert solenergi	kWh/år	35 000	8 000
Salg av solenergi	kWh/år	18 000	10 000
Entreprisekostnad	eks. mva.	521 000	350 000
Utforutsatte kostnader	15 %	78 000	52 500
Tilskudd Oslo kommune	-35 %	-182 000	-122 500
Mva	25 %	130 000	87 500
Prosjektkostnad	Inkl. mva.	547 000	368 000
Levetid	År	30	30
Diskonteringsrente	%	4,0 %	4,0 %
Besparelse	kr/år	70 500	22 000
Inntjeningstid	År	7,8	16,7
Nåverdi		672 000	12 000

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

Det er per nå fokus på å dimensjonere og etablere solcelleanlegg med formål om bruk av høyest mulig andel av egenprodusert solenergi for en optimal lønnsomhet i prosjektet. Det vil sannsynligvis etableres en avgiftsfri løsning for fordeling av overskuddsstrøm i boligselskaper innenfor anleggets levetid, som vil bidra til lavere nedbetalingstid enn skissert i Tabell 7.

Det er lagt til 15% av entreprisekostnad til uforutsatte kostnader. Det er tenkt satt av midler som hensyntar noe av svingningene på materiell, samt uforutsatte elektroarbeider som tilbydere ikke har anledning til å kontrollere uten befaring.

Oslo kommune sin støtteordning dekker 35% av godkjente kostnader. Dette er beregnet til henholdsvis kr 182.000,- for solceller på taket og kr. 122 500,- for solceller på fasade. Anleggene havner på en totalkostnad på 8,3 kr/Wp og 16,4 kr/Wp for solceller på fasade.

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

Utarbeidet av: Hannah Skaar Amthor
Oppdragsleder: Hannah Skaar Amthor
Dato: 07.07.2023
Kvalitetssikret av: Marit Stub

Tverrbakken 4

1. Grunnlag for byggeteknisk vurdering 3
1.1. Informasjon om bygningen 3
1.2. Geometri og bærekonstruksjon 3
1.3. Eksisterende laster 4
2. Byggeteknisk vurdering 5
2.1. Vurdering av takets kapasitet 5
3. Konklusjon 5
4. Vedlegg 6

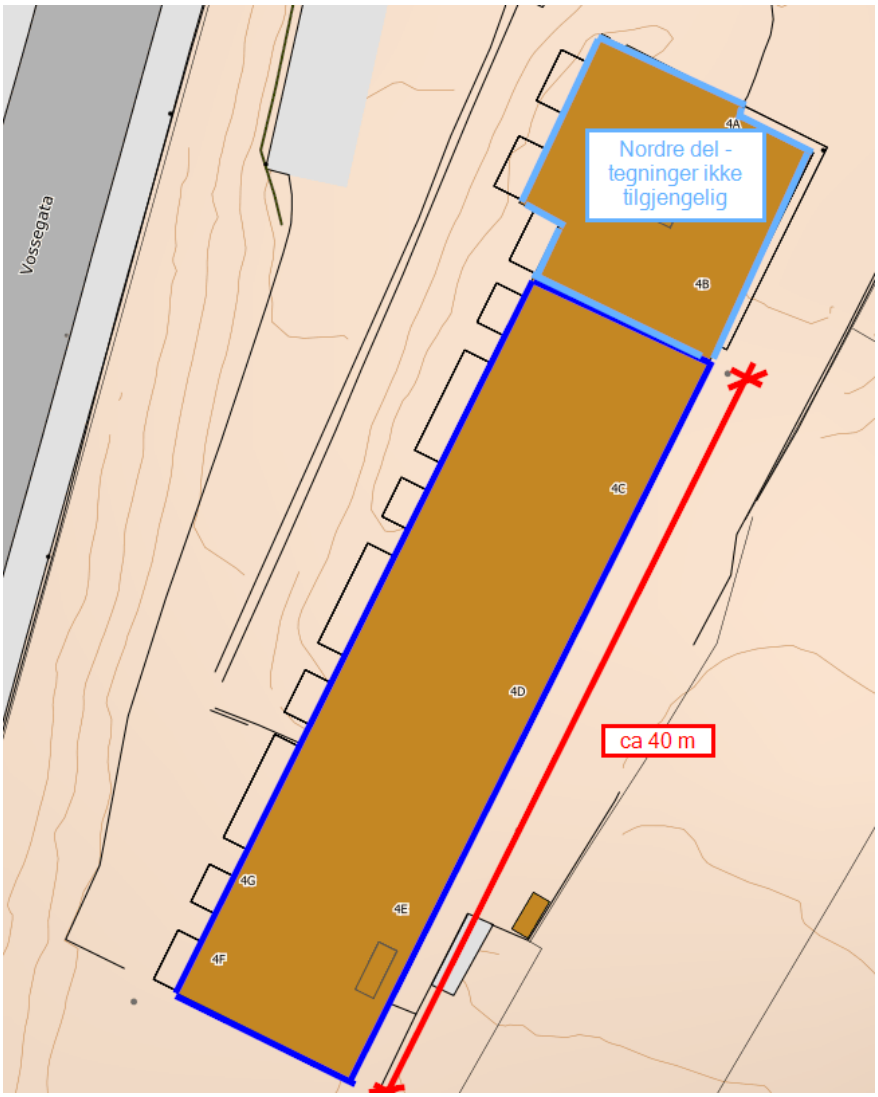
Versjonslogg:

01	07.07.23	Nytt dokument	HSA	MSD
VER.	**DATO**	**BESKRIVELSE**	**AV**	**KS**

Innledning

Asplan Viak er engasjert av OBOS prosjekt på vegne av sameiet Tverrbakken 4 for å kartlegge muligheten for å etablere solcelleanlegg på taket av eksisterende bygg. I den forbindelse er det gjort en byggeteknisk vurdering av taket på Tverrbakken 4. Dokumentet skal ikke benyttes i utdrag til andre formål enn det dokumentet omhandler.

Takflaten vurderingen gjelder er markert i mørkeblått i utsnittet under (Figur 1).



Figur 1: Aktuell takflate for etablering av solcelleanlegg

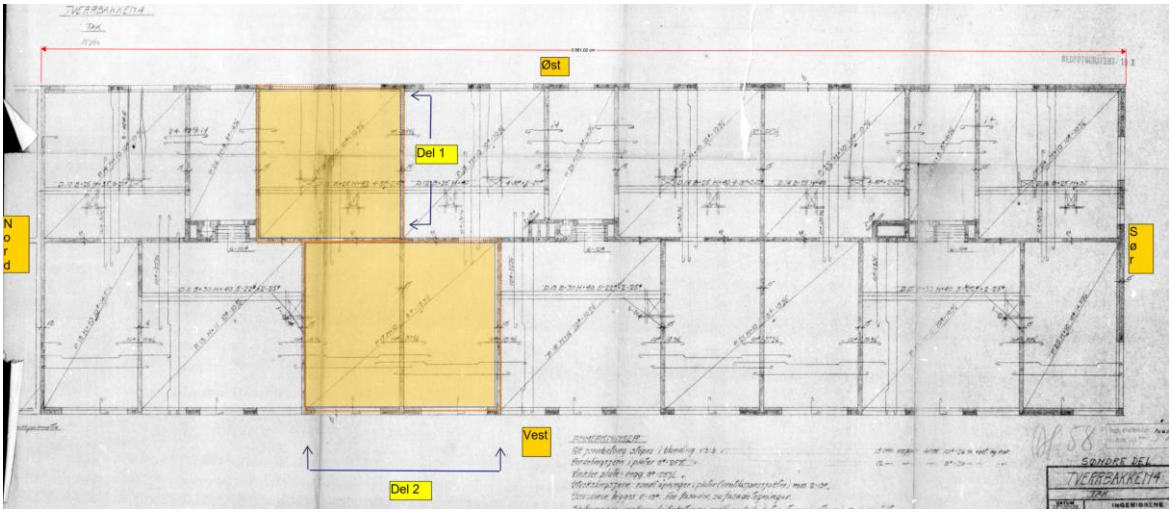
1. Grunnlag for byggeteknisk vurdering

1.1. Informasjon om bygningen

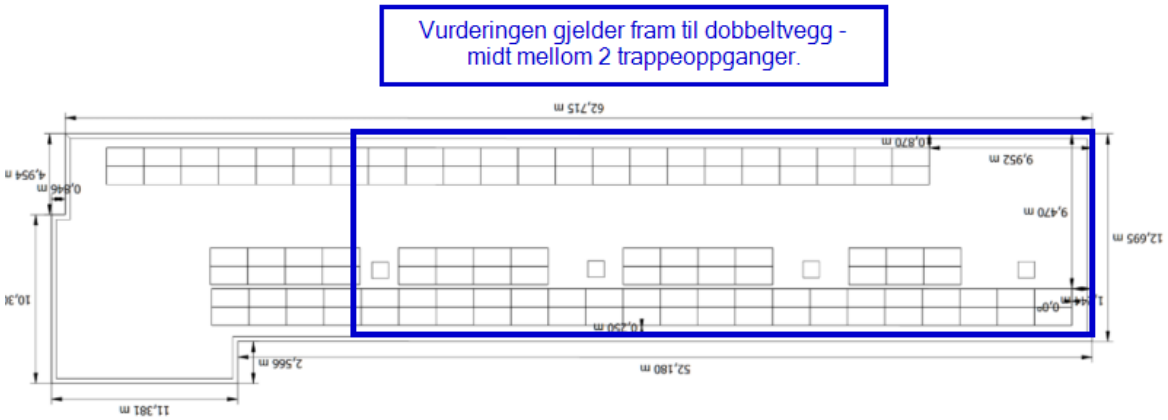
Adresse:	Tverrbakken 4
G.nr/Bnr.	225/321
Byggeår:	1938
Terrengnivå:	Ca. 30 moh
Type tak:	Flatt tak
Ansvarlig RIB (Bærekonstruksjon tak):	H. C. Sandbeck & co.

1.2. Geometri og bærekonstruksjon

Takkontruksjonen er i armertbetong og det er blitt informert av kunde at taket er isolert og tekket med takpapp. I tillegg har kunde informert om at bygget mest sannsynlig skal etterisoleres og at evt. solcelleinstallasjon vil bli gjort i sammenheng med dette. Planutsnitt av byggetegning for taket som vurderes og hvilke deler som har blitt vurdert er vist i figur 2. Ønsket plassering av solceller er vist i figur 3.



Figur 2: Utsnitt fra plantegning tak.



Figur 3: Tenkt plassering av solceller

Materialegenskaper betongtak (hentet fra tegning 1938)

Tykkelse: 100 mm for del 1 og del 2. (Noen steder er taket 110mm og 80 mm tykt.)

Betongkvalitet: B20

Armering i dekket, del 1: Hovedarmering Ø10 c/c 100 i OK og UK

Armering i dekket, del 2: Hovedarmering Ø8 c/c 150 i OK og UK.

Spenn betongdekke: 5,78 m for del 1 og 7,5 m for del 2.

1.3. Eksisterende laster

Karakteristisk snølast

Karakteristisk snølast = snølast på mark * formfaktor for tak

Snølast på mark:	3,5 kN/m^2
Formfaktor flatt tak:	0,8
Karakteristisk snølast:	2,8 kN/m^2

Karakteristisk påført egenvekt tak

Isolasjon (XPS):	0,30 kN/m^3	(Byggforsk 471.031)
Antatt isolasjonstykkelse:	350 mm	
Isolasjon:	0,105 kN/m^2	

Takfolie av plast/gummi:	0,03 kN/m^2	(Byggforsk 471.031)
Last solceller:	0,25 kN/m^2	
Total påført egenlast:	0,39 kN/m2	

Egenlast betongdekke: 0,1m x 2,5kN/m3 = 2,5kN/m2

2. Byggeteknisk vurdering

2.1. Vurdering av takets kapasitet

Vurderingen er basert på mottatte tegninger fra kunde. Det er gjort en ny vurdering på eksisterende tak. Kontroll av bæreevne er utført i beregningsprogrammet Focus. Utnyttelsesgraden er for høy ved noen av oppleggspunktene, men ved å begrense hvor vi legger solceller så anser vi dette som ok.

3. Konklusjon

Det er blitt informert at taket mest sannsynlig vil etterisoleres – det er derfor noe usikkerhet knyttet til hvor mye ekstra last som påføres takkonstruksjonen. Det antas ved kontrollberegninger at det ikke påføres mer last fra etterisolering enn 350mm EPS/XPS.

Beregning viser at kapasitet med tilleggslast fra solceller gir en tilfredsstillende utnyttelse.
Taket vil derfor tåle en tilleggsbelastning av solceller under visse forutsetninger:

-Taket må ikke belastes med mer laster som er beskrevet under kapittel 1.3 i dette notatet.

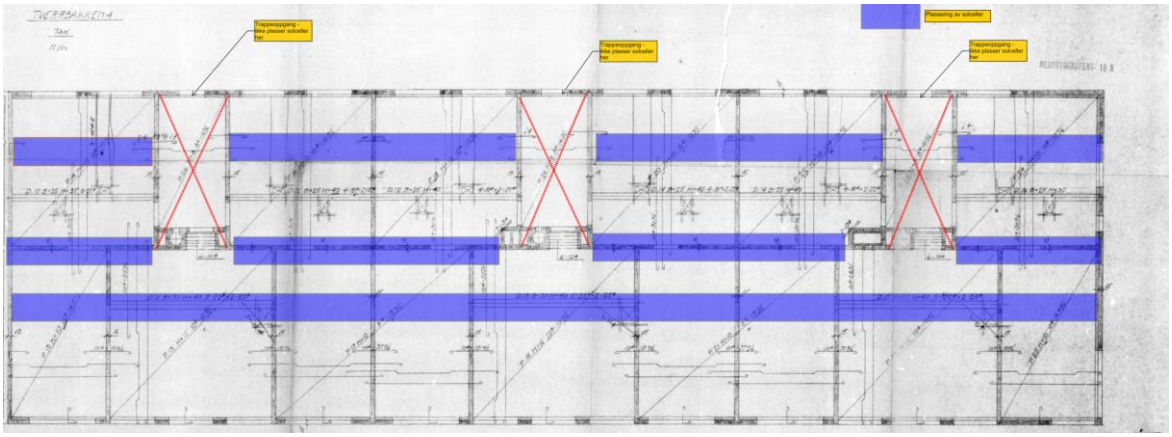
-Solceller plasseres som vist på figur 4

-takkonstruksjonen er intakt, dvs ingen større riss/sprekker i betong, ingen store hulltakinger utover de som er vist på byggetegning og at armeringstverrsnitt ikke er redusert pga korrosjon.

Hvis oppbygging på taket og dermed lastene skulle avvike fra det som er forutsatt her må RIB kontaktes.

Gjennomsnittslast for solcellepanel + ballast må ikke overskride **25 kg/m²** innenfor et dekkefelt.

Utsnittet under (Figur 4) viser en oversikt over anbefalt område for plassering av solceller. Dersom gjennomsnittslasten overskrider 25 kg/m^2 må RIB kontaktes.



Figur 4: anbefalt plassering av solceller.

