

Kaj Munks vei 41B



Velkommen til

Kaj Munks vei 41B



Salgsoppgaven produsert 27. mai 2025

Tåsen

Innbydende 2(3)-roms m/balkong attraktivt i 10.etg m/spektakulær utsikt & solgang. V.vann inkl. Mulighet for garasjeleie

Prisantydning	4 750 000,-
Fellesgjeld	112 687,-
Omkostninger	122 900,-
Totalpris	4 985 587,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 643,-
BRA-i	55 kvm
Totalt BRA	60 kvm
Soverom	1

Etasje	10
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1962
Megler	Renate Finnanger Fløan
Telefon	902 15 515
E-post	r.floan@nordvikbolig.no







Kort fortalt

En lys og innbydende 2(3)-roms hjørneleilighet med god planløsning, solrik balkong og vidstrakt utsikt over fjord og by. Leiligheten ligger fritt og usjenert i byggets 10. og nest øverste etasje, med heisadkomst. Her bor du attraktivt og meget sentralt til på populære Tåsen med nærhet til byen så vel som til marka, samt et godt kollektivtilbud med T-bane og buss rett utenfor. Tåsen senter er kun en heistur unna med bl.a. apotek og dagligvare - her ligger alt til rette for en enkel hverdag!

- Mulighet for 2 soverom
- Varmtvann, tv og internett inkl.
- Vestvendt balkong på 3kvm
- Mulighet for garasjeleie
- 2 boder - totalt 5kvm
- Fantastiske solforhold
- Nyt solnedgangen gjennom alle årstider
- T-bane og buss i umiddelbar nærhet
- Sokner til Tåsen Skole
- Heis

Arealer og innhold

BRA-i:	55 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	60 kvm
TBA:	3 kvm

Beskrivelse

10. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 3 kvm. Adgang til 3 kvm balkong fra stuen.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. 2 kjellerboder på hhv 2 og 3 kvm.
Total BRA: 5 kvm.

KAJ MUNKS VEI 41
10. ETG



GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.

KAJ MUNKS VEI 41
10. ETG



Alternativ plantegning

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.














SURDEIG



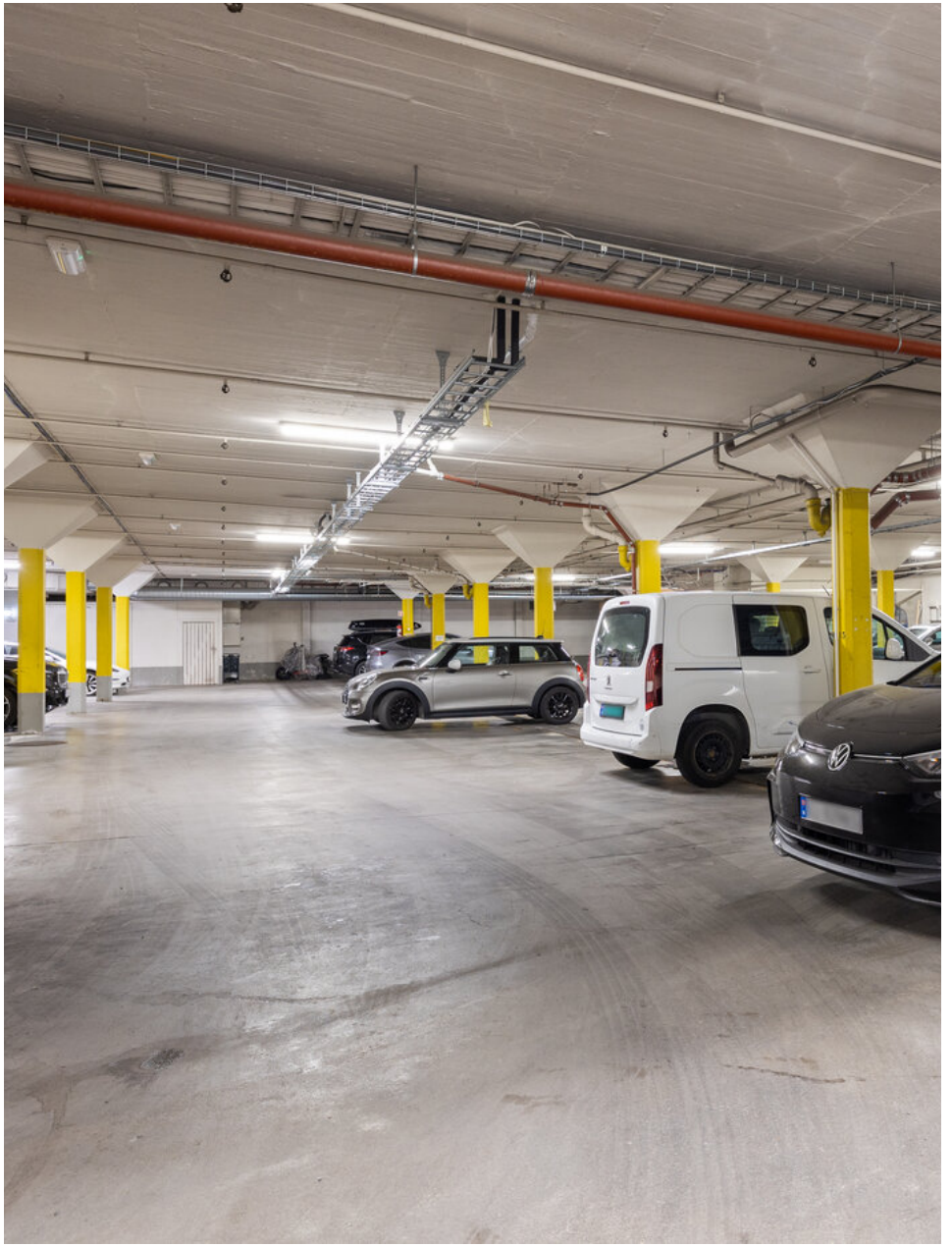













MESTER
GRØNN
SPAR

Informasjon

Kaj Munks vei 41B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0305/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Kaj Munks vei 41B, 0876 OSLO
Gnr 54, bnr 415, snr 32 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Niklas Sandal Engebretsen

Kjøpesum og omkostninger
4 750 000,- (Prisantydning)
112 687,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 862 687,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
121 550,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
122 900,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
135 600,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 985 587,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 998 287,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1962

Etasje
10

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 55 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 60 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:
10. etasje:

BRA-i: 55 kvm. Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 3 kvm. Adgang til 3 kvm balkong fra stuen.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. 2 kjellerboder på hhv 2 og 3 kvm.
Total BRA: 5 kvm.

Innhold

Leiligheten ligger høyt og fritt til i bygningens 10. etasje med heisadkomst og inneholder: Entré, stue, kjøkken, soverom, bad.

Standard

Oppsummering av overflater:

Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Porttelefon.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn i glass. Utgang til balkong.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen.

Soverom: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap og skyvedørsgarderobe.

Bad: Flis på gulv og våtromsplater på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Utstyrt med wc, mekanisk avtrekk, servant, servantskap, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.

Diverse:
Takhøyden er målt til 250 cm i stuen.
Det medfølger to boder i kjeller på hhv. 2 og 3 kvm.

Bygningsdeler med TG2:

VINDUER OG DØRER
Oppsummering: TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.
Anbefalte tiltak: Årsak: Alder og slitasje. Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduer innen 3-5 år. Dette er normalt sameiet/borettslaget sitt ansvar.

KJØKKEN
Oppsummering av overflater og innredning: Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate med nedfelt oppvaskkum av stål. Frittstående komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.
TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.
Anbefalte tiltak overflater og innredning: Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet.

AVLØPSRØR
Oppsummering: Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soilrør ofte er borettslag/sameiets ansvar. Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt.
Anbefalte tiltak: Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger. Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

VANNLEDNINGER
Oppsummering: Tilstandsgrad 2 settes pga alder på røropplegget til badet og generelt behov for oppgradering på sikt. Det er ikke behov for strakstiltak.
Stoppekran er plassert i felles skap i fellesareal utenfor leiligheten.
Anbefalte tiltak: Årsak: Alder. Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå over tid pga alderen. Tiltak: Anbefaler å etablere rør-i-rør system med vanntett fordelerskap med stoppekran og lekkasjesikring i forbindelse med oppgradering av badet.

ELEKTRISK
Oppsummering: TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på deler av det elektriske anlegget.
Eier opplyser at det elektriske anlegget ble kontrollert og godkjent i 2006.
Sikringsskapet er plassert i gang/trapp utenfor leiligheten. Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet.
Anbefalte tiltak: Årsak: Manglende dokumentasjon for deler av elektrisk arbeid (samsvarserklæring). Konsekvens: Ukjent. Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

Bygningsdeler med TG3:

VÅTROM
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i alder på sluket, sett i sammenheng med eventuell nyere membran under flisene. Det finnes ingen godkjente løsninger som garanterer for tetthet mot dette sluket, og videre levetid er derfor usikker.
På befaringsdagen er det ikke registrert lekkasjer eller skader som krever strakstiltak men eier må være oppmerksom på at det vil bli behov for rehabilitering av badet på sikt.
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk: Årsak: Alder. Konsekvens: Vannlekkasjer kan oppstå og gjøre skade på underliggende konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler fortsatt bruk av dujskabinett og jevnlig rens av sluket, i påvente av en rehabilitering av badet.
Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: Over kr 300 000

Fullstendig tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Sameiere med bil kan leie garasjeplass i parkeringskjeller til Tåsen senter/Norgesgruppen.
Iht. tinglyst erklæring per. 31.10.1996 har sameiet rett til 27 plasser i parkeringskjeller på gnr. 54 bnr. 3. Ifølge eiendomsansvarlig for Tåsensenteret (Norgesgruppen) leies plassene ut til markedsverdi og det er pt. ledig kapasitet.

For sameierne er det også mulighet å benytte utendørs gjesteparkering hvor det etter visse regler er mulig å stå i inntil 12t. mot digital registrering på pad i oppgangen.

Øvrig er det beboerparkering i området. Det er etablert beboerparkering i enkelte områder i bydel Ullern, Nordre Aker, Alna, Stovner, Bjerke og Vestre Aker. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i ytre by, parkeringssone F, G, H, I, J og K:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 1 krone for ett år
Motorsykkel og moped: 1 krone for ett år
El-bil : 1 krone for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1 krone for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger

Bad: Nytt dusjkabinett, lys og armatur - 2023.
Stue: Ny lyssetting med henglampe over spisebord, taklampe ved skrivebord og lys-skinne ved sofakrok. Malt vegger og gulvlister og etablert skrivebord med praktisk oppbevaringsløsning - 2022.
Gang: Malt vegger, gulvlister og tak. - 2022.
Balkong: Nye terrassefliser på balkong - 2025.
Soverom: Malt og etablert garderobe - 2022.

2015 Elektrisk anlegg i fellesareal oppgradert: Nytt sikringsskap og jordfeilbrytere.
2020 Brannvarsleranlegg i fellesareal.
2023 Elektrisk arbeid utført av Boligelektrikeren AS: Kjøkken: Bytte gammel 1+1 bryter med ny. Soverom: Legge opp til og montere ujordet stikk. Bytte gammel 1p bryter. Bad: Sjekke at lampe er koblet riktig. Dokumentasjon foreligger.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt sanitærutstyr 2015 (utført av faglært før mitt eie) Nytt dusjkabinett, blandebatteri og lys 2023 ble innstallert med egeninnsats. Kobling av lys ble kontrollert av Boligelektrikeren AS

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: pga eldre data for membran/tettesjikt har dusjkabinett installert de senere årene (fra senest 2015 i forbindelse med oppgradering av baderom i regi av tidligere eier)

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Det er forventet at tettesjikt er original.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet gjennomførte fasadevask og renovering av balkonger i 2019. Gulvplater på veranda er fra mai 2025.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Kjellerareal (2 boder) oppleves som svært tørt og fungerer godt også til å oppbevare feks. tekstiler eller andre ting som ikke bør ha fuktighet.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boligelektrikeren AS dato: 01.08.2023 Kjøkken: Bytte gammel 1+1 bryter med ny.
Soverom: Legge opp til og montere ujordet stikk. Bytte gammel 1p bryter. Bad: Sjekke at lampe er koblet riktig. Egeninnsats: Det ble videre installert lamper i stua som ble kontrollert av Boligelektrikeren AS, men dette ble ikke nevnt i samsvarserklæring. Elanlegg ble oppgradert i 2019 i følge egenerklæring til tidligere eier. Sikringsskapet er i tillegg oppgradert av Tallberg Elektro as med jordfeilautomater og overspenningsvern ca. 2015 (ikke i mitt eie).

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Kontroll etter egeninnsats ble utført 01.08.2023. Fullstendig kontroll av elektrisk anlegg har ikke vært utført under mitt eie.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei
Eventuell kommentar: tinglyst avtale om å leie parkeringsplass i parkeringskjeller til markedspris.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: egeninnsats: Installasjon av dusjkabinett og bytting av blandebatteri på badet. Utført av faglært ihht. tidl. eiers egenerklæring: - Ny kjøkkeninnredning i 2015 inkl etarms armatur. - Nytt sanitærutstyr i 2015. - Spyling utført i regi av sameiet i 2017.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller
råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei
Eventuell kommentar: kjeller virker veldig tørr, men har ikke kjennskap til dreneringsforhold.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: - en mindre sprekk i taklist i stue (vestveggen) - mindre sprekk i mur på kjøkkenet Satt "nei" ettersom takstmann til tidligere eier har sagt dette er helt normal bevegelse i en høy bygningsmasse som denne og skal ikke være feil eller grunn til bekymring ihht egenerklæring til tidl. eier.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Arealoppmålinger ble utført av takstmann mai 2025 og oppgis i salgsoppgave/tilstandsrapport.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Beskriv: NorgesGruppen Eiendom ønsker å revitalisere Tåsen Senter og videreutvikle eiendommen med flere næringsarealer, boliger og parkering. Saksnummer: 201208955 - status: Planforslag til politisk behandling. Saken har pågått siden 2012. Det er en relativt omfattende sak og eier opplyser om at han ikke kjenner detaljene i saken.

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Sameiet/styret oppleves som svært velfungerende.

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare,
grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Tinglyste forhold: Vaskekjeller ligger delvis under Tåsen Nærsenter. Sameiet har tinglyst rett til at dette må tas med og beholdes ved eventuell utbygging av Tåsen Nærsenter. Det samme gjelder gjesteparkeringsplasser utenfor blokka og tilgang for beboere til å leie parkering i kjelleren på senteret. Naturfare (eier er geotekniker og har erfaring med å vurdere naturfare): Tomten ligger ikke i et aksomhetsområde for kvikkleireskred. NVE atlas har blitt benyttet til å påse at eiendommen går klar av naturfarer listet opp over. Videre har grunnforhold blitt vurdert og det påtreffes gode grunnforhold uten tegn til kvikkleire eller masser med sprøbruddegenskaper.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Det ble vedtatt i sameiermøtet mai 2025 at det skal høsten 2025 utføres 2(3) prosjekter. - etterisolering av vinduer inkl nytt listverk. ca. NOK 1,000,000 - utskiftning av verandadører. ca. NOK 1,700,000 - 2,000,000 - montering av ny heis. ca. NOK 2,475.000,- inkl. mva. I henhold til tidligere styreleder skal eksisterende fellesgjeld gjennom handelsbanken utvides og vil fordeles på seksjonene fordelt på kvm. Fra gjelden endres nedbetalingstiden tilbakestilles (20år) slik at fellesutgiftene ikke skal bli for store. Det ble også opplyst av tidl. styreleder at hver enkelt seksjon har anledning å kjøpe seg ut av denne gjelden. Det er opplyst om at arbeidene skal utføres og ferdigstilles ila høsten 2025.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Bygningssakkyndig

Garp Eiendom v/Erik Iversen

Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje.
Grunnmur er oppført i støpt betong.
Veggkonstruksjon er oppført i betong og er kledd med metallplater.
Taket er et flatt tak og er tekket med papp.
Etasjeskille er et betongdekke.
Vinduer med 2+1-lags glass.

Innbo og løsøre

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

Beastmaker2000 (lister til å trene klatring som henger i gangen), knagg-rekke i gang, bokhylle i stue (nordvegg).

Følgende løsøre og tilbehør følger med:
Lamper, garderobeskap m skyvedør + 2 stykk frittstående garderobeskap på soverom, alle hvitevarer, skrivebordshjørne med oppbevaring, vegghengt skjenk, alle panelovner.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter plikter eier å gi melding til styret/forretningsfører om alle utleieforhold ved utleie av boligen med angivelse av leietakers navn og kontaktinformasjon. Utleie skal kunne dokumenteres med leiekontrakt for hvert utleieforhold.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 90 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Se vedtektenes pkt. 3.3, 3.4 og 3.5.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
Elektrisk oppvarming.

Det er felles varmtvann i bygget. Bereder ble skiftet i 2020. Varmtvann inkl. i felleskostnadene.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3 600-3 800 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 643,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader 3 703
Avdrag felleslån 201
Renter felleslån 739

Av felleskostnader som ikke er spesifiserte inngår bl.a.: Varmtvann, TV og

internett, vask av fellesareal, felles forsikring, kommunale avgifter og vektmestertjeneste.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 075 000,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 300 000,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Leverandør Telia.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Kaj Munksvei 41 B, orgnr. 988201294

Om sameiet

Sameiet Kaj Munks vei 41 b. består av 33 seksjoner. Eiendommens seksjoner 4-33 er forbeholdt boligformål og seksjon 1-3 til næringsvirksomhet.

Sameiere kan leie garasjeplass i anlegg under kjøpesenteret. Se under "Parkering".

Det er tilgang på felles vaskeri og felles innvendig sykkerom/sportsbod med egen inngang.

PLANER I SAMEIET:
Sameiet har vedtatt vedlikeholds-prosjekter i 2025, herunder utskifting av heis, etterisolering av vinduer og utskifting av balkongdører. Tiltakene skal gi beboerene en robust heis, vesentlig lavere energiforbruk, mindre trekk og nytt listverk rundt vinduer.

Etterisolering av vinduer og utskifting av balkongdører:
Styret har vurdert kost/nytte opp mot klimaforhold og kvaliteten på vinduene pr dags dato. Styret har kommet til at en mindre investering i isolasjon vil forlenge levetiden på de fleste vinduer i minst 5 år til, og har gått for denne løsningen. Flertallet under årsmøte ønsket å utvide etterisolasjonsprosjektet til også om omfatte utskifting av balkongdører. Dette prosjekret er ikke kontraktsfestet ennå, men planlagt gjennomført i andre halvår 2025, avhengig av fremdriften på heisprosjektet.

Ny heis:
Styret har ifølge styreleder inngått kontrakt med TK Elevator for levering av ny heis. Heisen vil bli skiftet ut ila. høsten 2025. Det vil ifølge styreleder medføre en betydelig nedetid på heisen hvor den er helt ute av drift. Nøyaktig periode er p.t. ikke avklart.

Prosjektene skal ifølge styreleder lånefinansieres med utvidelse av lånerammen til Handelsbanken. Låneopptaket er estimert til kr 3.500.000 for heis og etterisolering. I tillegg bes styret om å allerede i 2025 investere i nye balkongdører og innhente tilbud på dette. Det vil ifølge styreleder kunne medføre et ytterligere lån på mellom kr. 1.700.000 - 2.000.000 for utskifting av balkongdører. Styret får i oppdrag å innhente lån. Arbeidene med etterisolasjon og nye balkongdører er ifølge styret ikke kontraktsunderskrevet p.t, og derav ikke avklart med tanke på fremdrift og endelig kostnad. Lånet vil fordeles etter eierbrøk, og for denne

seksjonen (nr. 32, eierbrøk 551/21.952) vil det kunne innebære en økning i fellesgjelden på ca. kr 138.200 ved fullt lån (5,5 MNOK). Forbehold om at endelige lånebetingelser og beløp ikke er fastsatt p.t.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:
- Tiltak Ny utgangsdør
- Tiltak Evaluering av vinduer og terrassedører
- Tiltak Evaluering av sikkerhet og drift rundt heisen
- Tiltak Brannvernkontroller

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse men styret/forretningsfører skal skriftlig underrettes om overdragelser.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 112 687,- pr. 21.05.2025

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 83977173984, Handelsbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 21.05.2025: 7.85% pa.
Antall terminer til innfrielse: 80
Saldo per 21.05.2025: 3 159 827
Andel av saldo: 112 688
Første termin/første avdrag: 15.07.2020 (siste termin 15.04.2045)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Fellesformue

Kr 18 576,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2024 viste et overskudd på kr. 75 185,-. Budsjett for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 76 985,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt salgsoppgaven.