4. Vedlegg

- Vedlegg 1_ Tegning
- Vedlegg 2_Focusberegning del 1
- Vedlegg 3_Focusberegning del 2
- Vedlegg 4_Anbefalt plassering av solceller

BlueTec AS
Stoltenbergs gate 48

Tverrbakken 4
0475 Oslo

Kontaktperson:
Andreas Andersen
Telefon: +4790589902
E-post: aa@bluetec.no

Prosjekttittel: PV Sol Tverrbakken 4
Tilbud nr.: 9533

05.09.2023

PV-systemet ditt fra BlueTec AS

Installasjonens adresse

Tverrbakken 4
0475 Oslo



Prosjektbeskrivelse:
Solcelleanlegg borettslag

Prosjektoversikt

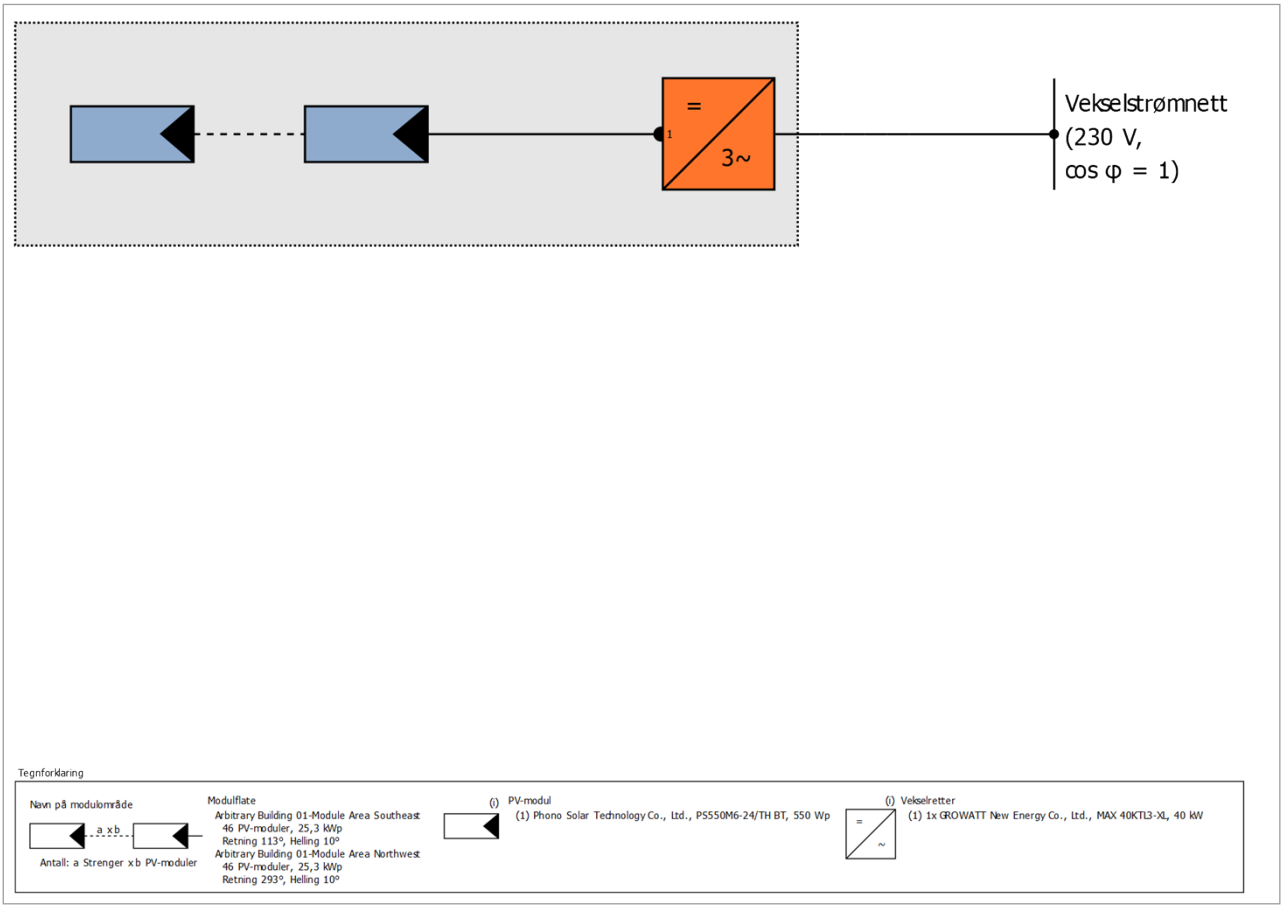


Illustrasjon: Oversiktsbilde, 3D-design

PV-anlegg

3D, Nettkoblet PV-anlegg

Klimadata	Oslo, NOR (1996 - 2015)	
Verdienes kilde	Meteonorm 8.1(i)	
PV-generatorytelse	50,6	kWp
PV-generatorflate	237,7	m²
Antall PV-moduler	92	
Antall vekselrettere	1	



Illustrasjon: Skjematisk diagram

Resultatprognose

Resultatprognose

PV-generatorytelse	50,60	kWp
Spes. årsresultat	811,24	kWh/kWp
Anleggsutnyttelsesgrad (PR)	85,66	%
Inntektsreduksjon under avskygging	4,4	%
Nettforsyning	41 059	kWh/År
Nettinnmating første år (medregnet moduldegradering)	40 884	kWh/År
Standbyforbruk (Vekselretter)	10	kWh/År
Unngåtte CO_2-utslipp	19 293	kg/år

Resultatene er beregnet ved hjelp av en matematisk modell fra Valentin Software GmbH (PV*SOL-algoritmen). De faktiske inntektene fra solstrømanlegget kan variere på grunn av værforhold, modulenes og vekselretternes virkningsgrad og andre faktorer.

Anleggets konstruksjon

Oversikt

Anleggsdata

Anleggstype	3D, Nettkoblet PV-anlegg

Klimadata

Sted	Oslo, NOR (1996 - 2015)
Verdienes kilde	Meteonorm 8.1(i)
Oppløsning av data	1 h
Simuleringsmodeller brukt:	
- Diffus stråling på horisontalplanet	Hofmann
- Innstråling på den hellende flaten	Hay & Davies

Vekselstrømnett

Vekselstrømnett

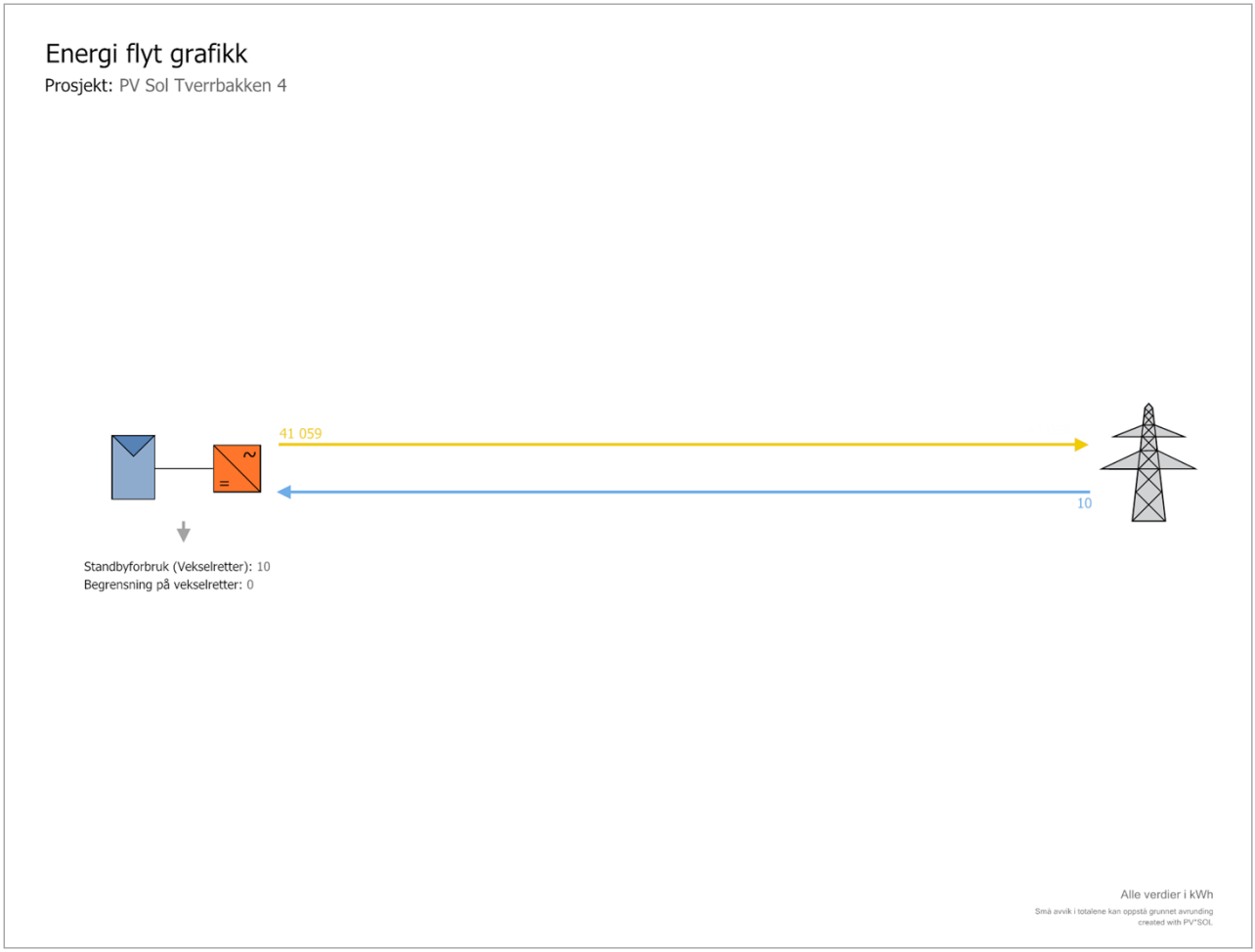
Antall faser	3
Nettspenning mellom fase og nulleder	230 V
Forskyvningsfaktor (cos phi)	+/- 1

Simuleringsresultater

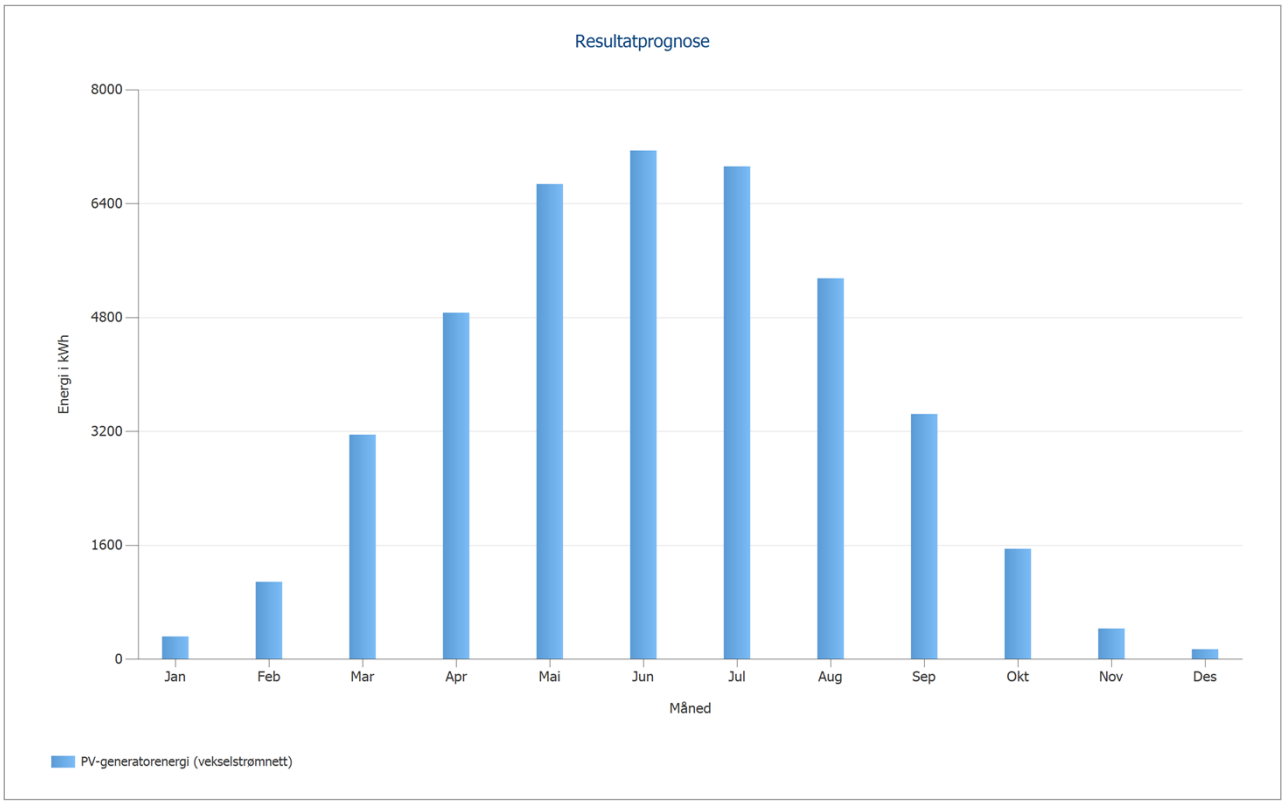
Resultater Samlet investering

PV-anlegg

PV-generatorytelse	50,60	kWp
Spes. årsresultat	811,24	kWh/kWp
Anleggsutnyttelsesgrad (PR)	85,66	%
Inntektsreduksjon under avskygging	4,4	%
Nettforsyning	41 059	kWh/År
Nettinnmating første år (medregnet moduldegradering)	40 884	kWh/År
Standbyforbruk (Vekselretter)	10	kWh/År
Unngåtte CO_2-utslipp	19 293	kg/år