Iht. husordensreglenes § 16: Det er kun tillatt med elektrisk grill på balkonger.

Dyrehold

Iht. vedtektenes pkt. 4.3 er det ikke tillatt med dyrehold. Dette gjelder likevel ikke dersom gode grunner (førerhund o.l.) taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen, jf. eierseksjonsloven § 28 andre ledd. Kjøper bærer selv risikoen for om vilkårene for dyrehold er oppfylt.

Sameiets forsikring

Protector Forsikring Asa
Polisenr. 1442112

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 852 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Tomten er i hovedsak bebygget og består i tillegg av asfaltert gårdsplass.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt til annonserte visninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Sentralt beliggende høyt og fritt beliggende i 10. etasje godt tilbaketrukket fra bakkeplan. Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på populære, barnevennlige og veletablerte Tåsen. Området kombinerer rolige omgivelser med umiddelbar nærhet til "alle" fasiliteter på en sjeldent god måte. Her er du nærmeste nabo til Tåsen nærsenter - kun en heistur unna.

Offentlig kommunikasjon (T-bane, buss og flybuss), taxiholdeplass.
Med T-bane er man i Nordmarka og Sognsvann på kun 5 min. Nordmarka har kanskje Oslos beste forutsetninger for frilufstsliv, sommer som vinter, med et fantastisk løypenett. Gangavstand til Sentrum, Nydalen, Handelhøyskolen BI og populære Storo storsenter som har alle typer butikker og servicefunksjoner, samt til Ullevål stadion.

Området byr på et variert utvalg av fritidsaktiviteter og rekreasjonsområder, alle i kort avstand fra boligen. Voldsløkka tilbyr flere fotballbaner, sandvolleyballbaner, lekeplasser og andre aktiviteter. Bakkehaugen friområde er et populært lokalt samlingssted med fotballbane om sommeren og skøytebane om vinteren. I nærheten finner du også Havnabakken og Damefallene, som har flotte turmuligheter. Nydalen er et ideelt utgangspunkt for en hyggelig tur langs Akerselva. En kort t-banetur tar deg til Sognsvann, der Marka åpner seg med fantastiske muligheter for turer og rekreasjon, sommer som vinter. Skiforeningens blåløype starter ved Tåsen t-banestasjon.

Nærmeste handlesenter er Tåsen Senter. Senteret ligger praktisk talt i samme bygg med dagligvare, apotek, frisør og blomsterforretning. Det er også kort vei til Ullevål Stadion og Storo Storsenter, som begge har et bredt utvalg av butikker og servicetilbud. Ullevål Hageby, med idylliske Damplassen og det populære Åpent Bakeri, ligger heller ikke langt unna.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med buss, t-bane og Flybussen i umiddelbar nærhet. Det er gang- og sykkelavstand til flere store arbeidsplasser som Ullevål sykehus, Rikshospitalet, Forskningsparken og Universitetet på Blindern.

Boligen tilhører Tåsen barneskolekrets og Nordberg eller Voldsløkka ungdomsskole. Det er også god barnehagedekning i området, med barnehager på Tåsen, Rektorhaugen, Berg og Voldsløkka.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligblokk datert 1997.

For eiendommen foreligger det også ferdigattest for følgende:
-Rehabilitering av balkonger og innsetting av vinduer i 11. etg - 2019
-Omlegging vannledninger til leiligheter - Ferdigattest - 2010
-Bruksendring til leiligheter på loft - 1994

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig/forretning/kontor. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Offentlige planer:

Kaj Munks vei 41 B - Utskifting av eksisterende heis - Løpenummer 8665
Saksnummer: 202554455 - Byggesak
Mottatt sak: 20.05.2025
Status: Mottatt søknad

Kaj Munks vei 41 - Planforslag til politisk behandling - Tåsen senter
Saksnummer: 201208955 - Reguleringssak
Mottatt sak: 02.07.2012
Status: Planforslag

NorgesGruppen Eiendom ønsker å revitalisere Tåsen Senter og videreutvikle eiendommen med flere næringsarealer, boliger og parkering. Saken har vært i prosess siden 2012, og opprinnelig forslag er betydelig omarbeidet siden. Planene innebærer at dagens nærsenter rives og det bygges et nytt senter med en stor dagligvarebutikk, kafeer og annen handel. I tillegg til et godt helsetilbud med lege-, fysioterapi- og tannlegetjenster. Norgesgruppen har foreslått et nytt torg som åpner seg mot vest og som får alle de kvaliteter som er nødvendig for å bli Tåsens nye møteplass. Oppover i etasjene ser de for seg at det skal komme ca. 120 gode lyse leiligheter med solrike balkonger. All parkering og varelevering er planlagt under bakken eller skjermet i bygg.

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

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/54/415/32:
31.10.1996 - Dokumentnr: 61809 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:54 Bnr:415
Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.1996 - Dokumentnr: 61809 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om garasje/parkering
Overført fra: Knr:0301 Gnr:54 Bnr:415
Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.1996 - Dokumentnr: 61809 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:54 Bnr:415
Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.1996 - Dokumentnr: 61809 - Erklæring/avtale
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:54 Bnr:415
Gjelder denne registerenheten med flere
31.03.2005 - Dokumentnr: 19820 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

21.05.2025 - Dokumentnr: 569859 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

31.03.2005 - Dokumentnr: 19820 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 32
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 551/21952
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 4 - 33.

17.12.1996 - Dokumentnr: 72420 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:54 Bnr:3
Bestemmelse om garasje/parkering
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune,Plan-og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:54 Bnr:415

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter

og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt

salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.
Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler

kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tillegg Nordvik Ekstra Medium kr. 5 900,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 400,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 28. mai 2025

Ansvarlig megler

Klara Brandrud, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93041660

Megler

Renate Finnanger Fløan, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 90215515

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Vedlegg

Kaj Munks vei 41B

Kaj Munks vei 41B
0876 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1962
BRA: 60 m^2
BRA-i: 55 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	7	5	1	1

Supertakst
GNR: 54 BNR: 415 SNR: 32

Erik Bjerved Iversen
Garp Eiendom

garpeiendom@gmail.com
91301273

Kaj Munks vei 41B
0876 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad 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.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningspliktt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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 kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/31770

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i alder på sluket, sett i sammenheng med eventuell nyere membran under flisene. Det finnes ingen godkjente løsninger som garanterer for tetthet mot dette sluket, og videre levetid er derfor usikker.

På befaringsdagen er det ikke registrert lekkasjer eller skader som krever strakstiltak men eier må være oppmerksom på at det vil bli behov for rehabilitering av badet på sikt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Årsak: Alder.
Konsekvens: Vannlekkasjer kan oppstå og gjøre skade på underliggende konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler fortsatt bruk av dujskabinett og jevnlig rens av sluket, i påvente av en rehabilitering av badet.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: Over 300 000

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak

Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduer innen 3-5 år. Dette er normalt sameiet/borettslaget sitt ansvar.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate med nedfelt oppvaskkum av stål.
Frittstående komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soilrør ofte er borettslag/sameiets ansvar.
Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt.

Anbefalte tiltak

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannledninger

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes pga alder på røropplegget til badet og generelt behov for oppgradering på sikt. Det er ikke behov for strakstiltak.

Stoppekran er plassert i felles skap i fellesareal utenfor leiligheten.

Anbefalte tiltak

Årsak: Alder.
Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå over tid pga alderen.
Tiltak: Anbefaler å etablere rør-i-rør system med vanntett fordelerskap med stoppekran og lekkasjesikring i forbindelse med oppgradering av badet.

Elektrisk

Oppsummering

TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på deler av det elektriske anlegget.

Eier opplyser at det elektriske anlegget ble kontrollert og godkjent i 2006.
Sikringsskapet er plassert i gang/trapp utenfor leiligheten.
Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet.

Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende dokumentasjon for deler av elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er felles varmtvann i bygget.
Bereder ble skiftet i 2020.

Ingen merknader.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
21.5.2025	**26.5.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Niklas Sandal Engebretsen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erik Bjerved Iversen** Telefon: **91301273**
Firma: **Garp Eiendom** Epost: **garpeiendom@gmail.com**
Adresse: **Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Kaj Munks vei 41B, 0876 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**54**	Bruksnr:	**415**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**32**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1962**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er kledd med metallplater. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2+1-lags glass fra 1982.

Innhold

Primærrom:
10. etasje: Entre, stue, kjøkken, soverom, bad.

Standard

10. etasje

Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Porttelefon.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Utgang til balkong.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen.

Soverom: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap og skyvedørsgarderobe.

Bad: Flis på gulv og våtromsplater på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Utstyrt med wc, mekanisk avtrekk, servant, servantskap, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2015	Elektrisk anlegg i fellesareal oppgradert: Nytt sikringsskap og jordfeilbrytere.	Ja
2020	Brannvarsleranlegg i fellesareal.	Nei
2023	Nytt dusjkabinett på bad.	Nei
2023	Elektrisk arbeid utført av Boligelektrikeren AS: Kjøkken: Bytte gammel 1+1 bryter med ny. Soverom: Legge opp til og montere ujordet stikk. Bytte gammel 1p bryter. Bad: Sjekke at lampe er koblet riktig.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
10 etasje	55	55	0	0	3
Kjeller	5	0	5	0	0
Totalt m²	**60**	**55**	**5**	**0**	**3**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
10 etasje	55	55	0	Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.	Ingen sekundærrom.
Kjeller	5	0	5	Ingen primærrom.	2 kjellerboder på hhv 2 og 3 kvm.
Totalt m²	**60**	**55**	**5**		

Kommentar til arealberegning

HVORFOR MÅLER VI ETTER NYE OG GAMLE MÅLEREGLER?
Standard Norge har lansert nye og oppdaterte måleregler og denne rapporten refererer til både ny og gammel målestandard. Hovedforskjellen er at P-rom og S-rom utgår, og at vi i fremtiden vil kalle alt areal i boenheten som "internt bruksareal" (BRA-i) uavhengig av f.eks boder. "Eksternt bruksareal" (BRA-e) vil være boder som kun er tilgjengelige fra fellesareal eller fra utsiden av boligen. F.eks kjellerboder.

Boligsalgsforskiften fra januar 2022 er ikke oppdatert i henhold til de nye målereglene til Norsk Standard og i en overgangsperiode bruker vi derfor nye og gamle måleregler samtidig.

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 3 kvm balkong fra stuen.
Parkering: Gateparkering.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: Kjellerboder på 3 og 2 kvm.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 250 cm i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Oppgradert i regi av sameiet/borettslaget.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting — TG-1

REKKVERKSHØYDE:
Avstand til bakken er mer enn 10 m og det er krav om minst 120 cm rekkverkshøyde.
Målt avstand er 26 meter til bakken.

Rekkverket blir målt til 121 cm og tilfredsstiller forskriftskravet på 120 cm.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer: 2+1 -lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 1982. Innerdører: Slette hvitmalte innerdører med porøs kjerne. Ytterdører: Sikkerhetsdør med brann og lydklassifisering B30/db30.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører — TG-2

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduer innen 3-5 år. Dette er normalt sameiet/borettslaget sitt ansvar.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Ingen merknader.

10. ETASJE
Entrè:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 3 mm, 4 mm, 4 mm, 4 mm.
Lokalt avvik: 4 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 0 mm (venstre), 5 mm (rett frem), 2 mm (høyre), 3 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 5 mm.

Stue:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 2 mm, 1 mm, 1 mm, 1 mm.
Lokalt avvik: 2 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 0 mm (venstre), 5 mm (rett frem), 0 mm (høyre), 4 mm (midt på gulvet).
Avvik: 5 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning — **TG-2**

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate med nedfelt oppvaskkum av stål.
Frittstående komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk — **TG-1**

Kullfiltervifte over stekesonen. Rommet har eget mekanisk avtrekk i yttervegg og kjøkkenventilasjonen vurderes som tilstrekkelig.

Ingen merknader.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern

Soilrør av støpejern.
Innvendige avløpsrør av plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

Oppsummering av avløpsrør — **TG-2**

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soilrør ofte er borettslag/sameiets ansvar.
Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber

Synlige deler av utenpåliggende vannrør er blanke vannledninger.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Delvis: Hovedstoppekraner plassert i fellesareal (gang) er oppgradert i regi av sameiet/borettslaget i 2008.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Tilstandsgrad 2 settes pga alder på røropplegget til badet og generelt behov for oppgradering på sikt. Det er ikke behov for strakstiltak.

Stoppekran er plassert i felles skap i fellesareal utenfor leiligheten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder.
Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå over tid pga alderen.
Tiltak: Anbefaler å etablere rør-i-rør system med vanntett fordelerskap med stoppekran og lekkasjesikring i forbindelse med oppgradering av badet.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Delvis:
2015: -Sikringsskap skiftet/oppgradert i regi av sameiet/borettslaget.
2023: -Kjøkken Bytte gammel 1+1 bryter med ny.
-Soverom Legge opp til og montere ujordet stikk. Bytte gammel 1p bryter.
-Bad Sjekke at lampe er koblet riktig.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på deler av det elektriske anlegget.

Eier opplyser at det elektriske anlegget ble kontrollert og godkjent i 2006.
Sikringsskapet er plassert i gang/trapp utenfor leiligheten.
Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Manglende dokumentasjon for deler av elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

6.9 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

Det er felles varmtvann i bygget.
Bereder ble skiftet i 2020.

Ingen merknader.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Leiligheten har mekanisk kontinuerlig vifte på kjøkken og bad.
Ingen merknader.

6.11 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Dusjkabinett satt inn i 2022/2023.
For øvrig er badet pusset opp i regi av tidligere eier, men i forbindelse med arbeidene er ikke sluk skiftet.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-1**

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:100
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 25 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller dagens krav om fall mot sluk.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Eldre plastsluk i dusjsonen. Ukjent alder.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-3**

Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i alder på sluket, sett i sammenheng med eventuell nyere membran under flisene. Det finnes ingen godkjente løsninger som garanterer for tetthet mot dette sluket, og videre levetid er derfor usikker.

På befaringsdagen er det ikke registrert lekkasjer eller skader som krever strakstiltak men eier må være oppmerksom på at det vil bli behov for rehabilitering av badet på sikt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Årsak: Alder.
Konsekvens: Vannlekkasjer kan oppstå og gjøre skade på underliggende konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler fortsatt bruk av dujskabinett og jevnlig rens av sluket, i påvente av en rehabilitering av badet.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk	**Over 300 000**

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Gulvmontert toalett.
Dusjhjørne.
Badekar.
Servantskap med blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Ingen merknader.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**
Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Engebretsen, Niklas Sandal	9578-5999-4-2837987	2025-05-24 19:05:30

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
24. mai 2025

Oppdragsnummer
8-0305/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kaj Munks vei 41B, 0876 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Niklas Sandal Engebretsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. februar 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1442112
Forsikret i: protector

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt sanitærutstyr 2015 (utført av faglært før mitt eie) Nytt dusjkabinett, blandebatteri og lys 2023 ble innstallert med egeninnsats. Kobling av lys ble kontrollert av Boligelektrikeren AS

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

Eventuell kommentar: pga eldre data for membran/tettesjikt har dusjkabinett installert de senere årene (fra senest 2015 i forbindelse med oppgradering av baderom i regi av tidligere eier)

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

Eventuell kommentar: Det er forventet at tettesjikt er original.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet gjennomførte fasadevask og renovering av balkonger i 2019. Gulvplater på veranda er fra mai 2025.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Kjellerareal (2 boder) oppleves som svært tørt og fungerer godt også til å oppbevare feks. tekstiler eller andre ting som ikke bør ha fuktighet.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boligelektrikeren AS dato: 01.08.2023 Kjøkken: Bytte gammel 1+1 bryter med ny. Soverom: Legge opp til og montere ujordet stikk. Bytte gammel 1p bryter. Bad: Sjekke at lampe er koblet riktig. Egeninnsats: Det ble videre installert lamper i stua som ble kontrollert av Boligelektrikeren AS, men dette ble ikke nevnt i samsvarserklæring. El-anlegg ble oppgradert i 2019 i følge egenerklæring til tidligere eier. Sikringsskapet er i tillegg oppgradert av Tallberg Elektro as med jordfeilautomater og overspenningsvern ca. 2015 (ikke i mitt eie)

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Kontroll etter egeninnsats ble utført 01.08.2023. Fullstendig kontroll av elektrisk anlegg har ikke vært utført under mitt eie.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

Eventuell kommentar: tinglyst avtale om å leie parkeringsplass i parkeringskjeller til markedspris.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: egeninnsats: Installasjon av dusjkabinett og bytting av blandebatteri på badet. Utført av faglært ihht. tidl. eiers egenerklæring: - Ny kjøkkeninnredning i 2015 inkl etarms armatur. - Nytt sanitærutstyr i 2015. - Spyling utført i regi av sameiet i 2017

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: ikke aktuelt når for en enhet i 10. etasje

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: ingen pipe

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

Eventuell kommentar: kjeller virker veldig tørr, men har ikke kjennskap til dreneringsforhold

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: - en mindre sprekk i taklist i stue (vestveggen) - mindre sprekk i mur på kjøkkenet Satt "nei" ettersom takstmann til tidligere eier har sagt dette er helt normal bevegelse i en høy bygningsmasse som denne og skal ikke være feil eller grunn til bekymring ihht egenerklæring til tidl. eier.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Arealoppmålinger ble utført av takstmann mai 2025 og oppgis i salgsoppgave /tilstandsrapport

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: NorgesGruppen Eiendom ønsker å revitalisere Tåsen Senter og videreutvikle eiendommen med flere næringsarealer, boliger og parkering. Saksnummer: 201208955 - status: Planforslag til politisk behandling. Saken har pågått siden 2012. Det er en relativt omfattende sak og eier opplyser om at han ikke kjenner detaljene i saken.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Sameiet/styret oppleves som svært velfungerende

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Tinglyste forhold: Vaskekjeller ligger delvis under Tåsen Nærsenter. Sameiet har tinglyst rett til at dette må tas med og beholdes ved eventuell utbygging av Tåsen Nærsenter. Det samme gjelder gjesteparkeringsplasser utenfor blokka og tilgang for beboere til å leie parkering i kjelleren på senteret. Naturfare (eier er geotekniker og har erfaring med å vurdere naturfare): Tomten ligger ikke i et aksomhetsområde for kvikkleireskred. NVE atlas har blitt benyttet til å påse at eiendommen går klar av naturfarer listet opp over. Videre har grunnforhold blitt vurdert og det påtreffes gode grunnforhold uten tegn til kvikkleire eller masser med sprøbruddegenskaper.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Det ble vedtatt i sameiermøtet mai 2025 at det skal høsten 2025 utføres 2(3) prosjekter. - etterisolering av vinduer inkl nytt listverk. ca. NOK 1,000,000 - utskiftning av verandadører. ca. NOK 1,700,000 - 2,000,000 - montering av ny heis. ca. NOK 2,475.000,- inkl. mva. I henhold til tidligere styreleder skal eksisterende fellesgjeld gjennom handelsbanken utvides og vil fordeles på seksjonene fordelt på kvm. Fra gjelden endres nedbetalingstiden tilbakestilles (20år) slik at fellesutgiftene ikke skal bli for store. Det ble også opplyst av tidl. styreleder at hver enkelt seksjon har anledning å kjøpe seg ut av denne gjelden. Det er opplyst om at arbeidene skal utføres og ferdigstilles ila høsten 2025.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 8-0305/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Engebretsen, Niklas Sandal	2025-05-24