Illustrasjon: Energiflyt

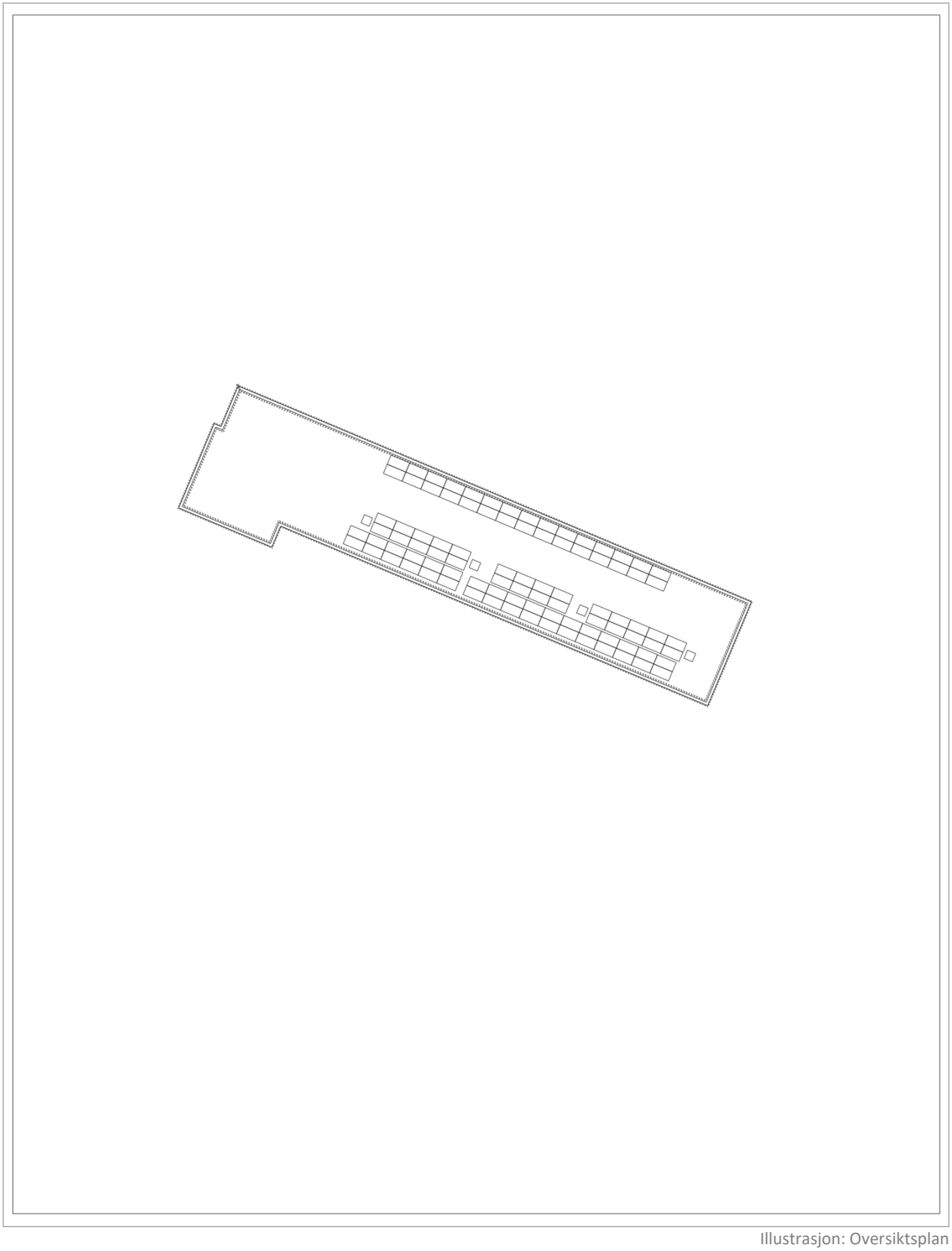


Illustrasjon: Resultatprognose

Laget med PV*SOL premium 2023 (R7)
Valentin Software GmbH

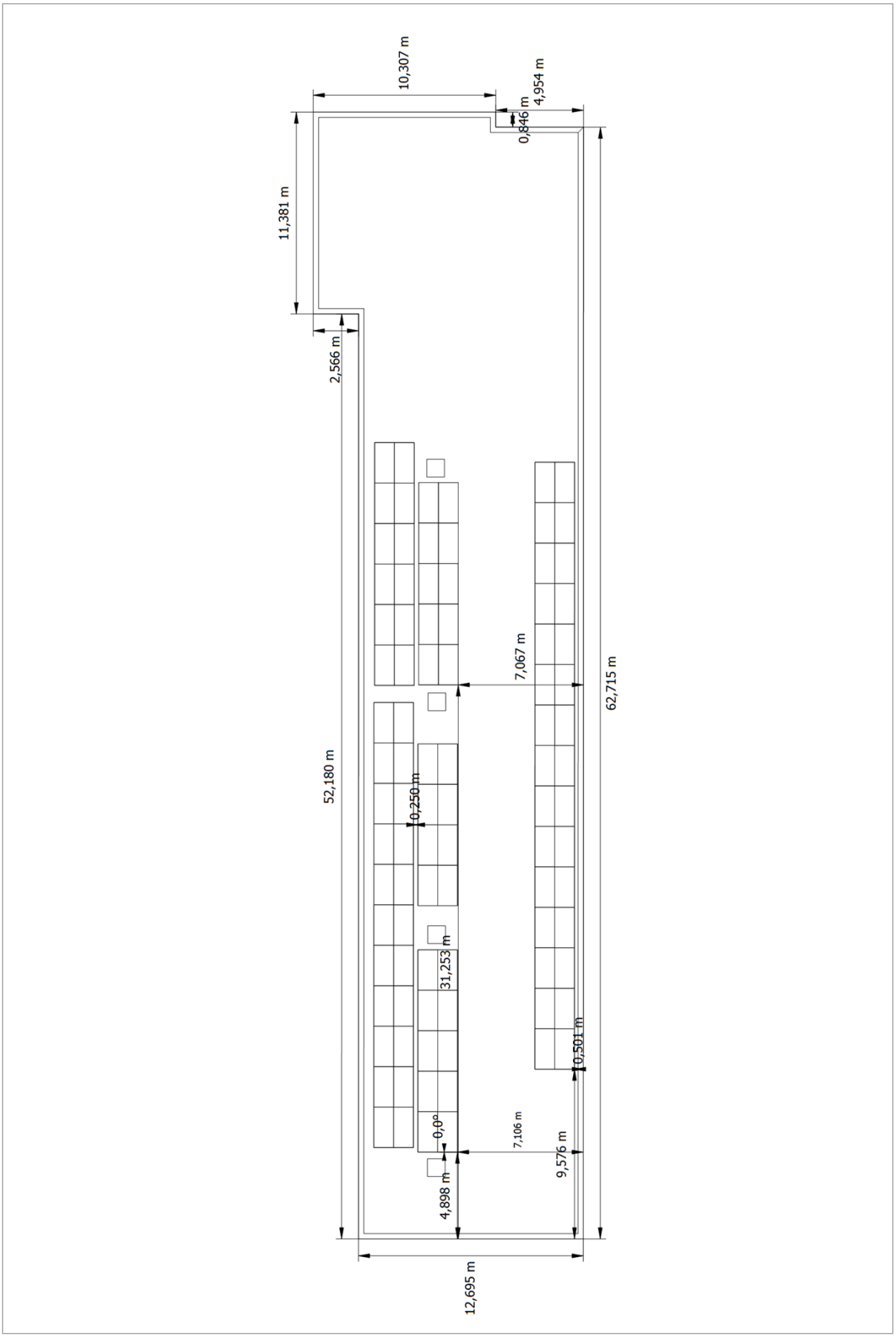
Planer og deleliste

Oversiktsplan



Illustrasjon: Oversiktsplan

Dimensjoneringsplan



Illustrasjon: Arbitrary Building 01 - Mounting Surface Southeast

Estimert endring av felleskostnader, hovedprosjekt med solcelle- og balkongopsjon

Fordelings-nøkkel	Felleskostnader i dag	Nye felleskostnader uten Enovastøtte	Endring felleskostnader	Nye felleskostnader med Enova	Endring felleskostnader, Enova
49	4 072	7 449	3 377	6 980	2 908
54	4 392	8 101	3 709	7 584	3 192
56	4 467	8 294	3 827	7 758	3 291
60	4 778	8 885	4 107	8 310	3 532

Forklaring til tabelloverskrifter

Fordelingsnøkkel: Teller i fordelingsnøkkelen fra sameiets vedtekter. Seksjonsnummer finnes enklest på vibbo.no, eller i vibbo-appen under «min bolig».

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

Nye felleskostnader uten Enovastøtte: Estimerte felleskostnader ved gjennomføring av hovedprosjekt med solcelleopsjon og balkongopsjon for seksjoner med denne fordelingsnøkkelen.

Endring felleskostnader: Endring av felleskostnader dersom hovedprosjekt med solcelle- og balkongopsjon gjennomføres.

Nye felleskostnader med Enova: Se forklaring for hovedprosjekt med solcelleopsjon. Merk at det kun gis støtte til energieffektiviseringstiltak, ikke for oppsetting av balkonger.

Endring felleskostnader, Enova: Endring av felleskostnader dersom hovedprosjekt med solcelle- og balkongopsjon gjennomføres og Enovastøtte innvilges.

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 21.11.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 24.11.23
Selskapsnummer: 2663 **Selskapsnavn:** Sameiet Tverrbakken 4

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Styreleder Fredrik Hafslund er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Marius Helliesen og Tore Røen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

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

Forslaget vedtas som fremlagt

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Solcelleopsjon

Solcelleopsjon vedtas som fremlagt.

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

Sak 6 Balkongopsjon

Balkongopsjonen vedtas som fremlagt

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Tverrbakken 4

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 53.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

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

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

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

5. Endring av sameiets vedtekter, paragraf 3

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

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

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

Styrets innstilling
Styret anbefaler den foreslåtte vedtektsendring.

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

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

6. Endring av sameiets vedtekter, paragraf 4.1

Fremmet av: Jon Rokne Bolkesjø

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

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

Styrets innstilling

Styret støtter den foreslåtte vedtektsendringen.

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

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

7. Kartlegging av tilstand på vinduer og dører

Fremmet av: Jon Rokne Bolkesjø

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

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

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

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

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

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

8. Forsøpling i sameiet - skilt ved søppelbrønnene

Fremmet av: Magnus Helliesen

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

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

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

9. Endring av sameiets husordensregler, ny paragraf 3.4

Fremmet av: Magnus Helliesen

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

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

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

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

10. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 144.000

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

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

11. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

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

Følgende stilte til valg:
Veronica Blumenthal
Jon Rokne Bolkesjø

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Nina Borgersen (32 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Nina Borgersen

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557521781522

Dokument

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

Underskriverne

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

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

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2663

Sameiet Tverrbakken 4

Velkommen til årsmøte i Sameiet Tverrbakken 4

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2663

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Tverrbakken 4

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Alexander Aalvik i Obos er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Nina Borgersen og Magnus Helliesen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 2663 Årsrapport endelig.pdf

Sak 5

Endring av sameiets vedtekter, paragraf 3

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

Styrets innstilling

Styret anbefaler den foreslåtte vedtektsendring.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

---

Sak 6

Endring av sameiets vedtekter, paragraf 4.1

Forslag fremmet av:
Jon Rokne Bolkesjø

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

Styrets innstilling

Styret støtter den foreslåtte vedtektsendringen.

Forslag til vedtak

Foreslåtte endringer i vedtektenes paragraf 4.1 vedtas.

Vedlegg

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

---

Sak 7

Kartlegging av tilstand på vinduer og dører

Forslag fremmet av:
Jon Rokne Bolkesjø

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

Styret anbefaler at forslaget vedtas og at styret gjennomfører forslaget:

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

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Forsøpling i sameiet - skilt ved søppelbrønnene

Forslag fremmet av:
Magnus Helliesen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 9

Endring av sameiets husordensregler, ny paragraf 3.4

Forslag fremmet av:
Magnus Helliesen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Sak 10

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 144.000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 144.000

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Jon Rokne Bolkesjø

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

- Veronica Blumenthal

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

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

- Nina Borgersen

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

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

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

Gårds- og bruksnummer:
225 321

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

Sameiet Tverrbakken 4 har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid i perioden årsmøte 23-24

Styremøter

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

Drift

Avfall

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

Parkering i bakgården

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

Lås og nøkkel

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

Vedlikehold

Fellesvaskeri

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

Elektrisk anlegg

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

Skadedyr

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

Fasaderehabilitering

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

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

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

HMS

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

Sosiale sammenkomster

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

Avtaler

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

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

Fremtidige planer

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

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

Lån

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på økte felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Sameiet Tverrbakken 4

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Tverrbakken 4 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

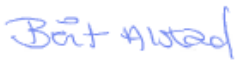
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 23. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			

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

Oslo, 15.05.2024
Styret i Sameiet Tverrbakken 4

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

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 686 511**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

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

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 14
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-7 841 895

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

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

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

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

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

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

Lånet er et annuitetslån.

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

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

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

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

§ 3. FELLESKOSTNADER

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

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

Forslag til ny § 4.1 Seksjonseierens og sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

Gjeldende § 4.1 Seksjonseierens og sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 1.07.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 4.07.24
Selskapsnummer: 2663 **Selskapsnavn:** Sameiet Tverrbakken 4

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Alexander Aalvik i Obos er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Nina Borgersen og Magnus Helliesen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Endring av sameiets vedtekter, paragraf 3

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

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Endring av sameiets vedtekter, paragraf 4.1

Foreslåtte endringer i vedtektenes paragraf 4.1 vedtas.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Kartlegging av tilstand på vinduer og dører

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

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Forsøpling i sameiet - skilt ved søppelbrønnene

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

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Endring av sameiets husordensregler, ny paragraf 3.4

Paragraf 3.4 tas inn i husordensreglene som foreslått.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 144.000

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Jon Rokne Bolkesjø

☐ Veronica Blumenthal

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Nina Borgersen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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



Årsmøte 2022

Sameiet Tverrbakken 4

Digitalt årsmøte avholdes 25. juli - 28. juli 2022

Selskapsnummer: 2663

Velkommen til årsmøte i Sameiet Tverrbakken 4

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 25. juli kl. 09:00 og lukker 28. juli kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2663

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Tverrbakken 4

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det blir foreslått å godkjenne måten innkallingen er sendt ut på.

Styrets innstilling

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt ut til digital signering.

Forslag til vedtak
Tore Slira Røen velges til å signere protokollen.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg
1. 2663 Årsrapport til styrerommet.no.pdf

Sak 4
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 134 000. Dette er konsumprisjustert fra mai 2021 til mai 2022 iht SSBs priskalkulator. Forrige justering var i 2020.

https://www.ssb.no/kalkulatorer/priskalkulator

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 134 000.

Sak 5
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Anne Berg
  Jeg heter Anne Espeland Berg og flyttet til sameiet i april. Jeg stiller til valg i styret fordi jeg har lyst til å engasjere meg for at Tverrbakken skal være et godt og trygt sted å bo. Jeg trives med å ta initiativ og ansvar og er innstilt på å legge ned både tid og innsats for å bidra til en positiv utvikling i sameiet. Hvis jeg blir valgt inn har jeg for eksempel lyst til å ta initiativ til å forbedre uteområdene og fellesarealene slik at det blir enda hyggeligere for oss som bor her.

  Til vanlig jobber jeg i statsforvaltningen og har bla. erfaring med styrearbeid og økonomistyring fra frivillige organisasjoner. Jeg håper og tror at disse erfaringene også vil komme til nytte i styrevervet. Jeg håper og tror jeg vil bli et positivt tilskudd til styret.
- Guro Haga
  Jeg stiller til valg som styremedlem i Tverrbakken 4 fordi jeg er opptatt av bomiljø og trivsel. Med min rettferdighetssans og samfunnsvitenskapelige utdanningsbakgrunn

håper jeg å kunne bidra til å ta gode valg for Tverrbakken 4 sin fremtid. For meg er det viktigst at det kjennes som et fint og trygt sted å bo for alle og at det er god informasjonsflyt til beboerne. Jeg har tidligere hatt verv som styremedlem i linjeforening, og trivdes godt med den rollen.

- Veronica Blumenthal
  Mitt navn er Veronica Blumenthal og jeg er nyinnflyttet her i Tverrbakken 4. Som fersk boligeier har jeg meldt meg som kandidat til styret fordi jeg har lyst til å engasjere meg i sameiet og bidra til å gjøre Tverrrbakken til enda triveligere sted å bo for alle. Jeg har allerede noen ideer til initiativ som jeg tenker kan bidra til dette og som jeg håper på å kunne sette ut i livet.

  Litt kort om meg:
  33 år, samboer og jobber som seniorforsker på Østlandsforskning. På fritiden driver jeg med dans og liker å reise. Jeg har tidligere erfaring fra styrearbeid, blant annet fra interesseorganisasjonen for doktorgradsstipendiater på Universitetet i Stavanger (UiSDC) der jeg har sittet både som kommunikasjonsansvarlig og som styreleder. I jobben min som forsker er jeg vant til å jobbe strukturert med prosjekter av både kort og lang varighet, der samarbeid og kommunikasjon er viktig. Noe jeg også tenker er viktig i et styrearbeid. Jeg håper derfor å kunne bidra inn i styret med intitiv, struktur og god kommunikasjon.

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

- Jon Schwarz
  Jeg har ca førti års styreerfaring, hvorav halvparten som styreformann.

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Fredrik Hafslund	Tverrbakken 4 E
Styremedlem	Mathias Walla Brandshaug	Tverrbakken 4 E
Styremedlem	Stein Arne Ellingsen	Tverrbakken 4 F
Varamedlem	Jon Jakob Schwarz	Industrigata 24

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

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

Tverrbakken 4 A - G

Gårds- og bruksnummer:
225 321

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

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.
Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid
Styret har gjennomført vedlikehold og HMS-arbeid i henhold til årsrapportens vedlikeholdslogg. Styret har også behandlet en rekke henvendelser og naboklager. Det har vært avholdt 2 styremøter. I tillegg har styremedlemmene løpende kommunisert gjennom chatgruppe og møttes forholdsvis hyppig i forbindelse med daglig oppfølging og befaringer, både i oppgangene og utendørs.

Styret byttet forretningsfører fra OBF til OBOS fra 2.2.2021. Som en følge av dette byttet måtte sameiet velge ny revisor da forrige revisor var engasjert gjennom OBF. Ekstraordinært årsmøte ble avholdt og sameierne valgte PWC. På grunn av en misforståelse fra styrets side i kommunikasjon mellom styret og OBOS tok denne prosessen unødvendig lang tid og derfor er årsmøtet forsinket i forhold til sameiets vedtekter som sier at årsmøtet skal avholdes innen utgangen av juni. Styret beklager dette.

Før årsmøtet i 2021 ble det gjennomført el-kontroll av sameiets fellesanlegg. Denne avdekket en del punkter som bør utbedres. Denne el-kontrollen ble levert gjennom sameiets elektriker, Torshov elektro og de leverte også et tilbud på utbedring av feilene. Styret ønsket å hente inn minst et tilbud til for å ha sammenlikningsgrunnlag. Dette har vist seg å være langt mer tidkrevende enn ventet da flere elektrikere som har vært på befaring har varslet at de ikke ønsket oppdraget til dels lenge etter befaringen. Styret er imidlertid i avsluttende arbeider for å få på plass et tilbud nummer to slik at leverandør kan velges og utbedringene utføres.

Trærne på Torshaug langs oppkjøringen til bakgården vår har ikke vært beskåret på en stund og henger på sensommeren langt ned i oppkjøringen. Tatt kontakt med eier, gjennomført befaring og besluttet at beskjæring er nødvendig. Elvia har også vært inne for å vurdere om de skal beskjære av hensyn til kabler, men det var ikke nødvendig. Fullmakt for beskjæring innhentet og oppdrag bestilt. Forventes utført i løpet av starten av juli 2022.

Til årsmøtet i 2021 ble det fremmet forslag om oppdatering av paragraf 3 i sameiets vedtekter for å inkludere leilighetene som ble bygget i det gamle styrerommet.
Denne saken måtte trekkes pga feil i saksunderlaget som styret hadde tatt frem (saken var planlagt fremmet av styret i parallell med at den ble foreslått av sameier). Det er innhentet juristbistand fra Obos for å belyse saken i sin helhet og styret fremmer saken på nytt til årsmøtet 2022. Styret ønsker at denne saken pga sin kompleksitet behandles på et fysisk møte. Siden det ordinære årsmøtet er forsinket i 2022 og flere sameiere har startet sin ferie vil styret kalle inn til et ekstraordinært fysisk møte når ferien er over (i slutten av august/starten av september) for å behandle denne saken på et fysisk møte.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter
Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3714 023.

Kostnader
Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 612 637.

Resultat
Årets resultat på kr 811 039 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.
Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 333 306..
For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 435 000 til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er kr 142 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Tverrbakken 4.

Lån
Sameiet Tverrbakken 4 har lån i DNB.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.
For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Sameiet Tverrbakken 4

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Tverrbakken 4s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 21. juni 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 674 008	4 083 069	3 675 000	3 555 000
Andre inntekter	3	40 015	330 929	51 500	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 714 023**	**4 413 998**	**3 726 500**	**3 555 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-17 907	-12 827	-17 907	-17 907
Styrehonorar	5	-127 000	-127 000	-127 000	-127 000
Revisjonshonorar	6	0	-7 545	-7 000	-7 700
Forretningsførerhonorar		-116 655	-152 652	-153 000	-121 000
Konsulenthonorar	7	-12 502	-15 097	-44 280	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-543 340	-1 449 651	-908 650	-435 000
Forsikringer		-135 523	-122 436	-110 700	-142 000
Kommunale avgifter	9	-335 516	-331 131	-383 500	-343 600
Energi/fyring		-563 941	-196 435	-450 000	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-358 812	-359 061	-369 700	-355 000
Andre driftskostnader	10	-401 441	-496 288	-399 400	-435 050
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 612 637**	**-3 270 122**	**-2 971 137**	**-2 444 257**
DRIFTSRESULTAT		**1 101 386**	**1 143 876**	**755 363**	**1 110 743**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	18 321	13 229	1 500	0
Finanskostnader	12	-308 667	-339 141	-306 726	-291 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-290 346**	**-325 912**	**-305 226**	**-291 000**
ÅRSRESULTAT		**811 039**	**817 965**	**450 137**	**819 743**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		811 039	817 965		

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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			

OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		15 930	39 365
Forskuddsbetalte kostnader		60 018	14 158
Andre kortsiktige fordringer	13	27 407	25 678
Driftskonto OBOS-banken		1 550 109	0
Innestående i andre banker		0	908 959
SUM OMLØPSMIDLER		**1 653 464**	**988 160**
SUM EIENDELER		**1 653 464**	**988 160**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	14	-6 628 721	-7 439 760
SUM EGENKAPITAL		**-6 628 721**	**-7 439 760**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	7 962 027	8 375 839
SUM LANGSIKTIG GJELD		**7 962 027**	**8 375 839**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		62 243	806
Leverandørgjeld		75 791	0
Påløpte renter		26 818	26 065
Påløpte avdrag		32 093	0
Annen kortsiktig gjeld	16	123 212	25 209
SUM KORTSIKTIG GJELD		**320 158**	**52 080**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 653 464**	**988 160**
Pantstillelse	17	0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2022
Styret i Sameiet Tverrbakken 4

Fredrik Hafslund /S/ Mathias Walla Brandshaug /S/ Stein Arne Ellingsen /S/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 500 092
Kapitalkostnader lån 1	504 912
Internett	188 652
Kapitalkostnader lån 2	180 660

Kabel-tv	169 692
Ekstraordinær felleskostnader	130 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 674 008**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	10 798
Antenneleie	27 407
Forskudd felleskostnader 2020 ikke tilbakebetalt	46
Gebyr til tidligere forretningsfører ikke betalt	1 764
SUM ANDRE INNTEKTER	**40 015**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-17 907
SUM PERSONALKOSTNADER	**-17 907**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 127 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Det er ikke kostnadsført eller betalt revisjonshonorar i 2021

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-6 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 904
Tilleggstjenester, tidligere forretningsfører	-598
SUM KONSULENTHONORAR	**-12 502**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Flislegging av trapper	-103 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-103 000**
Drift/vedlikehold bygninger	-40 499
Drift/vedlikehold VVS	-249 606
Drift/vedlikehold elektro	-31 758
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-40 830
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-16 988
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 206
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-17 685

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-28 769
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-543 340**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-211 901
Renovasjonsavgift	-123 616
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-335 516**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-19 567
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-30 289
Lyspærer og sikringer	-4 490
Vaktmestertjenester	-159 932
Vakthold	-31 250
Renhold ved firmaer	-112 773
Snørydding	-29 506
Andre fremmede tjenester	-7 388
Trykksaker	-111
Andre kontorkostnader	-170
Porto	-260
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-3 656
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-401 441**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	5 079
Kundeutbytte fra Gjensidige	13 242
SUM FINANSINNTEKTER	**18 321**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i DNB	-254 784
Renter og gebyr på lån i DNB	-53 758
Renter på leverandørgjeld	-124
SUM FINANSKOSTNADER	**-308 667**

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Antenneleie for 2021	27 407
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**27 407**

NOTE: 14

ANNEN EGENKAPITAL

Udekket tap	-7 916 239
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	1 806 095
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	0
Reduksjon egenkapital fra Administrasjonsavtale	-518 577
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-6 628 721**

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

DNB
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2009	-11 100 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 393 276	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	275 245	
Nedbetalt tidligere, Administrasjonsavtale	1 806 095	
Nedbetalt i år, Administrasjonsavtale	0	
		-6 625 384

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

DNB
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,95 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2015	-4 800 000

Nedbetalt tidligere	3 324 789	
Nedbetalt i år	138 568	
		-1 336 643
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-7 962 027**

NOTE: 16
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader	-123 212
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-123 212**

NOTE: 17
PANTSTILLELSE
Lånet er et blankolån

REHABILITERING/STØRRE VEDLIKEHOLD og annet

Her føres kronologisk opp større vedlikehold og rehabiliteringer som er utført. Årstallet i venstre kolonne er året før årsmøtet. Til årsmøtet 2022 er dette endret for å gjenspeile at perioden vedlikeholdet er utført er mellom årsmøtene som går over to år.

2021/2022	Avholdt vårdugnad, inkludert generell rydding av utearealer, vask av mur og noe beskjæring av vegetasjon. Gjennomført inspeksjon av rør i sameiets fellesarealer. På bakgrunn av rapport er det utført anbefalt vedlikehold, som skifte av defekte stakeluker, gamle sluk, montert individuelle kraner til vaskemaskinene, bedre merking av stoppekraner i kjeller og skiftet defekte soilrør. Skiftet ut de to eldste tørketromlene på fellesvaskeriet. Innført app-basert betalingsløsning fellesvaskeri og faset ut vaskekortbetaling.
2020	Flislagt trappeoppganger. Kledd inn gamle piper på taket i blikk, satt på nye pipehatter i og dekket til pipen til gammel oljefyr. Byttet takluke i C-oppgangen. Utbedret fasade etter fasadevask, malt og reparert kjellervinduer. Utbedret terskelblikk i femte etasje for å hindre vanninntrenging mellom teglsteinsmur og gammel fasade. Pusset og malt grunnmur ved nye leiligheter i E. Diverse utbedring av vann og avløp. Utbedret ødelagt inntak på varmtvannsbereder.
2019	Nye sykkelstativ i bakgården Skiftet ytterdører til oppganger og kjellere. Skiftet lamper over ytterdørene. Fasadevask. Avklart eierskap for muren mot Vossegata. Bymiljøetaten har skriftlig tatt på seg eierskap og vedlikeholdsansvar for denne. Skiftet (garanti) ekspansjonstank til varmepumpe. På bakgrunn av vedlikeholdsspylingen har styret besluttet å bytte gamle soilrør når eiere pusser opp bad og kjøkken for kostnadseffektivisering. Malt vegger og tak i C opp til og med repoet i 3. etasje.
2018	Det er gjennomført beskjæring av det store treet utenfor E-oppgangen samt syrinbuskene ved gressplenen. Det er utført løpende vedlikehold på dører, og dørpumper vinteren igjennom. Det er gjennomført vedlikeholdsspyling av avløpsrørene med påfølgende videokontroll for å kunne vurdere tilstanden på avløpsrørene. Resultatet av denne kontrollen var ikke klart når årsberetningen ble skrevet. Leverandør av internett og tv er byttet fra Canal Digital til Homenet og RiksTV.
2017	For de utvendige fellesarealene er det prosjektert og gjennomført asfaltering med tilhørende rydding av gårdsplass og fjerning av rester etter gamle gjerder og tørkestativ. Parkeringsplassene er malt opp med permanent maling. Granittmur bak/rundt søppelbrønnene er reparert etter setningsskader. Det er ryddet opp i vegetasjon og beplantning på eiendommen. Det er skiftet innmat i samtlige brannvarslere og avstillingsbrytere, samt at brannvarsleranlegget er utvidet til også å dekke nytt tavlerom og berederreom.
2016	Ferdigstilt nytt inntak for sterkere strøm til bergvarmeanlegget. Bygget om røropplegget i kjelleren og sanert gamle fyringsanlegget. Fått malt opp nordfasaden.

	Fått planert og ryddet felles hage i samarbeid med utbygger i kjelleren.
2015	Skiftet til bergvarme, solgt gamle fyrrom/styrerom, reparert fasaden mot nord. Opprettet boder under trappeoppgangene B, C og D. Startet jobben med sterkere strøm til nytt fyringsanlegg, startet planleggingen for sanering av gamle fyren og endring av røropplegg for oppgang E (Stoppekraner og annet som må flyttes i kjeller).
2014	Oppgardert brannvarsleranlegg med nye komponenter. Lagt inn vanningsanlegg i blomsterbedet mellom balkonger og Vossegata med timer. Det har vært fjernet tagging på bygningsmasse og søppelsjakter og innkjøp av ny vaskemaskin i vaskeri etter hærverk. Styret har fortsatt arbeidet med arkitekt og sendt inn søknad for rammetillatelse, for salg av råareale i kjeller. Det er og gjort flere befaringer av arbeider som må utføres, slik at disse kan legges til vedlikeholdsplanen. Sameiet har og gjennomgått en enøk-analyse med tanke på skifte av fyringsalternativ.
2013	Nytt gjerde mot Vossegata. Isolering av kaldtvannsrør. Oppgradering av vaskekjeller (nye maskiner og betalingssystem). Beplanting av skråning mot Vossegata. Nytt calling-anlegg.
2012	Laget nytt hobbyrom med mekkestativ for sykkel og smørebod med profil for preparering av ski. Beplantning i skråning mot Vossegata. Brannsikring av fyrrom. Innbruddssikring av kjeller. Maling av oppgangsdører. Montert nye skillevegger i bakhagen etter ødeleggelse av tornado. Opprydding og fjerning av trær som brakk etter ødeleggelse av tornado.
2011	Innkjøp av 3 stk barnevognsgarasjer. Sluttført malerarbeider av bodvegger i kjellerareal. Beplantning av skråning mellom balkonger og brann- og redningsvei med 150 stk krypbarlind og legging av dekkbark.
2010	Nytt undergrunns avfallssystem, avretting av skråningen nedenfor balkongene og setting av granittmur langs brann- og redningsveien. Fjerning av 3 stk trær fra eiendommen. Inngått fellesavtale med Canal Digital. Reparasjon av støttemur langs Vossegata. Asfaltering av hull i innkjørselen. Feilretting av jordingsfeil på el-anlegget.
2009	Maling av kjellergulv. Kjerneboring og nedgraving av 4 stk nye trekkerør for nytt fremtidig hovedinntak av strøm til sameiet.
2008	Nye systemlåser til fellesarealene. Nytt gjerde i bakken opp til blokken. Parklys langs brann og redningsveien, og motorvarmeruttak på p-plassene.
2007	Ferdigstilt rehabilitering av vestfasaden. Etterisolering og teglforblending. Nye vinduer og balkongdører. Laget 72 stk balkonger. Opparbeidelse av ny brann og redningsvei langs vestfasaden. Opparbeidelse av 10 stk p-plasser.
2006	Adresserbart brannvarslingsanlegg i hele sameiet. Utskifting av entrédører med selvlukkere til leilighetene.
2005	Nytt gjerde mot barnehagen.

	Påbegynt opparbeidelse av plattinger i bak hagen. Høytrykkspyling av alle avløpsstammene. Nye postkasser. Nye hagemøbler. Fjerning av asbest og ombygging av rør i fyrrom Installasjon av en ekstra v.v. bereder Installasjon av vannbehandlingsanlegg til sentralfyren Utskifting av dårlige avløpsrør Utskifting av ca 70 radiatorer. Maling av oppgang A, B, D og E, Nye utelamper i oppkjørsel og over inngangsdørene.
2004	Ny shunt og styringsautomatikk til sentralfyren. Branntetting av fyrrommet.
2003	Oppussing av trappeoppgang C. Nytt glasstak over trappeoppgang A. Omtekking av tak over oppgang E. Oppbygging av gesims og nye beslag rundt hele taket. Seriekoblede brannvarslere i kjeller og oppganger. Ny tørketrommel. Utvidede åpningstider i vaskeriet.
2002	Rehabilitering av østfasaden

.

HMS Internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl. Res. 6 desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i boligselskapet, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap ha minst internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.
Årstallet i venstre kolonne er året for årsmøtet. Til årsmøtet 2022 er dette endret for å gjenspeile at perioden HMS-arbeidet er utført er mellom årsmøtene som går over to år.
Følgende er gjort i sameiet:

2021/2022	Vedlikehold av brannvarslingssystem, årskontroll. Vedlikehold/ettersyn av brannslukkere i kjelleren Vedlikehold/ettersyn av rottefeller i kjelleren og utvendig.
2021	Vedlikehold av brannvarslingssystem, årskontroll. Vedlikehold/ettersyn av brannslukkere i kjelleren Vedlikehold/ettersyn av rottefeller i kjelleren og utvendig. Montert rist på sluk på fyrrom for å hindre at skadedyr kommer inn. Gjennomført EL-kontroll av elektrisk anlegg i fellesarealer. El-kontrollen pekte på flere avvik som følges opp av styret. Skrudd av strøm til motorvarmerruttak på parkeringsplasser. Disse har vært brukt til permanent lading av el-bil uten at anlegget har fått nødvendige oppgraderinger så lading kan skje forskriftsmessig.

2020	Vedlikehold av brannvarslingssystem. Nødvendige reparasjoner av brannvarslingssystem. Vedlikehold/ettersyn av brannslukkere i kjelleren. Vedlikehold/ettersyn av rottefeller i kjelleren. Vernerunder ved styremøter med visuell inspeksjon av eiendommen.
2017	Det er skiftet innmat i samtlige brannvarslere og avstillere, samt at brannvarslingssystemet er utvidet med detektor i tavlerom og berederrom.
2015	Montert branndør med dørpumpe i vaskeriet.
2006	Montert felles adresserbart brannvarslingsanlegg. Nye entredører med dørpumpe som oppfyller brannkrav.

Sameiet ble stiftet i 1980 og styret har ikke funnet det nødvendig å foreta tiltak etter forskriften i 2007.