Identifikasjon

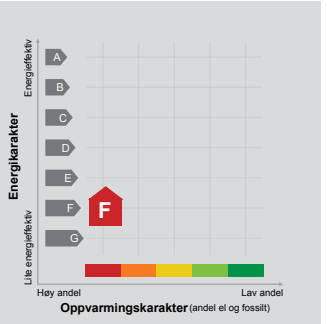
bankID Engebretsen, Niklas Sandal

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Kaj Munks vei 41B
Postnummer	0876
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	54
Bruksnummer	415
Seksjonsnummer	32
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300629363
Bruksenhetsnummer	H1003
Merkenummer	Energiattest-2025-123497
Dato	21.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 3 811 kWh pr. år

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

3 811 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Montering tetningslister
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Bruk varmtvann fornuftig

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1962
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	60
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: Utskifting av ytterdør

Gammel ytterdør som isolerer og tetter dårlig skiftes ut med ny dør. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 13: 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 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: 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 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 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: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

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

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

Tiltak 22: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 24: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Boligopplysninger:

Sameiet Kaj Munksvei 41 B
Kaj Munks vei 41 B
0876 OSLO

Vår ref.: 338/32
Type: Boligsameie
Eiere: Niklas Engebretsen

Fødselsdato eier: 20.08.1993

Organisasjonsnr: 988 201 294
Seksjonsnr: 32

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 643**

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 703
	Avdrag felleslån	201
	Renter felleslån	739

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	112 687	Gjeld siste årsoppg.:	113 856
Klient ajourf. lån:	3 176 973	Klient gj. s. årsoppg.:	3 192 590

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83977173984, Handelsbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 21.05.2025: 7.85% pa.
Antall terminer til innfrielse: 80
Saldo per 21.05.2025: 3 159 827
Andel av saldo: 112 688
Første termin/første avdrag: 15.07.2020 (siste termin 15.04.2045)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Rolf Arne Johansen Rolid
Adresse:	Bregneveien 36
Postnr/-sted:	0855 OSLO
Telefon:	Mob.: 98266378
E-post:	r_rolid@hotmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 21.05.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	113 856	Andre inntekter:	561
Annen formue:	18 576	Utgifter:	9 008		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	32	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	54/415 - seksjon:32
Bygningstype:	Blokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

Boligopplysninger:

Sameiet Kaj Munksvei 41 B
Kaj Munks vei 41 B
0876 OSLO

Vår ref.: 338/32
Type: Boligsameie
Eiere: Niklas Engebretsen

Fødselsdato eier: 20.08.1993

Organisasjonsnr: 988 201 294

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring Asa	Polisenr:	1442112

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H1003

Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Navneskilt til postkasse bestilles på http://skiltbutikken.posten.no/variants/109. Navneskilt til ringeklokketablå fås ved å sende epost med leilighetsnummer til unnar.fredik@gmail.com
Fellesvaskeri.
Sameiere kan leie garasjeplass i anlegg under kjøpesenteret. Sameiets park

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.



INNKALLING 2025

Sameiet Kaj Munksvei 41 B

Tirsdag 13.05.2025 kl. 18:00
Tåsen skole

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

usbl

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Kaj Munksvei 41 B

Tid og sted: Tirsdag 13.05.2025 kl. 18:00 - Tåsen skole

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 80.000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Jan Petter Halvorsen
Styremedlem, Rune Alexander Borgersen
Styremedlem, Petter Andreas Haug
Styremedlem, Rolf Arne Johansen Rolid
Styremedlem, Amiran Amarasingham Akilan
Varamedlem, Anett Gjone

5.1 Valg av leder

Jan Petter Halvorsen ble i 2023 valgt som styreleder for 2 år. På valg.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Petter Andreas Haug ble i 2024 valgt som styremedlem for ett år. På valg.
Rolf Arne Johansen Rolid ble i 2023 valgt som styremedlem for 2 år. På valg.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Anett Gjone ble i 2024 valgt som varamedlem for ett år. På valg.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**673 027**	**726 157**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	75 185	20 095
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-61 781	-73 226
B. Endring arbeidskapital	**13 404**	**-53 131**
C. Arbeidskapital	**686 430**	**673 027**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	905 946	783 058
Kortsiktiggjeld	-219 516	-110 032
C Arbeidskapital	**686 430**	**673 027**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 955 121	1 749 263	1 939 380	2 035 500
Sum leieinntekt		**1 955 121**	**1 749 263**	**1 939 380**	**2 035 500**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	10 200	0	0	0
Sum annen inntekt		**10 200**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekt		**1 965 321**	**1 749 263**	**1 939 380**	**2 035 500**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	11 280	9 165	8 460	11 280
Styrehonorar	3	80 000	65 000	60 000	80 000
Driftskostnad					
Energikostnad		217 374	251 865	364 000	200 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	156 738	165 263	189 000	153 200
Kommunale avgifter/renovasjon		344 602	241 826	345 000	404 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	0	1 197	0	0
Reparasjon og vedlikehold	6	268 473	354 732	210 000	312 000
Revisjonshonorar		5 726	5 469	5 400	5 540
Forretningsførerhonorar		88 335	83 809	89 000	92 500
Andre honorar	7	234 618	109 986	115 000	144 206
Kontorkostnad		0	155	0	200
TV/bredbånd		145 819	138 602	145 000	186 639
Kontingenter og gaver		3 100	3 121	3 200	3 200
Forsikringer		100 637	92 560	102 000	115 750
Andre kostnader	8	2 664	1 414	1 200	1 000
Sum kostnad		**1 659 365**	**1 524 163**	**1 637 260**	**1 709 515**
Driftsresultat		**305 956**	**225 100**	**302 120**	**325 985**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		22 340	17 009	0	0
Rentekostnad		253 111	222 013	237 000	249 000
Netto finansposter		**230 771**	**205 004**	**237 000**	**249 000**
Årsresultat		**75 185**	**20 095**	**65 120**	**76 985**
Overført sameiekapital		75 185	20 095	0	0
SUM OVERFØRINGER		**75 185**	**20 095**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sameiet Kaj Munksvei 41 B

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	4 090
Andre kortsiktige fordringer		0	17
Forskuddsbetalte kostnader		219 918	105 536
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		686 028	673 416
Sum omløpsmidler		**905 946**	**783 058**
SUM EIENDELER		**905 946**	**783 058**

Balanse 2024 Sameiet Kaj Munksvei 41 B

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-2 506 160	-2 581 345
Sum opptjent egenkapital		**-2 506 160**	**-2 581 345**
Sum egenkapital	9	**-2 506 160**	**-2 581 345**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	3 192 590	3 254 371
Sum langsiktig gjeld		**3 192 590**	**3 254 371**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		165 885	56 456
Påløpne renter		53 631	53 576
Sum kortsiktig gjeld		**219 516**	**110 032**
Sum gjeld		**3 412 106**	**3 364 403**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**905 946**	**783 058**

Sted:_____ Dato:_____

Jan Petter Halvorsen
Styreleder

Petter Andreas Haug
Styremedlem

Amiran Amarasingham Akilan
Styremedlem

Rune Alexander Borgersen
Styremedlem

Rolf Arne Johansen Rolid
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

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

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

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

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

Borettslaget består av 30 seksjoner og 3 næring.
Eiendommer er oppført på g.nr 54, b.nr 415 i Oslo kommune.
Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom Protector forsikring polise nr.1442112.

Noter årsregnskap 2024 Sameiet Kaj Munksvei 41 B

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 542 420	1 371 556
3650 Innkrevde felleskostn. renter	250 642	213 840
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	63 239	69 301
3690 Leie av mobilmast	98 820	94 566
Sum	**1 955 121**	**1 749 263**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	10 200	0
Sum	**10 200**	**0**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	11 280	9 165
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	80 000	65 000
Sum	**91 280**	**74 165**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	41 850	41 468
6340 Heisalarm	1 692	2 081
6361 Fast renhold	84 495	84 495
6362 Skadedyrutryddelse	2 633	10 362
6364 Matteleie	20 504	26 857
6391 Snømåking/strøing/feiing	5 564	0
Sum	**156 738**	**165 263**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6552 Driftsmateriell	0	1 197
Sum	**0**	**1 197**

338 Sameiet Kaj Munksvei 41 B Org. nr. 988201294

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	16 907	283 246
6603 Vedlikehold elektro	31 787	40 500
6611 Vedlikehold heiser	99 832	27 468
6616 Vedlikehold vaskeri	2 984	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	40 527	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	1 205	0
6648 Vedlikehold dører og porter	75 232	3 518
Sum	**268 473**	**354 732**

Note 7 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	1 769	5 406
6730 Teknisk honorar	112 500	0
6750 Vakthold	120 349	104 580
Sum	**234 618**	**109 986**

Note 8 - Andre kostnader

	2024	2023
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 025	966
7770 Betalingskostnader	47	49
7773 Omkostninger innkreving	2 206	400
7790 Andre kostnader	-612	0
7795 Husleietap	-2	0
Sum	**2 664**	**1 414**

Noter årsregnskap 2024 Sameiet Kaj Munksvei 41 B

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-2 581 345	75 185	-2 506 160
Sum opptjent egenkapital	**-2 581 345**	**75 185**	**-2 506 160**
Sum egenkapital	**-2 581 345**	**75 185**	**-2 506 160**

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Lånenummer:	**83977173984**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	7.85 %
Beregnet innfridd:	15.04.2045
Opprinnelig lånebeløp:	5 197 631
Lånesaldo 01.01:	3 254 371
Avdrag i perioden:	61 781
Lånesaldo 31.12:	**3 192 590**
Saldo 5 år frem i tid:	2 806 174

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83977173984	1	272 522	272 522
	7	166 824	1 167 768
	8	113 856	910 848
	6	113 029	678 174
	2	81 638	163 276

Resultat og balanse med noter for Sameiet Kaj Munksvei 41 B.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Kaj Munksvei 41 B

Styreleder	Jan Petter Halvorsen (sign.)	15.04.2025
Styremedlem	Rune Alexander Borgersen (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Petter Andreas Haug (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	Amiran Amarasingham Akilan (sign.)	19.03.2025
Styremedlem	Rolf Arne Johansen Rolid (sign.)	26.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Kaj Munksvei 41 B

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Kaj Munksvei 41 B som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 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.