Annen informasjon om sameiet

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid
Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

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

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

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet
Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 25.07.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 28.07.22
Selskapsnummer: 2663 **Selskapsnavn:** Sameiet Tverrbakken 4

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Tore Slira Røen velges til å signere protokollen.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 134 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 skal velges)

☐ Anne Berg

☐ Guro Haga

☐ Veronica Blumenthal

Varamedlem (1 skal velges)

☐ Jon Schwarz

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

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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



Årsmøte 2023

Sameiet Tverrbakken 4

Digitalt årsmøte avholdes 25. mai - 28. mai 2023

Selskapsnummer: 2663

OBOS

Velkommen til årsmøte i Sameiet Tverrbakken 4

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 25. mai kl. 09:00 og lukker 28. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2663

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Endring av husordensreglene, paragraf 2.2.1
6. Endring av sameiets vedtekter, paragraf 3
7. Salg av takareal til boligformål
8. Fastsettelse av honorarer
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Tverrbakken 4

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Styret foreslår at styreleder er møteleder.

Forslag til vedtak
Fredrik Hafslund er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Tore Røen og Magnus Helliesen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg
1. 2663 Årsrapport til styrerommet.no.pdf

Sak 5

Endring av husordensreglene, paragraf 2.2.1

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiets husordensregler 2.2.1 lyder:

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

På bakgrunn av misforståelser foreslår styret følgende presisering

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

Det foreslåtte tillegget er fremhevet i kursiv.

Forslag til vedtak
Paragraf 2.2.1 i sameiets husordensregler endres til: "På lørdager er det tillatt med boring og banking i vegger o.l. mellom kl 09:00 - 18:00. Boring og banking skal ikke forekomme på søndager og offentlige helligdager."

Sak 6

Endring av sameiets vedtekter, paragraf 3

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

De foreslåtte endringene er fremhevet med gult i vedlagte pdf. Endringene gjenspeiler brøken som Obos benytter for fordeling av felleskostnader i dag.

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

Styrets innstilling
Styret anbefaler den foreslåtte vedtektsendring.

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

Vedlegg
2. Oppdatert paragraf 3 i sameiets vedtekter.pdf

Sak 7

Salg av takareal til boligformål

Forslag fremmet av:
Jon Rokne Bolkesjø

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker at styret skal jobbe for at takarealet utvikles til boligformål. Dette fremstår som et glimrende prosjekt for å dekke fremtidig kostnader til rehabilitering og utvikling av borettslaget, som eksempelvis ny fasade (når det er behov for det), heis og takter hvis det er ønske om det.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at denne saken ikke vedtas.

Styret mener at det bør prioriteres alternativer som gagner sameierne på lang sikt dersom takarealet skal utnyttes på andre måter enn i dag. Salg av takarealet til boligformål vil kunne gi en kortsiktig engangsinntekt til sameiet. Styrets vurdering er imidlertid at sameiet på nåværende tidspunkt ikke er i en økonomisk situasjon som tilsier at dette er nødvendig, og at ulempene et slikt tiltak vil medføre potensielt er større enn gevinstene.

I styrets arbeid med funksjonsbeskrivelse for innhenting av pris på rehabilitering av nord-, øst- og sør-fasadene er det undersøkt muligheter for å installere solceller på taket for å redusere sameiets energiutgifter. Styret mener en slik løsning har potensiale for å i større grad gagne sameierne på lang sikt.

Salg av takareal til boligformål kan allikevel være aktuelt dersom rehabiliteringen vedtas til en kostnad som ikke kan finansieres på annet vis. Styret mener den vurderingen eventuelt bør tas når rehabiliteringskostnadene er innhentet.

Forslaget ble også fremmet og nedstemt på årsmøtet for 2021.

Forslag til vedtak
Styret bes å starte arbeidet med utvikling av takarealet til boligformål.

Sak 8
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 144 000.

Styrets innstilling
Styrehonoraret foreslås justert til å samsvare med gjennomsnittlig styrehonorar , jf: https://www.obos.no/boligforvaltning/tips-og-rad/hva-far-styrene-betalt/

79 x 1821 = 143 859, som blir 144 000.- rundet av til nærmeste hele 1000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 144 000

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Fredrik Hafslund
  Hvis sameiet skal gjennomføre fasaderehabilitering vurderer jeg det som en fordel med kontinuitet i dette vervet.

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

- Jon Schwarz
  Jeg ønsker å fortsette som varamedlem i styret. Etter ca 50 årsverk som styremedlem, inklusive ca 30 som styreformann i 7 Sameier i Oslo anser jeg meg som en superreserve som kan hoppe inn der behovene oppstår. Av utdannelse er jeg siv.ing. fra elektrolinjen og har jobbet rundt i verden i stillinger fra hjelpemann til CEO og diplomat.

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Valgkomiteen

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

Gårds- og bruksnummer:
225 321

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

Sameiet Tverrbakken 4 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.
Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid

Styret har i perioden avholdt 5 styremøter. I tillegg til forefallende arbeid har styret blant annet arbeidet med følgende saker:

Rehabilitering av fasader
På årsmøtet i mai 2021 ble det fattet vedtak om å gjennomføre en kostnadsanalyse av rehabilitering av fasader, for å få mer informasjon om kostnadsbildet. Vurderingen fra OBOS var at en kostnadsanalyse ikke ville kunne gi et reelt bilde av kostnadene på grunn av usikkerhet i leverandørmarkedet. For å følge opp intensjonen med forslaget, besluttet styret derfor å hente inn reelle tilbud, jf. tidligere utsendt informasjonsskriv. Styret har inngått en avtale på prosjektadministrasjon fra OBOS Prosjekt AS, og de bistår styret i de forberedende arbeidene, prosjektering (bla. innhenting av tilbud) og med evaluering og innstilling av tilbudene. Styret vil avholde et ekstraordinært årsmøte i løpet av 2023, når tilbudene, evalueringen og innstillingen er klar.

Tinglysning
I forbindelse med eierskifte av en seksjon ble det avdekket feil i tinglysningen. Et kartleggingsarbeid ble derfor gjennomført og flere avvik ble funnet Plan og bygningsetaten (PoB) i Oslo kommune er kontaktet for bistand til å rette opp i dette. P.t. avventer styret svar fra PoB (saksnummeret er 202216926).

Brannteknisk tilstandsanalyse
I forbindelse med fasaderehabiliteringsprosessen har styret også fått utført en brannteknisk tilstandsanalyse av bygget. I rapporten ble det trukket frem noen forhold som bør utbedres. Enkelte av disse kan kombineres med en eventuell fasaderehabilitering, mens andre bør utbedres uavhengig av denne. Styret har planlagt en befaring med Oslo brann- og redningsetat for videre oppfølging.

Vask- og vedlikeholdsavtale av avfallsbrønner
I vinter ble det behov reparasjon av sameiets avfallsbrønner. Dette er utført, og styret har i tillegg inngått en vedlikeholdsavtale med Ren dunk AS for å sikre bedre vedlikehold av brønnene. Avtalen inkluderer årlig vask, ryddig og vedlikehold.

Oppfølging av EL-kontroll
I 2021 ble det gjennomført EL-kontroll i sameiet. Styret har arbeidet med å innhente tilbud på utbedring av de viktigste funnene. Dette viste seg å være mer arbeid enn forventet, men styret har nå landet på leverandør. Det gjenstår å få avklart oppstart av utbedringene.

Dugnad
Det ble avholdt dugnad 19. april 2023. På dugnaden ble uteområdene ryddet og fellesvaskeriet vasket. Styret mottok også innspill til aktiviteter for neste års dugnad.

Felleskostnader
Styret besluttet i februar å øke felleskostnadene med 7 % fra juni 2023. Dette tilsvarer den generelle prisveksten fra januar 2022-januar 2023. Bakgrunnen for økningen var den generelle prisstigningen, og skyldes spesielt økning i renovasjonsgebyrene til Oslo kommune.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1 136 761

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%.
Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Tverrbakken 4.

Lån

Sameiet Tverrbakken 4 har lån i DNB.For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene
fra 01.06.2023

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Sameiet Tverrbakken 4

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Tverrbakken 4 som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon inneholder også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Vedlegg 1 13 av 31 2668 Årsrapport til styrerommet.no.pdf

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 15. mai 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 551 671	3 674 008	3 555 000	3 566 000
Andre inntekter	3	13 807	40 015	0	40 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 565 478**	**3 714 023**	**3 555 000**	**3 606 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 894	-17 907	-17 907	-19 000
Styrehonorar	5	-134 000	-127 000	-127 000	-134 000
Revisjonshonorar	6	-18 125	0	-7 700	-10 000
Forretningsførerhonorar		-120 040	-116 655	-121 000	-127 000
Konsulenthonorar	7	-91 520	-12 502	-10 000	-250 000
Drift og vedlikehold	8	-827 941	-543 340	-835 000	-670 000
Forsikringer		-171 426	-135 523	-142 000	-188 000
Kommunale avgifter	9	-350 476	-335 516	-343 600	-402 000
Vaskeri		0	0	-172 000	-50 000
Energi/fyring		-549 706	-563 941	-450 000	-543 000
TV-anlegg/bredbånd		-380 432	-358 812	-355 000	-425 000
Andre driftskostnader	10	-412 840	-401 441	-435 050	-430 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 075 401**	**-2 612 637**	**-3 016 257**	**-3 248 889**
DRIFTSRESULTAT		**490 077**	**1 101 386**	**538 743**	**357 111**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	17 110	18 321	0	15 000
Finanskostnader	12	-368 325	-308 667	-291 000	-400 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-351 215**	**-290 346**	**-291 000**	**-385 000**
ÅRSRESULTAT		**138 862**	**811 039**	**247 743**	**-27 889**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		138 862	811 039		

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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		11 332	15 930
Forskuddsbetalte kostnader		62 707	60 018
Andre kortsiktige fordringer		0	27 407
Driftskonto OBOS-banken		1 487 893	1 550 109
SUM OMLØPSMIDLER		**1 561 932**	**1 653 464**
SUM EIENDELER		**1 561 932**	**1 653 464**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-6 489 859	-6 628 721
SUM EGENKAPITAL		**-6 489 859**	**-6 628 721**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	7 626 620	7 962 027
SUM LANGSIKTIG GJELD		**7 626 620**	**7 962 027**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		27 913	62 243
Leverandørgjeld		255 121	75 791
Påløpte renter		38 812	26 818
Påløpte avdrag		0	32 093
Påløpte kostnader		103 325	0
Annen kortsiktig gjeld		0	123 212
SUM KORTSIKTIG GJELD		**425 171**	**320 158**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 561 932**	**1 653 464**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.04.2023,
Styret i Sameiet Tverrbakken 4

Fredrik Hafslund\s\ Anne Espeland\s\ Veronica Blumenthal Berg\s\

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 500 092
Kapitalkostnader	504 912
Internett	196 315
Lån	180 660
Kabel-tv	169 692
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 551 671**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	11 707
Utleie	2 100
SUM ANDRE INNTEKTER	**13 807**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-18 894
SUM PERSONALKOSTNADER	**-18 894**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 134 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 125.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-11 250
OBOS Prosjekt AS	-26 465
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 630
Sweco Norge AS	-50 175
SUM KONSULENTHONORAR	**-91 520**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-165 138
Drift/vedlikehold VVS	-418 737
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-73 213
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-42 500
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 700
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-116 240
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-413
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-827 941**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-225 624
Renovasjonsavgift	-124 852
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-350 476**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-20 801
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-32 475

Driftsmateriell	-654
Lyspærer og sikringer	-4 227
Vaktmestertjenester	-159 754
Vakthold	-35 117
Renhold ved firmaer	-109 012
Snørydding	-38 203
Andre fremmede tjenester	-6 644
Andre kontorkostnader	-80
Kontingenter	-2 650
Bank- og kortgebyr	-3 224
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-412 840**

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 404
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-405
Kundeutbytte fra Gjensidige	15 111
SUM FINANSINNTEKTER	**17 110**

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i DNB	-307 573
Renter og gebyr på lån i DNB	-60 752
SUM FINANSKOSTNADER	**-368 325**

NOTE: 13

Opptjent egenkapital	-7 734 844
Egenkapital fra IN tidligere	1 806 095
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	-561 110
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-6 489 859**

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

DNB		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2009	-11 100 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 668 521	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	218 870	
Nedbetalt tidligere, IN	1 806 095	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-6 406 514
DNB		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2015	-4 800 000	
Nedbetalt tidligere	3 463 357	
Nedbetalt i år	116 537	
		-1 220 106
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-7 626 620**

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

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Brannsikring, EL-kontroll, vedlikehold	Vedlikehold av brannvarslingssystem, årskontroll. Vedlikehold/ettersyn av brannslukkere i kjelleren Vedlikehold/ettersyn av rottefeller i kjelleren og utvendig. Montert rist på sluk på fyrrom for å hindre at skadedyr kommer inn. Gjennomført EL-kontroll av elektrisk anlegg i fellesarealer. El-kontrollen pekte på flere avvik som følges opp av styret. Skrudd av strøm til motorvarmerruttak på parkeringsplasser. Disse har vært brukt til permanent lading av el-bil uten at anlegget har fått nødvendige oppgraderinger så lading kan skje forskriftsmessig.
2021 - 2022	Brannsikring, vedlikehold skadedyr	Vedlikehold av brannvarslingssystem, årskontroll. Vedlikehold/ettersyn av brannslukkere i kjelleren Vedlikehold/ettersyn av rottefeller i kjelleren og utvendig.
2021 - 2022	Oppgraderinger	Avholdt vårdugnad, inkludert generell rydding av utearealer, vask av mur og noe beskjæring av vegetasjon. Gjennomført inspeksjon av rør i sameiets fellesarealer. På bakgrunn av

		rapport er det utført anbefalt vedlikehold, som skifte av defekte stakeluker, gamle sluk, montert individuelle kraner til vaskemaskinene, bedre merking av stoppekraner i kjeller og skiftet defekte soilrør. Skiftet ut de to eldste tørketromlene på fellesvaskeriet. Innført app-basert betalingsløsning fellesvaskeri og faset ut vaskekortbetaling.
2020	Trapperom / Rehab. Piper / Takluke /	Vedlikehold av brannvarslingssystem. Nødvendige reparasjoner av brannvarslingssystem. Vedlikehold/ettersyn av brannslukkere i kjelleren. Vedlikehold/ettersyn av rottefeller i kjelleren. Vernerunder ved styremøter med visuell inspeksjon av eiendommen.
2020	Oppgraderinger	Fliselagt trappeoppganger. Kledd inn gamle piper på taket i blikk, satt på nye pipehatter i og dekket til pipen i gammel oljefyr. Byttet takluke i C-oppgangen. Utbedret fasade etter fasadevask, malt og reparert kjellervinduet. Utbedret terskelblikk i femte etasje for å hindre vanninntrenging mellom teglsteinsmur og gammel fasade. Pusset og malt grunnmur ved nye leiligheter i E. Diverse utbedring av vann og avløp. Utbedret ødelagt inntak på varmtvannsbereder.
2019	Utomhus / Ytterdører /Utelamper/Fasade	Nye sykkelstativ i bakgården. Skiftet ytterdøren til oppgangen og kjellere. Skiftet lamper over ytterførene. Fasadevask. Avklart eierskap for muren mot vossegata. Bymiljøetaten har skiftlig tatt på seg eierskap og vedlikeholdsansvar for denne. Skiftet (garanti) ekspansjonstank til varmepumpe. På bakgrunn av vedlikeholdsspylngen har styret besluttet å bytte gamle soilrør når eiere pusser opp bad og kjøkken for kostnadseffektivisering.

		Malt vegger og tak i C opp til og med repoet i 3. etasje.
2018	Utomhus / Vedlikehold dører / Avløp	Det er gjennomført beskjæring av det store treet utenfor E-oppgangen samt syrinbuskene ved gressplenen. Det er utført løpende vedlikehold på dører, og dørpumper vinteren igjennom. Det er gjennomført vedlikeholdsspyling av avløpsrørene med påfølgende videokontroll for å kunne vurdere tilstanden på avløpsrærene. Resultatet av denne kontrollen var ikke klart når årsberetningen ble skrevet.
2017	Brannsikring	Det er skiftet innmat i samtlige brannvarslere og avstillere, samt at brannvarslingssystemet er utvidet med detektor i tavlerom og berederrom.
2017	Brannvarslingsanlegg / Utomhus / ENØK	For de utvendige fellesarealene er det prosjektert og gjennomført asfaltering med tilhørende rydding av gårdsplass. Fjernet rester etter gamle gjerder og tørkestativ. Parkeringsplassene er malt opp med permanent maling. Granittmur bak/rundt søppelbrønnene er reparert etter setningsskader. Det er ryddet opp i vegetasjon og beplantning på eiendommen. Det er skiftet innmat i samtlige brannvarslere og avstillingsbrytere, samt at brannvarsleranlegget er utvidet til også å dekke nytt tavlerom og berederreom.
2016	Strøm, uteområder, fasade	Ferdigstilt nytt inntak for sterkere strøm til bergvarmeanlegget. Bygget om røropplegget i kjelleren og sanert gamle fyringsanlegget. Fått malt opp nordfasaden. Fått planert og ryddet felles hage i samarbeid med utbygger i kjelleren.
2015	EL-arbeider bergvarme / VVS-arbeider	Montert branndør med dørpumpe i vaskeriet.
2015	Bergvarme / Rehabilitering nordfasade	Skiftet til bergvarme, solgt gamle fyrrom/styrerom, reparert fasaden mot nord. Opprettet boder under trappeoppgangene B, C og D. Startet jobben med sterkere strøm til nytt fyringsanlegg, startet planleggingen for sanering av gamle fyren og endring

		av røropplegg for oppgang E (Stoppekraner og annet som må flyttes i kjeller).
2014	Brannvarslingsanlegg / Utomhus / ENØK	Oppgardert brannvarsleranlegg med nye komponenter. Lagt inn vanningsanlegg i blomsterbedet mellom balkonger og Vossegata med timer. Det har vært fjernet tagging på bygningsmasse og søppelsjakter og innkjøp av ny vaskemaskin i vaskeri etter hærverk. Styret har fortsatt arbeidet med arkitekt og sendt inn søknad for rammetillatelse, for salg av råareale i kjeller. Det er og gjort flere befaringer av arbeider som må utføres, slik at disse kan legges til vedlikeholdsplanen. Sameiet har og gjennomgått en enøk-analyse med tanke på skifte av fyringsalternativ.
2013	Utomhus / VVS-arbeider / Callinganlegg	Nytt gjerde mot Vossegata. Isolering av kaldtvannsrør. Oppgradering av vaskekjeller (nye maskiner og betalingssystem). Beplanting av skråning mot Vossegata. Nytt calling-anlegg.
2012	Sykkelrom / Smørebod / Utomhus /	Laget nytt hobbyrom med mekkestativ for sykkel og smørebod med profil for preparering av ski. Beplantning i skråning mot Vossegata. Brannsikring av fyrrom. Innbruddssikring av kjeller. Maling av oppgangsdører. Montert nye skillevegger i bakhagen etter ødeleggelse av tornado. Opprydding og fjerning av trær som brakk etter ødeleggelse av tornado.
2011	Uteområder/Rehab boder	Innkjøp av 3 stk barnevognsgarasjer. Sluttført malerarbeider av bodvegger i kjellerareal. Beplantning av skråning mellom balkonger og brann- og redningsvei med 150 stk krypbarlind og legging av dekkbark.
2010	Nytt avfallshåndteringssystem/Utomhus /EL	Nytt undergrunns avfallssystem, avretting av skråningen nedenfor balkongene og setting av granittmur langs brann- og redningsveien. Fjerning av 3 stk trær fra eiendommen. Inngått fellesavtale med Canal Digital.

		Reparasjon av støttemur langs Vossegata. Asfaltering av hull i innkjørselen. Feilretting av jordingsfeil på el-anlegget.
2009	Kjellergulv / EL-arbeider hovedinntak	Maling av kjellergulv. Kjerneboring og nedgraving av 4 stk nye trekkerør for nytt fremtidig hovedinntak av strøm til sameiet.
2008	Uteområder, låser/ EL	Nye systemlåser til fellesarealene. Nytt gjerde i bakken opp til blokken. Parklys langs brann og redningsveien, og motorvarmeruttak på p- plassene.
2007	Fasadereabilitering, vei og uteområde	Ferdigstilt rehabilitering av vestfasaden. Etterisolering og teglforblending. Nye vinduer og balkongdører. Laget 72 stk balkonger. Opparbeidelse av ny brann og redningsvei langs vestfasaden. Opparbeidelse av 10 stk p-plasser.
2006	Brannsikring	Montert felles adresserbart brannvarslingsanlegg. Nye entredører med dørpumpe som oppfyller brannkrav.
2006	Brannsikring-Leilighetsdører	Adresserbart brannvarslingsanlegg i hele sameiet. Utskifting av entrédører med selvlukkere til leilighetene.
2005	Utomhus / Trapperom / Lys / Avløp/Fyring	Nytt gjerde mot barnehagen. Påbegynt opparbeidelse av plattinger i bak hagen. Høytrykkspyling av alle avløpsstammene. Nye postkasser. Nye hagemøbler. Fjerning av asbest og ombygging av rør i fyrrom Installasjon av en ekstra v.v. bereder Installasjon av vannbehandlingsanlegg til sentralfyren Utskifting av dårlige avløpsrør Utskifting av ca 70 radiatorer. Maling av oppgang A, B, D og E, Nye utelamper i oppkjørsel og over inngangsdørene.
2004	Oppdatert sentralfyr, branntetting	Ny shunt og styringsautomatikk til sentralfyren. Branntetting av fyrrommet.
2003	Trapperom/tak/brann/vaskeri	Oppussing av trappeoppgang C. Nytt glasstak over trappeoppgang A. Omtekking av tak over oppgang E. Oppbygging av gesims og nye beslag rundt hele taket.

		Seriekoblede brannvarslere i kjeller og oppganger. Ny tørketrommel. Utvidede åpningstider i vaskeriet.
2002	Rehabilitering Østfasade	Rehabilitering av østfasaden

§ 3. FELLESKOSTNADER

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

Snr. 1	56/3908	Snr. 28	37/3908	Snr. 55	37/3908
Snr. 2	56/3908	Snr. 29	54/3908	Snr. 56	54/3908
Snr. 3	49/3908	Snr. 30	54/3908	Snr. 57	54/3908
Snr. 4	46/3908	Snr. 31	37/3908	Snr. 58	37/3908
Snr. 5	40/3908	Snr. 32	56/3908	Snr. 59	54/3908
Snr. 6	54/3908	Snr. 33	49/3908	Snr. 60	54/3908
Snr. 7	37/3908	Snr. 34	56/3908	Snr. 61	37/3908
Snr. 8	60/3908	Snr. 35	40/3908	Snr. 62	56/3908
Snr. 9	54/3908	Snr. 36	60/3908	Snr. 63	56/3908
Snr. 10	37/3908	Snr. 37	37/3908	Snr. 64	49/3908
Snr 11	54/3908	Snr. 38	54/3908	Snr. 65	40/3908
Snr. 12	54/3908	Snr. 39	54/3908	Snr. 66	60/3908
Snr. 13	37/3908	Snr. 40	37/3908	Snr. 67	37/3908
Snr. 14	54/3908	Snr. 41	54/3908	Snr. 68	54/3908
Snr. 15	54/3908	Snr. 42	54/3908	Snr. 69	54/3908
Snr. 16	37/3908	Snr. 43	37/3908	Snr. 70	37/3908
Snr. 17	56/3908	Snr. 44	54/3908	Snr. 71	54/3908
Snr. 18	56/3908	Snr. 45	54/3908	Snr. 72	54/3908
Snr. 19	49/3908	Snr. 46	37/3908	Snr. 73	37/3908
Snr. 20	40/3908	Snr. 47	56/3908	Snr. 74	54/3908
Snr. 21	60/3908	Snr. 48	49/3908	Snr. 75	54/3908
Snr. 22	37/3908	Snr. 49	56/3908	Snr. 76	37/3908
Snr. 23	54/3908	Snr. 50	40/3908	Snr. 77	56/3908
Snr. 24	54/3908	Snr. 51	60/3908	Snr. 78	85/3908
Snr. 25	37/3908	Snr. 52	37/3908	Snr. 79	77/3908
Snr 26	54/3908	Snr. 53	54/3908		
Snr. 27	54/3908	Snr. 54	54/3908		

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 25.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 28.05.23
Selskapsnummer: 2663 **Selskapsnavn:** Sameiet Tverrbakken 4

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Fredrik Hafslund er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Tore Røen og Magnus Helliesen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Endring av husordensreglene, paragraf 2.2.1

Paragraf 2.2.1 i sameiets husordensregler endres til: "På lørdager er det tillatt med boring og banking i vegger o.l. mellom kl 09:00 - 18:00. Boring og banking skal ikke forekomme på søndager og offentlige helligdager."

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Endring av sameiets vedtekter, paragraf 3

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

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Salg av takareal til boligformål

Styret bes å starte arbeidet med utvikling av takarealet til boligformål.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 144 000

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Fredrik Hafslund

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Jon Schwarz

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

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2022 for Sameiet Tverrbakken 4

Organisasjonsnummer: 983099157
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 25. juli kl. 09:00 til 28. juli kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 32.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

Det blir foreslått å godkjenne måten innkallingen er sendt ut på.

Styrets innstilling

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt ut til digital signering.

Forslag til vedtak:
Tore Siira Røen velges til å signere protokollen.

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

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

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 134 000. Dette er konsumprisjustert fra mai 2021 til mai 2022 iht SSBs priskalkulator. Forrige justering var i 2020.

https://www.ssb.no/kalkulatorer/priskalkulator

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 134 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Anne Berg (23 stemmer)
Veronica Blumenthal (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anne Berg
Veronica Blumenthal
Guro Haga

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Jon Schwarz (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jon Schwarz

Protokollen signeres av:

Protokollvitne
Tore Siira Røen /s/

Protokoll til årsmøte 2023 for Sameiet Tverrbakken 4

Organisasjonsnummer: 983099157
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 25. mai kl. 09:00 til 28. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 31.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår at styreleder er møteleder.

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

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes

> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

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

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Endring av husordensreglene, paragraf 2.2.1

Sameiets husordensregler 2.2.1 lyder:

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

På bakgrunn av misforståelser foreslår styret følgende presisering

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

Det foreslåtte tillegget er fremhevet i kursiv.

> **Forslag til vedtak:**
> Paragraf 2.2.1 i sameiets husordensregler endres til: "På lørdager er det tillatt med boring og banking i vegger o.l. mellom kl 09:00 - 18:00. Boring og banking skal ikke forekomme på søndager og offentlige helligdager."
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **3**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Endring av sameiets vedtekter, paragraf 3

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

De foreslåtte endringene er fremhevet med gult i vedlagte pdf. Endringene gjenspeiler brøken som Obos benytter for fordeling av felleskostnader i dag.

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

Styrets innstilling
Styret anbefaler den foreslåtte vedtektsendring.

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

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Salg av takareal til boligformål

Fremmet av: Jon Rokne Bolkesjø

Jeg ønsker at styret skal jobbe for at takarealet utvikles til boligformål. Dette fremstår som et glimrende prosjekt for å dekke fremtidig kostnader til rehabilitering og utvikling av borettslaget, som eksempelvis ny fasade (når det er behov for det), heis og takter hvis det er ønske om det.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at denne saken ikke vedtas.

Styret mener at det bør prioriteres alternativer som gagner sameierne på lang sikt dersom takarealet skal utnyttes på andre måter enn i dag. Salg av takarealet til boligformål vil kunne gi en kortsiktig engangsinntekt til sameiet. Styrets vurdering er imidlertid at sameiet på nåværende tidspunkt ikke er i en økonomisk situasjon som tilsier at dette er nødvendig, og at ulempene et slikt tiltak vil medføre potensielt er større enn gevinstene.

I styrets arbeid med funksjonsbeskrivelse for innhenting av pris på rehabilitering av nord-, øst- og sør-fasadene er det undersøkt muligheter for å installere solceller på taket for å redusere sameiets energiutgifter. Styret mener en slik løsning har potensiale for å i større grad gagne sameierne på lang sikt.

Salg av takareal til boligformål kan allikevel være aktuelt dersom rehabiliteringen vedtas til en kostnad som ikke kan finansieres på annet vis. Styret mener den vurderingen eventuelt bør tas når rehabiliteringskostnadene er innhentet.

Forslaget ble også fremmet og nedstemt på årsmøtet for 2021.

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

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **19**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 144 000.

Styrets innstilling
Styrehonoraret foreslås justert til å samsvare med gjennomsnittlig styrehonorar , jf: https://www.obos.no/boligforvaltning/tips-og-rad/hva-far-styrene-betalt/

79 x 1821 = 143 859, som blir 144 000.- rundet av til nærmeste hele 1000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 144 000
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Fredrik Hafslund (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Fredrik Hafslund

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Jon Schwarz (20 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jon Schwarz

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Eirik Kjølstad Sandberg
TVERRBAKKEN 4A

Dato: 04.06.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86492671
7861149

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.225 BNR. 321

Vi viser til bestilling av 20240604 for TVERRBAKKEN 4A.

GNR. 225 BNR. 321

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 17.05.1904.

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

3534 m²

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

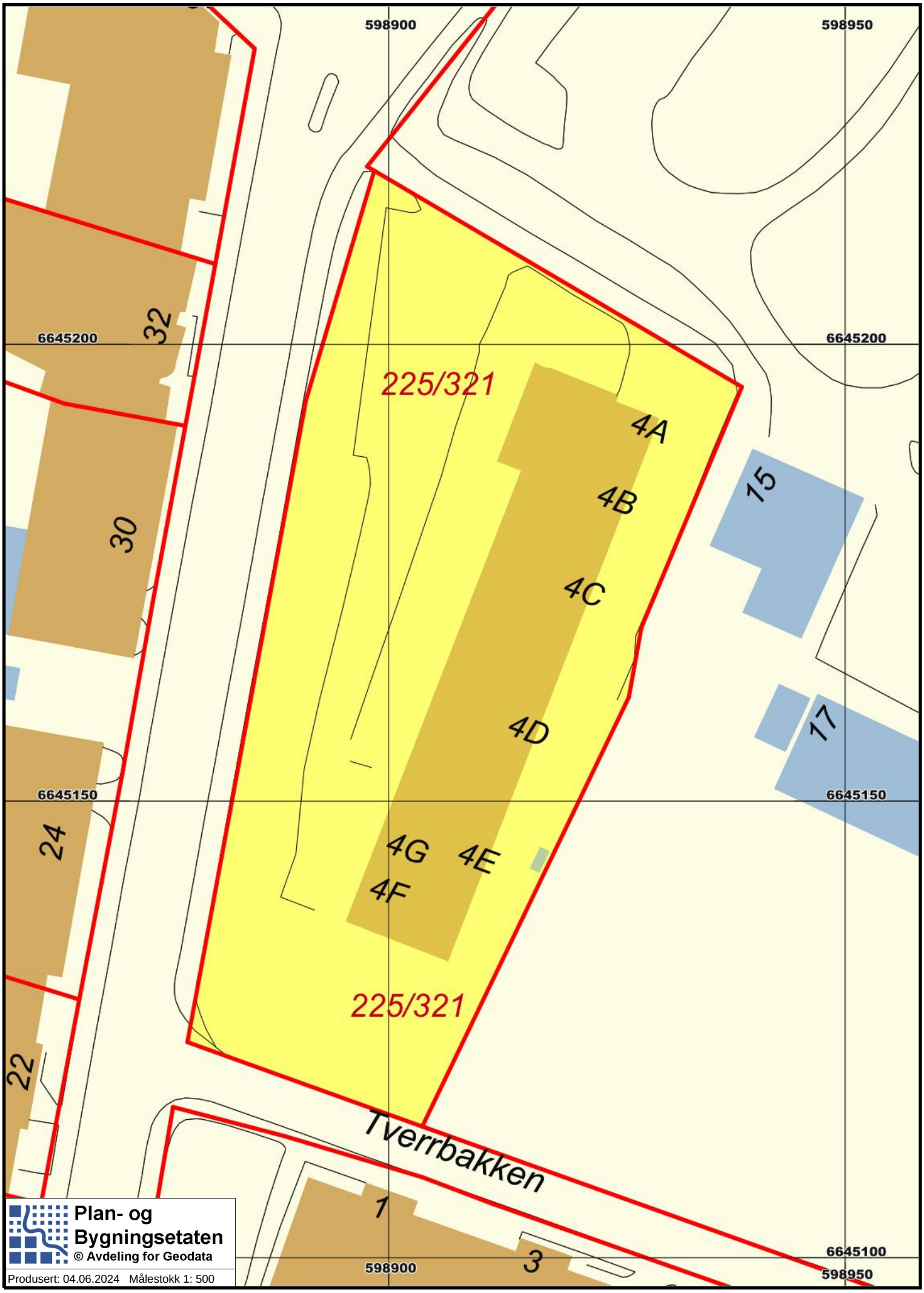
Målestokk= 1: 500.