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: 16V8B-IZNVL-XZEV3-UWM4L-GY18U-UQLF7

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 18V8B-JZNVL-XZEV3-UWMAL-GIY8U-UQLF7

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2025-04-23 12:42:58 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: 18V8B-JZNVL-XZEV3-UWMAL-GIY8U-UQLF7

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerede dataene er valideret ved hjelp av den matematiske hashværdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Sameiet Kaj Munksvei 41 B

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Jan Petter Halvorsen
Styremedlem, Rune Alexander Borgersen
Styremedlem, Petter Andreas Haug
Styremedlem, Rolf Arne Johansen Rolid
Styremedlem, Amiran Amarasingham Akilan
Varamedlem, Anett Gjone

Styret i Sameiet Kaj Munksvei 41 B består av ingen kvinner og 5 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Kaj Munksvei 41 B er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Kaj Munksvei 41 B ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 988201294

Sameiet Kaj Munksvei 41 B består av 30 boliger og 3 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Kaj Munksvei 41 B er fullverdiforsikret i Protector Forsikring Asa, avtalenr 1442112. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

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

Sameiet Kaj Munksvei 41 B har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

- Tiltak Ny utgangsdør
- Tiltak Evaluering av vinduer og terrassedører
- Tiltak Evaluering av sikkerhet og drift rundt heisen
- Tiltak Brannvernkontroller

Styrets arbeid

Det nye styret ble konstituert på årsmøtet 15. mai 2024 og 2 nye styremedlemmer ble valgt inn i styret; Rune Aleksander Borgersen og Amiran Akilan. Årets styre vil bli endret siden flere av medlemmene har har vært i styret i mer enn 8 år. Som det fremgår i teksten under, anmoder styret om at flere eiere tar på seg sin del av dette ansvaret i tiden som kommer.

Det har vært gjennomført 7 styremøter i perioden med følgende aktiviteter og beslutninger som de viktigste:

1. Økonomisk styring og budsjettering – fastsettelse av felleskostnader.

2. Energianalyse av bygget med anbefalte sparetiltak

3. Ny Heis

4. Prosjekt Vindusutskifting/Isolasjon

5. Opppgradering av Telias Internett/TV/Bredbåndsløsning - inngått ny 3 års avtale

6. Handelsbanken - innhenting av nytt lån i frobindelse med investeringer i heis og vindusisolasjon

Tåsenutbyggingen: Styret har en avventende holdning til Norgesgruppens utbyggingsplaner på Tåsen senter, og vil føre en konstruktiv dialog om løsninger og mulige avtaler med dem:

På Plan- og bygningsetatens nettsider er det mulig å lese det aller meste av korrespondanse om utbyggingsplanene. Det er også enkelt å abonnere på saker av interesse. Se: innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn . Oppgi Sak nr. 201208955, Tåsen senter, Kaj Munks vei 41

Energisituasjonen: Strømkostnadene i bygget er lavere i 2024 enn de to foregående årene, men er fortsatt høye. Styre vil vurdere "Norgespris" når dette blir aktuelt. Som en følge av langt høyere energikostnader enn tidligere, har styret de siste to årene fulgt aktivt med på hvordan disse kan kontrolleres og optimaliseres.

Styret har innhentet tilbud på utskifting av vinduer og terrassedører i hele bygget. I tillegg har vi sett på kost/nytte opp mot klimaforhold og kvaliteten på vinduene pr dags dato. Styret har kommet til at en mindre investering i isolasjon vil forlenge levetiden på de fleste vinduer og dører i minst 5 år til, og har gått for denne løsningen. Arbeidet med dette vil bli gjennomført i løpet av 2025. Detaljer om dette vl bli presentert på årsmøtet 2025.

Vedlikehold: Styret har vedtatt moderate vedlikeholdskostnader også for 2023-2024, og ønsker å holde en fortsatt lav kostnadsprofil når det gjelder vedlikehold og oppgraderinger av bygget. Alt periodisk og nødvendig vedlikehold som går på sikkerhet, prioriteres. Dvs. brann, vann og avløp. I tillegg løses oppståtte mangler fortløpende. Allikevel har heisen representert en del ekstraordinære utgifter - og den må skiftes ut i løpet av kort tid da det ikke finnes reservedeler til en så gammel heis. Styret har innhentet anbud fra 2 heisleverandører og inngår i løpet av våren 2025 kontrakt med TKE for levering av ny heis innen årsskiftet 2025/2026. Dette gjøres også av sikkerhetsmessige årsaker. Utvidelse av lånerammen tiol Handelsbanken vil finne sted, og beboerne vil bli belastet kostnadene for denne heisen i form av et lån og en kostnadsandel tilsvarende leilighetens størrelse i forhold til totalarealet. Detaljer rundt dette vil bli presentert på årsmøtet 2025.

Felleskostnader: Styret har et nøkternt ambisjonsnivå for oppgraderinger og vedlikehold i den hensikt å holde felleskostnader på så lavt nivå som mulig (betalt gjennom månedlige

satser). I tillegg har styret gått gjennom eksisterende avtaler med leverandører og har og vil reforhandle disse for å sikre god kostnadsstyring fremover.

Styremedlemmer: Styrearbeidet i sameiet er en innsats som skal gå på rundgang blant alle sameierne. De siste 7 årene har det vært lite fornyelse i styret og en urimelig belastning på noen få eiere. Styrets medlemmer ønsker at denne oppgaven fordeles samtidig som styrevervet også vil sikre at flere tilegner seg kunnskaper og erfaring i styrearbeid. Styret oppfordrer derfor alle sameiere til å påta seg styreverv og ta sin del av dette ansvaret. For året 2025-2026 skal det velges ny styreleder og minst 2 nye styremedlemmer..

De som ønsker å bidra i styrets arbeid og vil melde seg som kandidater til vårt styre, kan ta kontakt med Jan Petter Halvorsen på tlf. 95299077. Styret ser fram til å innlemme minst 2 nye medlemmer i styret for perioden 2025 og fremover.

Styrehonorar: Forslag til godtgjørelse til styret i 2024-2025 er kr 86.000,-.

Årsmeldingen er godkjent av styret 23.04.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 13.05.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

usbl

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Kaj Munksvei 41 B tirsdag 13.05.2025 kl. 18:00 - Tåsen skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Rune Fredriksen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Rune Fredriksen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Rolf Rolid

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett:10
Antall fremlagte fullmakter: 1
Totalt: 11

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 80.000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av leder

Jan Petter Halvorsen ble i 2023 valgt som styreleder for 2 år. På valg.

Vedtak:
Valgt ble: Rolf Arne Johansen Rolid for ett år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Petter Andreas Haug ble i 2024 valgt som styremedlem for ett år. På valg.
Rolf Arne Johansen Rolid ble i 2023 valgt som styremedlem for 2 år. På valg.

Vedtak:
Valgt ble: Linda Iren Voll for ett år.
Valgt ble: Robin Nedrehagen

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Anett Gjone ble i 2024 valgt som varamedlem for ett år. På valg.

Vedtak:

Valgt ble: Ingen - vedtatt å ikke velge inn varamedlem.

Møteleder: Rune Fredriksen /s/
Protokollvitne: Rolf Rolid /s/

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET KAJ MUNKS VEI 41B

Sist endret på årsmøte 08.04.2019

1. NAVN OG OPPRETTELSE

1.1 Sameiets navn er Sameiet Kaj Munks vei 41 b. Sameiet består av 33 seksjoner
av eiendommen gnr. 54, bnr. 415, seksjonsnummer 1-33.

1.2 Sameiets hovedformål er å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser, samt forvalte og
administrere eiendom og fellesanlegg. Eiendommens seksjoner 4-33 er forbeholdt
boligformål, jfr. Eierseksjonsloven, og seksjon 1-3 til næringsvirksomhet.

2. EIENDOMMEN

2.1 Bebyggelsen på tomten gnr. 54 bnr. 415 i Oslo kommune ligger i sameiet mellom de eierseksjonene som bebyggelsen er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk
som uttrykker sameieandelens størrelse.

2.2 Alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, med tilleggsdeler, med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnettet for varm vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseiernes felles behov.

3. RETTSLIG RÅDIGHET OVER SEKSJONEN

3.1 Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte
seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og
pantsettelse.

3.2 Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Dette gjelder også indirekte
sameie gjennom familiemedlemmer eller juridiske enheter en sameier eier eller råder over.

3.3 Ved utleie av egen seksjon plikter eier å gi melding til styret/forretningsfører om alle utleieforhold, med angivelse av leietakers navn og kontaktinformasjon.

3.4 Eierseksjonsloven tillater korttidsutleie innenfor gitte grenser. Seksjonseier tillates maksimalt å leie ut inntil 60 dager pr. år, forutsatt at den nye loven vedtas 26/3-19. Ellers vil
grensen være på 90 dager pr. år. Utleie skal kunne dokumenteres med leiekontrakt for hvert
utleieforhold. Korttidsutleie kan skje dersom man selv bor i leiligheten. Utleie må ikke bære
preg av forretningsvirksomhet. Seksjonseier/utleier plikter skriftlig å melde alle
utleieforhold til styret/forretningsfører med dato/periode for utleie. Godt bomiljø er viktig.

3.5 Ved utleie er seksjonseier 100 % ansvarlig for at sameiets husordensregler og HMS
følges. Eier er også ansvarlig for at leietaker ikke støyer unødig og at hyppige,
støyende fester ikke tillates.

3.6 Ved salg av egen seksjon plikter seksjonseier å gjøre kjøper kjent med sameiets
vedtekter og husordensregler. Styret/forretningsfører skal også skriftlig underrettes om
overdragelser. Overdragelse forutsetter at sameier er ajour med sine forpliktelser overfor
sameiet. Ved eierskifte belastes et eierskiftegebyr.

4. BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREAL

4.1 Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte felles- arealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med
tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse
kan bringes inn for årsmøtet etter reglene for ordinært og ekstraordinært årsmøte.
Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

4.1 Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av

en seksjonseiers eller husstandsmedlemmenes funksjonshemning, må på forhånd
godkjennes av styret.

4.2 Alle ombygginger av leiligheter i sameiet skal på forhånd skriftlig godkjennes av sameiets
styre og skal følge Plan og Bygningsloven. Dersom enheten bygges om til flere boenheter,
skal eier betale alle kostnader knyttet til reseksjonering av hele sameiet, slik at felleskostnader
fordeles på nytt antall boenheter.