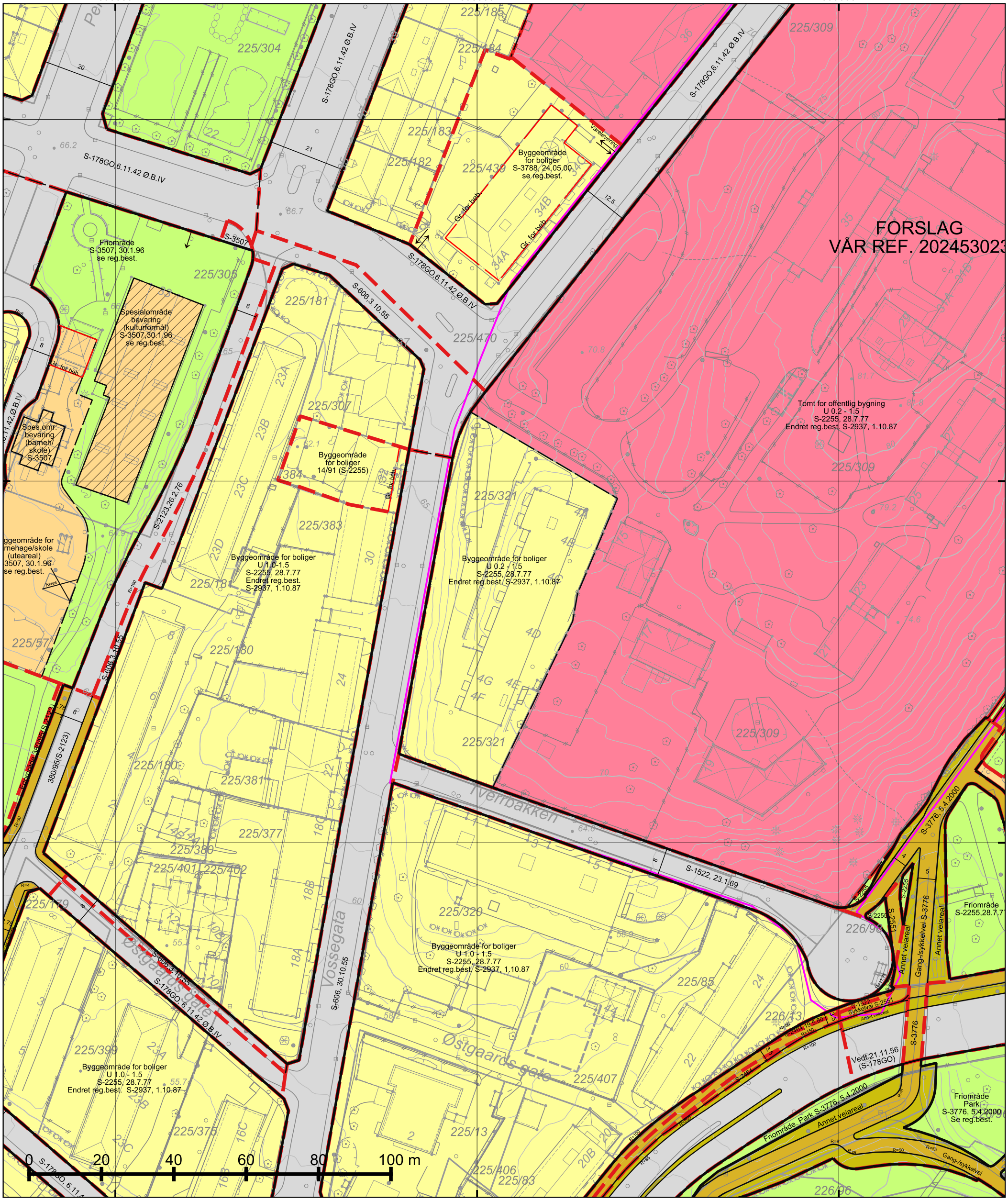
Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


598900
598950
6645200
6645200
225/321
4A
4B
4C
4D
4G
4E
4F
32
30
24
22
15
17
6645150
6645150
225/321
Tverrbakken
1
3
6645100
598900
598950
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 04.06.2024 Målestokk 1: 500



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.06.2024
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: 231771/ 86492671

Deres ref.: 61898/ EIKJSA

Adresse: TVERRBAKKEN 4A

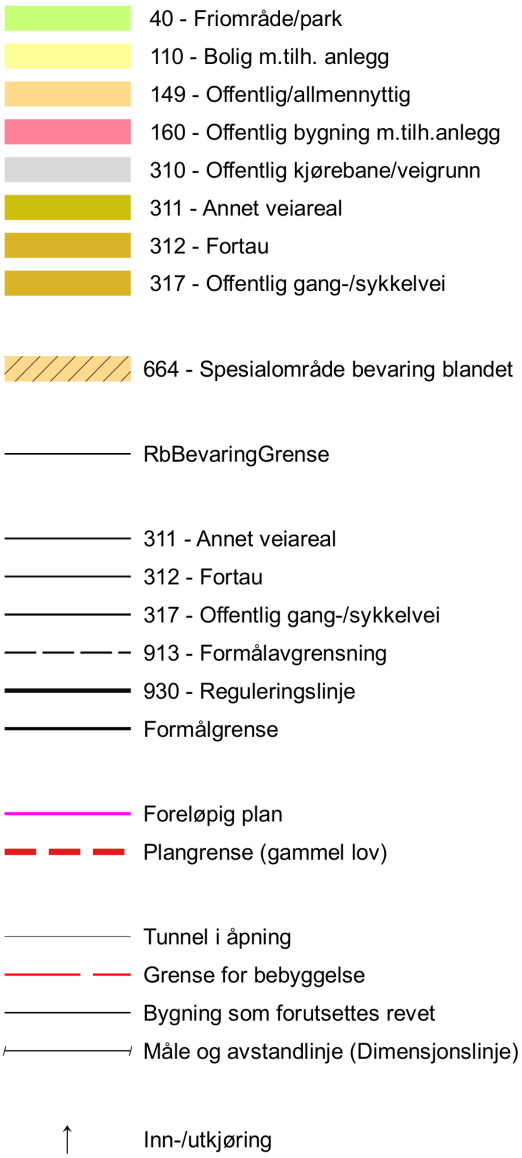
Kommentar:

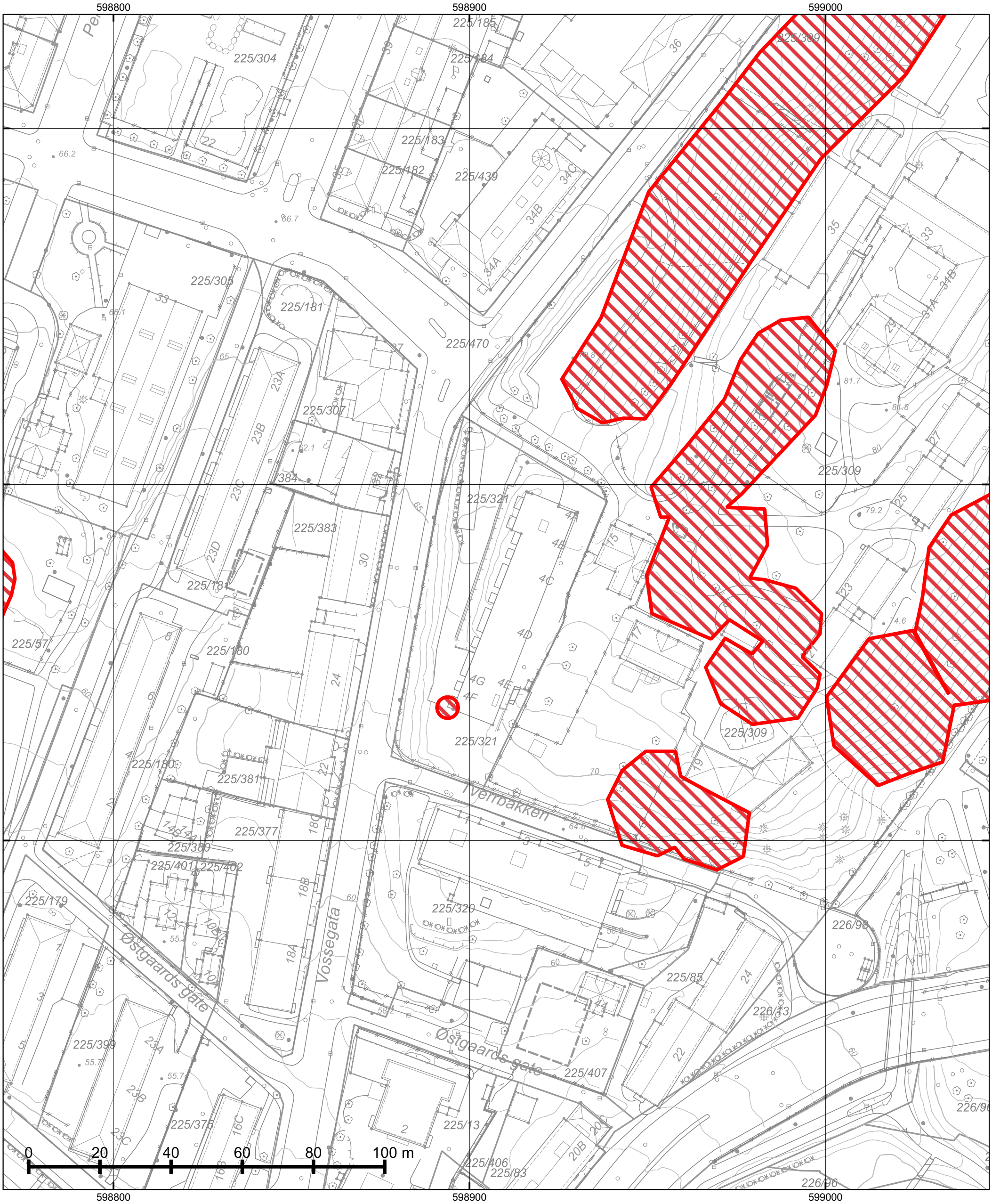
Gnr/Bnr: 225/321

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

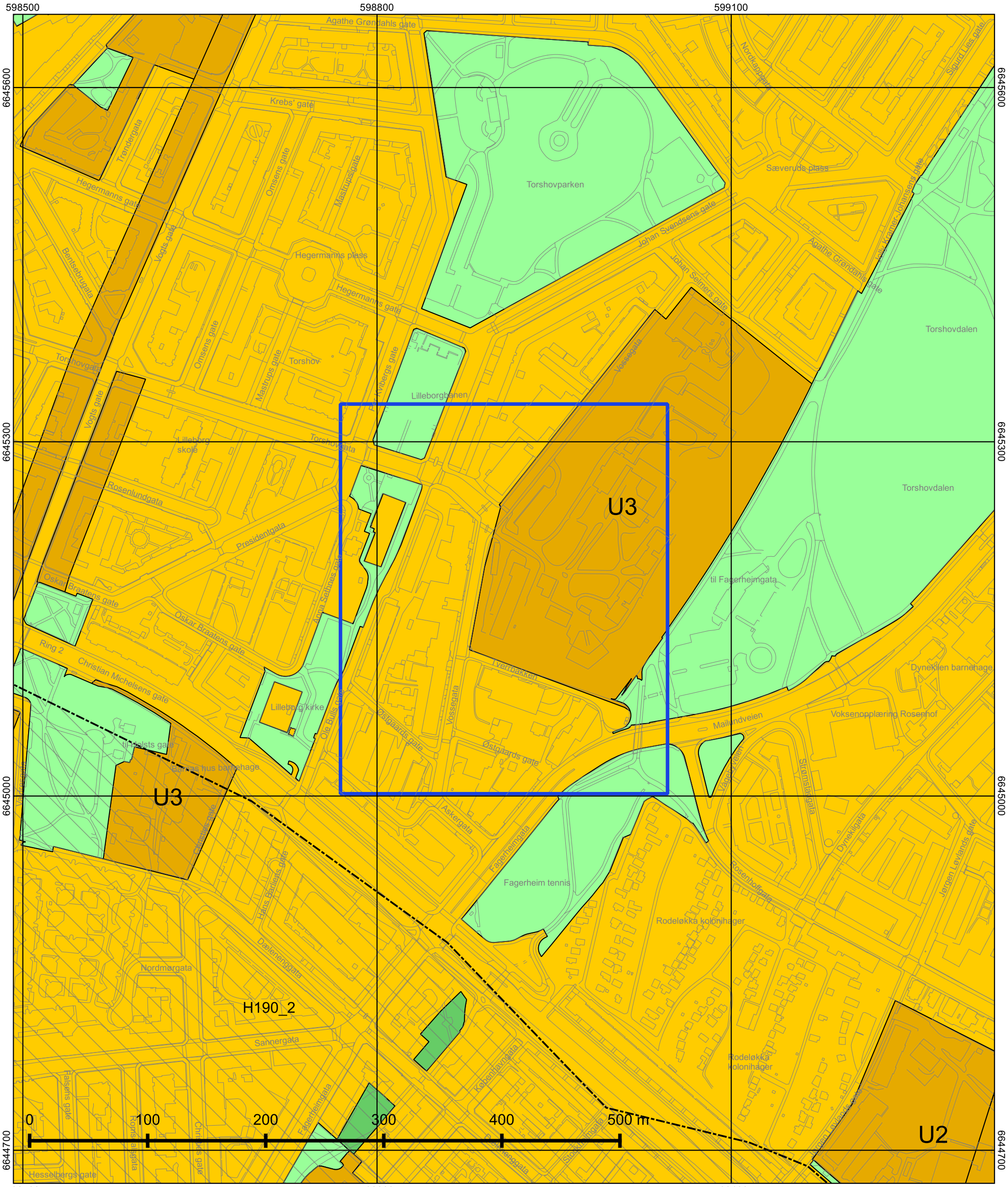
Dato: 04.06.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 231771/ 86492671
Deres ref.: 61898/ EIKJSA
Adresse: TVERRBAKKEN 4A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/321

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.06.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 231771/86492671
Deres ref.: 61898/ EIKJSA

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Oslo

S-1522

Endret reguleringsplan for delav Fagerheimgt. og for Tverrbakken.

S-1522 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 23.01.1969

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 196901360

Lovverk: PBL 1985 eller før

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 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

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, 20183, 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

HENRIK E NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS
Postboks 9208 Grønland
0134 OSLO

Dato: 20.12.2016

Deres ref.: | Vår ref.: 201500016-17 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Roar Havdal Mortensen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	TVERRBAKKEN 4	Eiendom:	225/321/0/0
Tiltakshaver:	GUSTAV EIENDOM DRIFT AS	Adresse:	c/o Gustav Holding AS Markveien 32A, 0554 OSLO
Søker:	HENRIK E NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS	Adresse:	Postboks 9208 Grønland, 0134 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Tverrbakken 4

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av fyrrom og lager i kjeller, til 2 nye boenheter, mottatt 17.11.2016 med senere innsendt tilleggsdokumentasjon.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201500016			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	49.001	20.11.2014	1/11
Snitt	A30-01	19.12.2014	1/14
Ny og eksisterende fasade sør	A40-02	19.12.2014	1/15
Ny og eksisterende fasade øst	A40-03	19.12.2014	1/16
Ny utomhusplan	002	01.09.2015	8/10
Plan u.etasje			14/5
Fasade vest			14/6

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet med avvik. Kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-9) er ikke oppfylt, da faktisk disponering av avfallet ikke er

dokumentert. Håndtering av avfall tidlig i tiltaket er redegjort for ved egenerklæring. Vi noterer avviket og velger å ikke forfølge saken videre.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.12.2016 av:

Roar Havdal Mortensen - saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
GUSTAV EIENDOM DRIFT AS, c/o Gustav Holding AS Markveien 32A, 0554 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

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

Dato: 26 MARS 2007

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

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - TVERRBAKKEN 4

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

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

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

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

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

Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.

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

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

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

Kjell Kristian Jacobsen
avdelingsenhetsleder

Siri Hauge Opsahl
saksbehandler

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

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

Sluttnotat byggesaker - Henleggelse - Tverrbakken 4 A-E

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

A N M E L D E L S E .

8 bl. tegninger.

N.D. 1008/38

Duplikat I sendt Brandchefen.

" II " Helserådet.

Ekspedisjons-Dokument

angående våningshus

på matr.-nr. 4 Tverrbakken.

Innlevert 11. juni 1938. Attestert

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

Oslo den 13-6-1938.

L. S. Mortensen

Opmålingschefen
14 JUN 1938
AEM/MT

Rep. ankom jr. nr.
16 JUN 1938

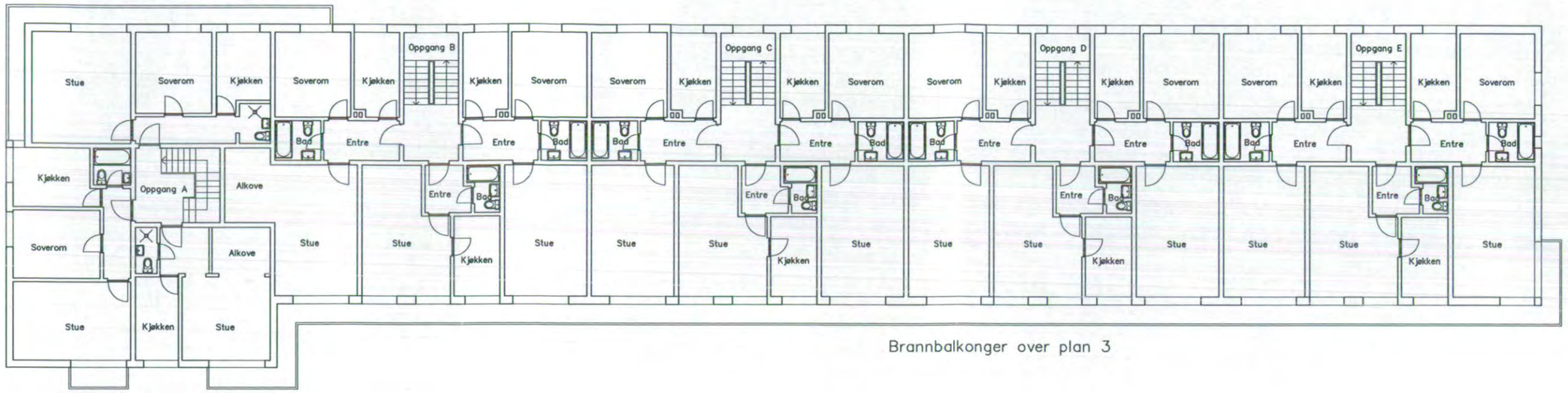
Tverrbakken 4
Bygningschefens eksp.av 13/6-38.

Oversendes hr. reguleringschefen.

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

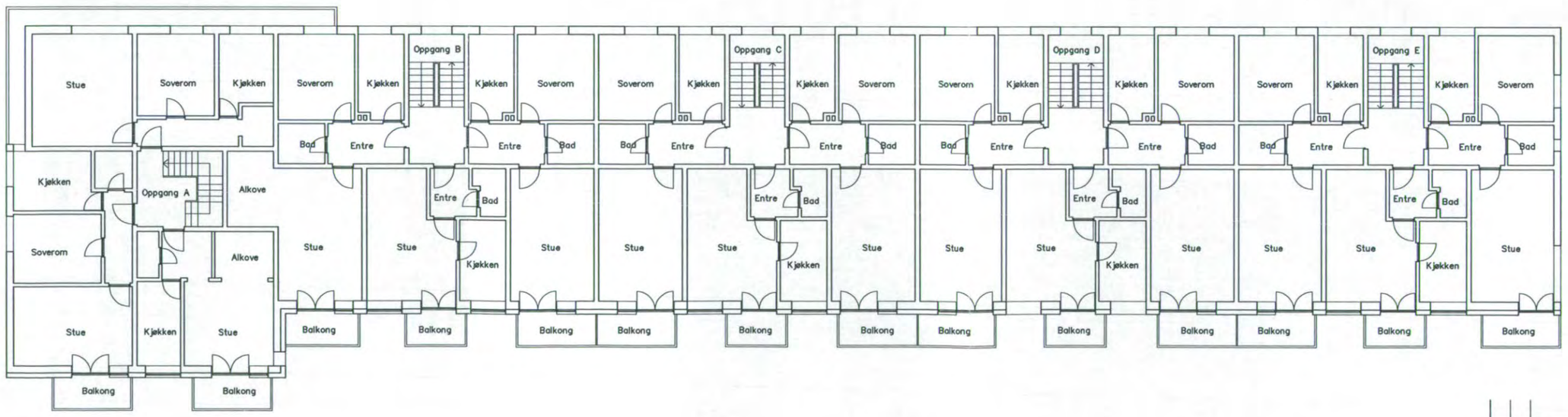
Oslo opmålingsvesen 16/6-1938.

H. E. Nyen



Brannbalkonger over plan 3

EKSISTERENDE PLAN



NYTT PLAN

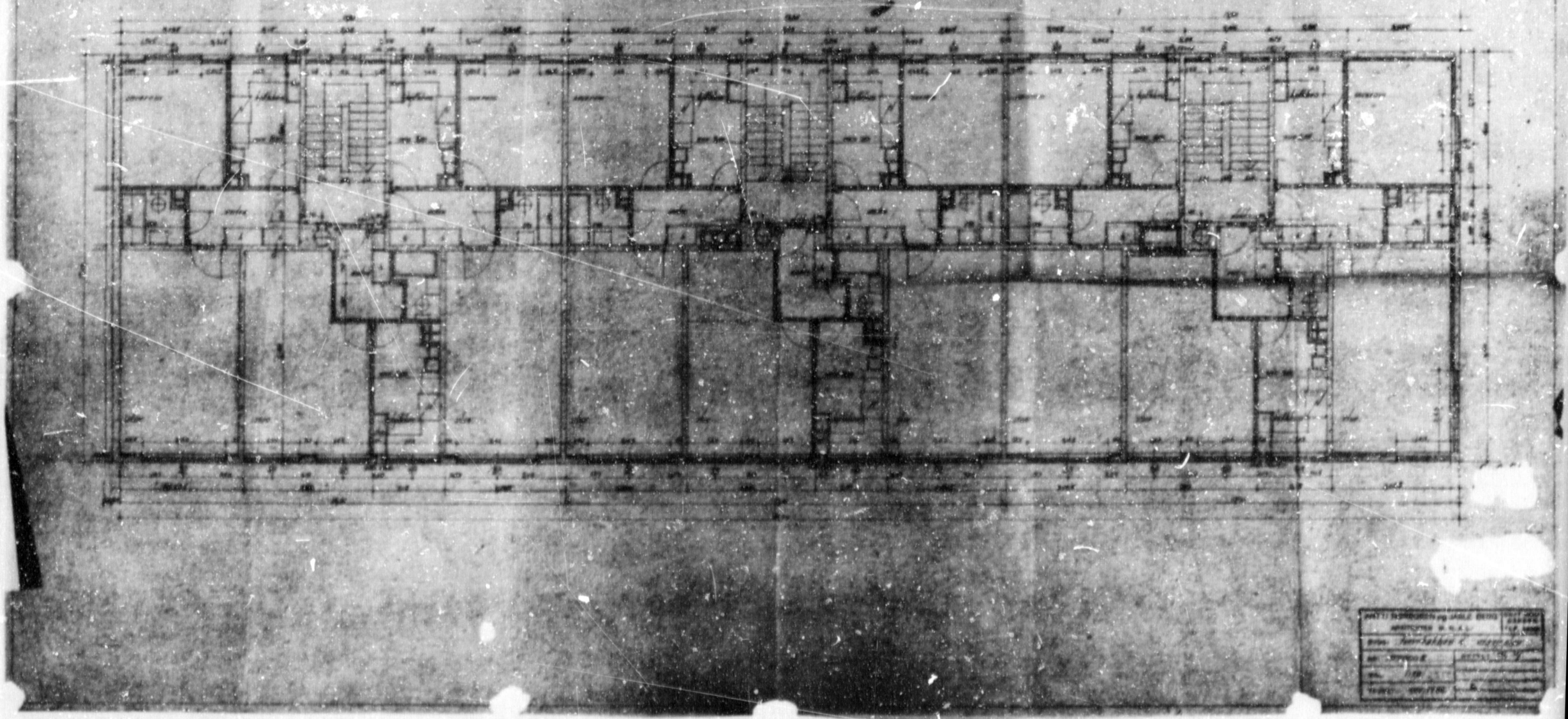
Tegning tittel	Rev.	Tegn.nr.
Plan 1 – 5	B	A–1–10

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

Byggherre/prosjekt Sameiet Tverrbakken 4 Tverrbakken 4, 0475 Oslo	Dato 19.08.05 Tegn. A. Okkenhaug Kontr.
Tegning tittel Bygård – nye balkonger Plan 1 – 5	Gnr./Bnr. 225/321 Prosjnr. 2579 Mål 1:200 Rev. B
Veni Prosjekt AS Pb. 32, 1321 Stabekk Tlf. 67 11 89 50 Mob. 90 10 15 52 his@veni.no	Tegn. nr. A–1–10

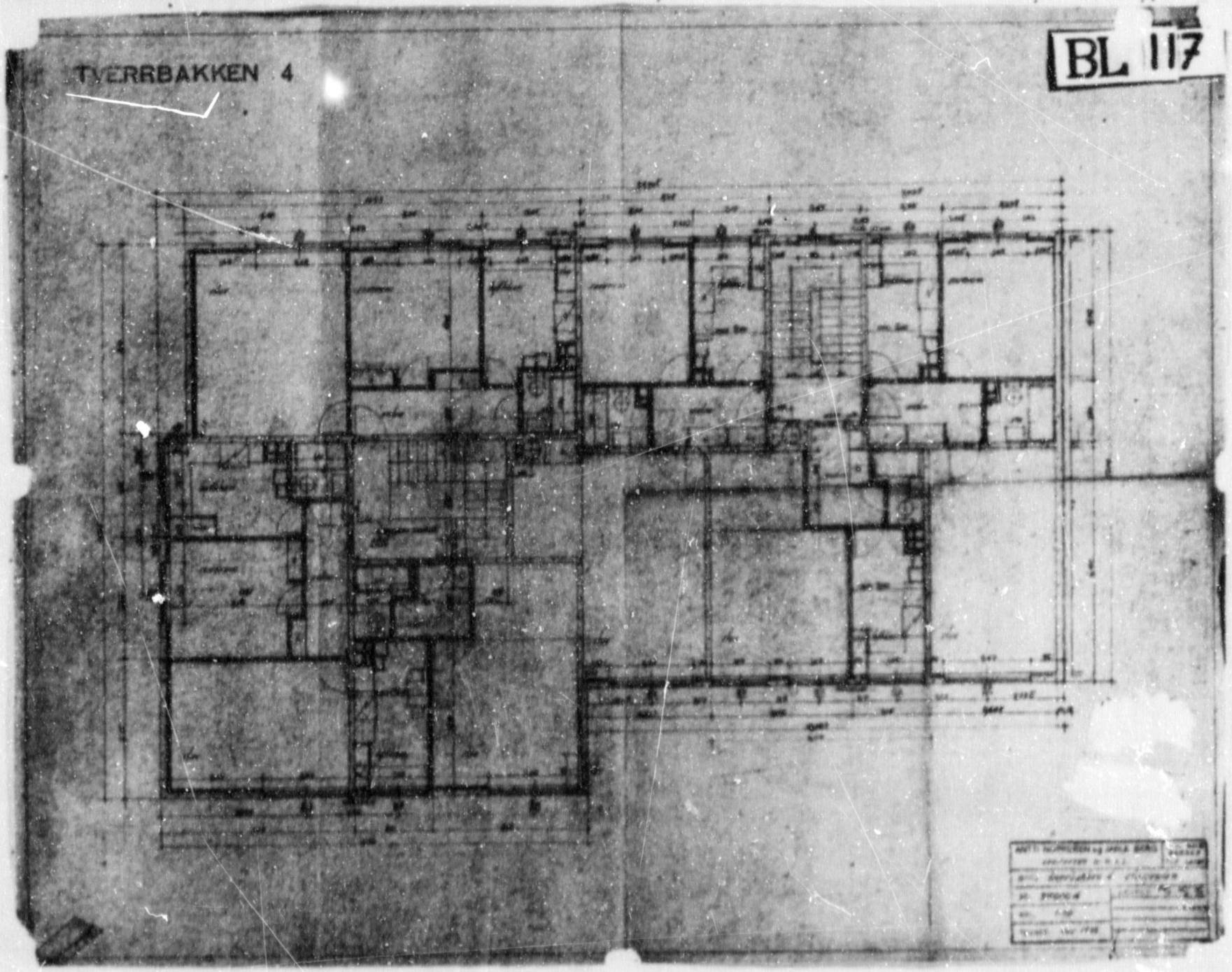
TVERRBAKKEN 4

BL 118



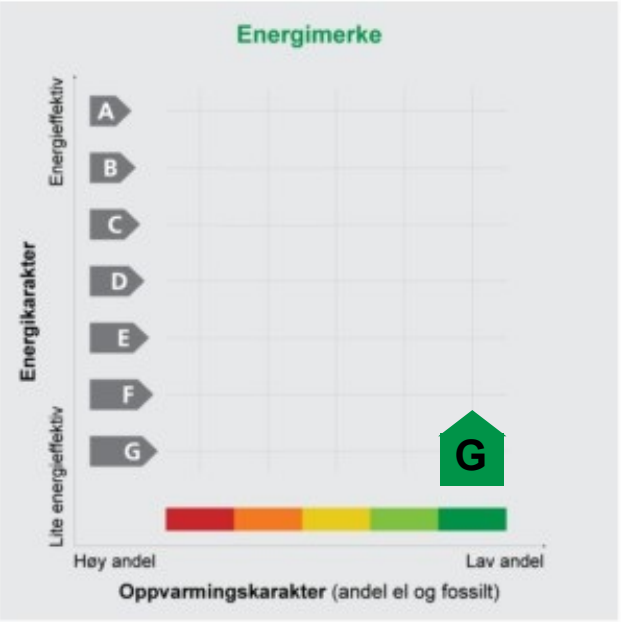
TVERRBAKKEN 4

BL 117



ENERGIATTEST

Adresse	Tverrbakken 4A
Postnr	0475
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	225
Bnr.	321
Seksjonsnr.	49
Festenr.	0
Bygn. nr.	80558309
Bolignr.	H0403
Merkenr.	87a7d4a8-4136-4516-8901-6bc460dd5d30
Dato.	21 Aug 2022



Innmeldt av	**********

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.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tetting av luftlekkasjer
- Følg med på energibruken i boligen
- Redusér innetemperaturen
- Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1938
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	50
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Tverrbakken 4A
Postnr/Sted: 0475 OSLO
Bolignr: H0403
Dato: 21.08.2022 18:05:29
Energimerkenr: 87a7d4a8-4136-4516-8901-6bc460dd5d30
Ansvarlig for energiattesten: **********
Energimerking er utført av: **********

Gårdsnr: 225
Bruksnr: 321
Seksjonsnr: 49
Festenr: 0
Bygningsnr: 80558309

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 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: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: 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 14: 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 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 på varmeanlegg

Tiltak 16: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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