4.3 Det er ikke tillatt med dyrehold. Dette gjelder likevel ikke dersom gode grunner (førerhund o.l.) taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

5. VEDLIKEHOLD OG OMKOSTNINGER

5.1 Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av
bruksenhetene og andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke, herunder
innvendige flater på balkonger og vinduer. Seksjonseieren har også vedlikeholdsansvar for vann og avløpsledninger fra forgreningspunktet og stamledningsnettet inntil bruksenheten og
for sikringsskap og elektriske ledninger og opplegg **i** bruksenheten. Seksjonseieren har plikt
til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre seksjonseiere. Rørleggerarbeid ved reparasjon og
oppussing av våtrom må foretas av et sentralgodkjent (autorisert) firma som innehar ansvarsforsikring og garantiordning. Seksjonseier er ansvarlig for at våtrom er tett og bærer
forsikringsansvaret for eventuelle lekkasjer.

5.2 Alt vedlikehold av fellesarealer og anlegg og det ytre vedlikeholdet av balkonger påhviler
seksjonseierne i fellesskap (sameiet). Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir
gjennomført. Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig
vedlikehold. Med 2/3 flertall kan seksjonseiermøtet vedta avsetning til påkostningsfond til
bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetningen er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av
felleskostnadene.

5.3 Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer,

fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

* Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, vindavskjerming, skillevegger/gjerder, flis-legging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, fastmontert belysning og lignende.

6. FORDELING AV FELLESKOSTNADER — ANSVAR UTAD

6.1 Felleskostnader er alle kostnader ved knyttet til eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, herunder kostnader knyttet til parkeringsplasser i garasje
og utvendige P-plasser, som etter offentlig pålegg følger sameiet eller seksjonene. Styret skal
påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man
unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de å konto beløp som den enkelte seksjons-
eier skal betale forskuddsvis pr. måned.

6.2 For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i
forhold til sin sameiebrøk.

7. LOVBESTEMT OG VEDTEKTSBESTEMT PANTERETT

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som
følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet
svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekningen besluttes
gjennomført.

8. ÅRSMØTER

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8.1. Berammelse og innkalling

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på
forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og den siste frist for innlevering av saker

som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstiles
alle seksjonseiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære årsmøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere
som til sammen har minst 1/10 av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje med minst 8 og høyst 20 dagers varsel, ekstraordinært
årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst 3 dager. Styret
har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Innkalling skal skje skriftlig. Når en seksjonseier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen
sendes til den postadresse som seksjonseieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i årsmøtet. Det skal ikke treffes vedtak i noe anliggende

som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist.

Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall behandles,
må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

8.2. Deltakere

Styremedlemmer, forretningsfører og revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å
uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand har rett til å være til stede
og til å uttale seg. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst
tilbakekalles. Enhver seksjonseier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet.
Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

8.3. Ledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiet velger en annen møteleder, som

ikke behøver å være seksjonseier. Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over
alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal
underskrives av møtelederen og minst en seksjonseier, som utpekes av årsmøtet blant dem
som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning.

8.4. Stemmeberegning og flertallskrav

I årsmøtet regnes stemmer etter sameiebrøk, slik at hver seksjon har det antall stemmer som
sameiebrøken tilsier.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av
de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres
saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst 2/3 av de avgitte
stemmer. Likeledes kreves det minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

a) Ombytting, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som
   etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
c) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet
   som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.
d) Andre rettslige disposisjoner og fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
e) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål
   til annet formål eller omvendt.
f) Samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12, 2. ledd, annet punktum.
g) Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og
   som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg
   økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene. Fører tiltaket samlet sett til et økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på

det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket kun gjennomføres dersom berørte
sameiere uttrykkelig gir sin tilslutning.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak
som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

8.5. Saker som behandles i det ordinære årsmøtet

Det ordinære årsmøtet skal

1. Behandle styrets årsberetning.
2. Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående
   kalenderår.
3. Velge styreleder når lederen er på valg.
4. Velge styremedlemmer som er på valg.
5. Velge varamedlemmer til styret som er på valg.
6. Velge revisor når den tidligere revisor skal fratre.
7. Behandle forslag fra styret og
8. Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

8.6. Callinganlegg med kamera.

Årsmøtet kan med alminnelig flertall gi styret fullmakt til å installere callinganlegg med kamera. Bruk av callinganlegg med kamera må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før installasjon iverksettes
og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

9. STYRET

9.1. Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i årsmøter. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet. Avgjørelse som skal tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak I det enkelte tilfellet. Styret skal også legge best mulig til rette for et godt og velfungerende bomiljø.

9.2. Valg av styre

Styret skal bestå av 3-5 medlemmer og eventuelt inntil 2 varamedlemmer etter årsmøtets beslutning. Styrets leder velges særskilt. Ved valgene anses den
eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte
stemmer. I forbindelse med valgordningene fastsetter årsmøtet tjenestetiden for det enkelte
styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et
styremedlem og varamedlem valgt for 2 år. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver
ikke å være seksjonseiere eller tilhøre noen seksjonseiers husstand.

9.3. Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøtet holdes så ofte som det trengs. Styremøtene skal
ledes av styrets leder. Hvis styreleder ikke er til stede og det ikke valgt noen nestleder, skal

styret velge en møteleder. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn 1/3 av alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll
over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til
stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

9.4. Ugyldighet ved vedtak i styret

Et styremedlem må ikke delta i behandling eller avgjørelse i eller utenfor styremøtet av noen
spørsmål som gjelder medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller
økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsfører.

9.5 Representasjon

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og et
styremedlem i fellesskap i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av seksjonseiermøtet eller styret. I saker som gjelder vanlig
forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme
måte som styret.

10. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven representerer sameiet kan ikke
treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på
andre seksjonseieres bekostning.

11. FORRETNINGSFØRER OG FUNKSJONÆRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Styret ansetter
forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks og fører tilsyn med
at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir
forretningsfører og funksjonærer avskjed.

12. REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære årsmøtet. Sameiet skal ha revisor, som skal være
statsautorisert eller registrert. Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen
revisor er valgt.

13. MISLIGHOLD

13.1. Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret
pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at
vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan bli solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn 6 måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom
namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt det passer.

13.2. Krav om fravikelse

Medfører seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av
eiendommen, eller er seksjonseiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for
eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i
tvangsfullbyrdelsesloven. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til brukere som ikke er seksjonseiere.

Sist revidert i årsmøte 8. april 2019.
Styret

Husordensregler Sameiet Kaj Munks vel 41 b

Sist revidert årsmøte 8. april 2019

Generelt:

Styrets målsetting er at alle beboere skal trives og at alle tar hensyn og initiativ til fellesskapets beste, herunder ved ikke å pådra sameiet unødvendige kostnader.

§ 1

Sameiere og beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Styret skal av registreringshensyn underrettes om utleie. Ved utleie kan eier etter styrets beslutning belastes med flyttegebyr ved unormal slitasje som følge av flytting mv. Beboere er erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

§ 2

Medlemmer av styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes. Henvendelser til styret om husorden skal skje skriftlig.

Ytre orden.

§ 3

Alle felles dører skal holdes lukket og låst. Det er forbudt å hensette søppel innen- eller utendørs uansett årsak. Løsøre skal ikke hensettes på sameiets grunn. Beboere plikter å verne om ytre anlegg.

§ 4

Sameiets parkeringsplasser skal kun benyttes til gjesteparkering eller korttidsparkering inntil 3 timer. Det er ikke tillatt å strekke kabel for ladning av el-bil fra egen leilighet eller fra fellesarealene.

Sameiere med egen bil kan leie plass i garasjen til kjøpesenteret.

§ 5

Dugnad kan etter styrets beslutning avholdes inntil to ganger pr. år, en gang på våren og en gang på høsten. Det er av stor betydning at flest mulig deltar på dugnadene. Uteblivelse kan belastes med et dugnadsbidrag som går til innkjøp av nødvendig utstyr, og evt. timearbeid fra innleide for sameiet.

§ 6

Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenne på fasaden. Oppsetting av antenne på egen balkong er tillatt, forutsatt at antennen ikke er synlig fra bakkenivå.

§ 7

Det er ikke tillatt å ha blomsterkasser på utsiden av balkongen.

Fellesrom

§ 8

Søppel skal kastes i søppelcontainere i søppelskur. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig avfall. Søppel skal sorteres, og vi skiller mellom papir/papp og annet restavfall. Poser skal knyttes sammen. Overfyll ikke containerne (lokket må kunne stenges ordentlig), da dette skaper lukt og gode forhold for skadedyr. Større saker som ikke er å betegne søm husholdningsavfall, er forbudt å kaste i containerne, og må kjøres vekk av den enkelte beboer.

§ 9

Bruk av felles vaskeri skal skje aktsomt og på et slikt vis at utstyret ikke utsettes for skade eller unormal slitasje. Reserverte tider skal respekteres. Alle brukere må påse at vaskeriet forlates ryddet og rengjort.

§ 10

I oppgang, trappeløp, kjeller, sportsbod og fellesareal for øvrig må det ikke hensettes løsøre, særlig ikke dersom dette er til sjenanse for andre beboere. I sportsbod skal det kun oppbevares sykler, mopeder, barnevogner/triller, akebrett og annet liknende utstyr som er i løpende bruk. Bruk av sportsbod til oppbevaring og lagring av gjenstander skal ikke finne sted. Styret har anledning til å flytte og eventuelt kaste gjenstander som befinner seg i sportsbod i strid med husordensreglene.

§ 11

Vask av oppganger og matter, samt vaktmestertjeneste er satt bort. Alle beboere er ansvarlig for å holde det ryddig i fellesarealene.

§ 12

Tap av nøkler skal meldes til styret omgående. Eier må bekoste nye nøkler.

§ 13

Det er påbudt å benytte forskriftsmessige skilter både på ringetablå og postkasser i sameiet. Styrets medlemmer bistår med informasjon og hjelp.

Indre orden:

§ 14

Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vannet/ledningene ikke fryser. Uvedkommende ting må ikke kastes i klosetter.

§ 15

Dyr som er til sjenanse for andre beboere må ikke holdes. For hundehold gjelder politivedtektene. Beboere med ansvar for hund, plikter å fjerne hundens ekskrementer fra sameiets eiendom.

§ 16

Det er kun tillatt med elektrisk grill på balkonger. Grilling skal alltid foregå under oppsyn og i god avstand fra brennbart materiale. Dessuten skal man ha vann/brannslukker for hånden.

§ 17

17.1: Enhver plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere. Fra kl. 23:00 til kl. 07:00 må beboere ikke foreta seg noe som forstyrrer andre beboeres nattesøvn. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av radio, musikkinstrumenter og husholdningsmaskiner, liksom enhver støy, høyrøstet sang og musikk må unngås. Når det arrangeres selskap kan det gjøres unntak, såfremt naboene informeres om dette. Det oppfordres imidlertid til å vise generelt hensyn vedrørende støy.

17.2: Støyende arbeid kan bare utføres i tidene mandag - fredag, kl. 08:00 - kl. 18:00 og kl. 10:00 - kl. 16:00 på lørdager. Søndager er det ikke tillatt med støyende arbeider/aktiviteter. Støyende arbeider skal varsles alle beboere skriftlig ved oppslag god tid i forveien. I tillegg gjelder de meddelelser - skriftlig og muntlig - som til enhver tid gis av forretningsfører eller vaktmester på vegne av styret, som en del av husordensreglene.

Revidert årsmøte 8.4.2019

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5— * OSLO 5

Ny adresse: Hersleb gt. 19
Nytt tlf. nr. (02) 11 50 60

KOPI

IS/JG

Oslo, den 2.10.74.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Oms. 54. bnr. 44. Tåsen sentrum.

Journalnr.: 58/1748 (saksnummer)

Nybygg.

Boligblokk m/butikker.

11.9.74.

Jan,Kåre og Thor Bakke,v/adv.Halfdan Böhn,Klingenberggt.7,Oslo 1.

Arkitektene Thorleif Jensen og Ole Bue,Filipstadvn. 9, Oslo 1.

Sivilingeniör Jan Bakke,Klingenberggt. 7, Oslo 1.

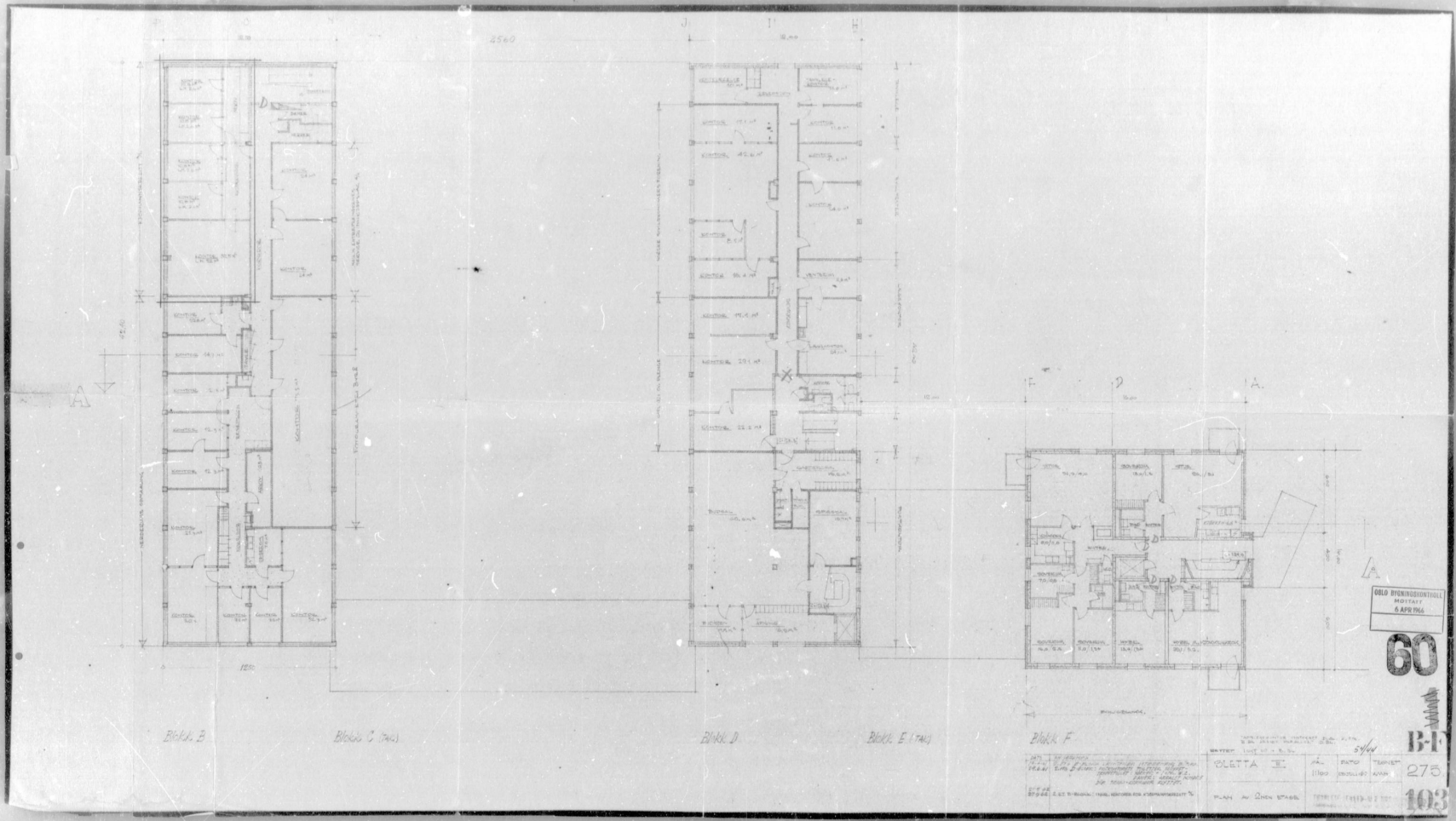
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen

xxxxxxx
Overingeniör
Ivar Stenarud

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



OSLO BYGNINGSKONTOLL
MOTTATT
6 APR 1966

60

B-F
275
103

TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 30 X

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Harry Martinsen AS
Hammerstadgata 5
0363 OSLO
post@harry-martinsen.no

Dato: 21012010

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200911316-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Tone Breirem	Arkivkode: 531

Byggeplass:	KAJ MUNKS VEI 41B	Eiendom:	54/415/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Kaj Munks vei 41 B	Adresse:	Kaj Munks vei 41 B, 0876 OSLO
Søker:	Harry Martinsen AS	Adresse:	Hammerstadgata 5, 0363 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - KAJ MUNKS VEI 41 B

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten 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.

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.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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
Teknisk fagavdeling
Enhet for Avfall, vei, vann og refusjon

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Tone Breirem - Saksbehandler
Pål Granberg - Enhetsleder

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FRAGMENT AS
Hausmanns gate 6
0186 OSLO

Dato: 31.10.2019

Deres ref.: ARILD ERIKSEN | Vår ref.: 201814249-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Ragnhild Christiansen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KAJ MUNKS VEI 41B	Eiendom:	54/415/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Kaj Munks vei 41 b	Adresse:	Arbeider samfunnets plass 1, 0181 OSLO
Søker:	FRAGMENT AS	Adresse:	Hausmanns gate 6, 0186 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Kaj Munks vei 41 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av balkonger, mottatt 28.10.2019.

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 201814249			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonskart	A.1.010	14.09.2018	5/2
Plan 2.-10. etasje	A.1.110	28.02.2018	5/4
Snitt AA	A.1.210	14.09.2018	5/5
Fasade nord	A.1.330	14.09.2018	5/6
Fasade øst	A.1.340	14.09.2018	5/7
Fasade sør	A.1.350	14.09.2018	5/8
Fasade vest	A.1.360	14.09.2018	5/9
Prinsippsnitt	A.1.500	08.10.2018	8/6

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/

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Nord/Øst

Ragnhild Christiansen - saksbehandler
Nils-Henrik Henningstad - fungerende enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Kaj Munks vei 41 b, Arbeider samfunnets plass 1, 0181 OSLO,
unnar.fredrik@gmail.com



PLAN (UENDRET)
2.-10. ETASJE
BALKONG: 3,5 M2

A	Reviderte tegninger rammesøknad

Byggherre

Sameiet Kaj Munks vei 41 b

Arbeidersamfunnets plass 1
0181 OSLO

Prosjekt	296 Kaj Munks vei 41 b		
Tegning	Plan 2.-10. etasje		
Tegning nr.	A.1.110		
Mål	1:200 (A3)	Dato	28.02.18
Sign.	LB	Kontr.	AE

F R
A G
M E
N T

Fragment AS
Hausmanns gate 6
0186 OSLO, NO

Hille + Melbye A/S v/H.T. Melbye, Osterhausgt. 18, 0183 OSLO

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

TINGLYST
31 OKT 1996
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 61809

Mappenr.: 950042793

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 54/3 og 54/415.

ATKOMSTVEI:
Gnr. 54 bnr. 415 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred) fra Nordbergveien over gnr. 54 bnr. 3 langs denne eiendoms øst- sydøstside som vist med grønn farge på kart på baksiden.

ATKOMSTVEI:
Gnr. 54 bnr. 3 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred) over gnr. 54 bnr. 415 til området for varemottak og parkeringsplass bak (nord-vest for) butikken langs denne eiendoms nordside som vist med rød farge på kart på baksiden.

PARKERING:
Gnr. 54 bnr. 415 skal ha rett til 27 plasser i parkeringskjeller på gnr. 54 bnr. 3. Plassene skal reserveres og skal ikke kunne omsettes uten å følge tilhørende bolig, jfr. Plan- og bygningsetatens vedtak i sak 950042793.

BRUK AV KJELLERROM:
Eiendommen gnr. 54 bnr. 415 skal ha full bruksrett til de kjellerrom som er i bruk for boligblokken og som strekker seg inn under del av gnr. 54 bnr. 3.

BRUK AV GRUNN FOR VEDLIKEHOLD:
Eiendommene gnr. 54 bnr. 3 og gnr. 54 bnr. 415 skal ha gjensidig rett til bruk av areal for tilkomst m. v. i forbindelse med vedlikehold av bygninger og anlegg på eiendommene.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 54 bnr. 3 og gnr. 54 bnr. 415 ,og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Plan - og bygningsetaten.

Oslo, den 16. april 1996.

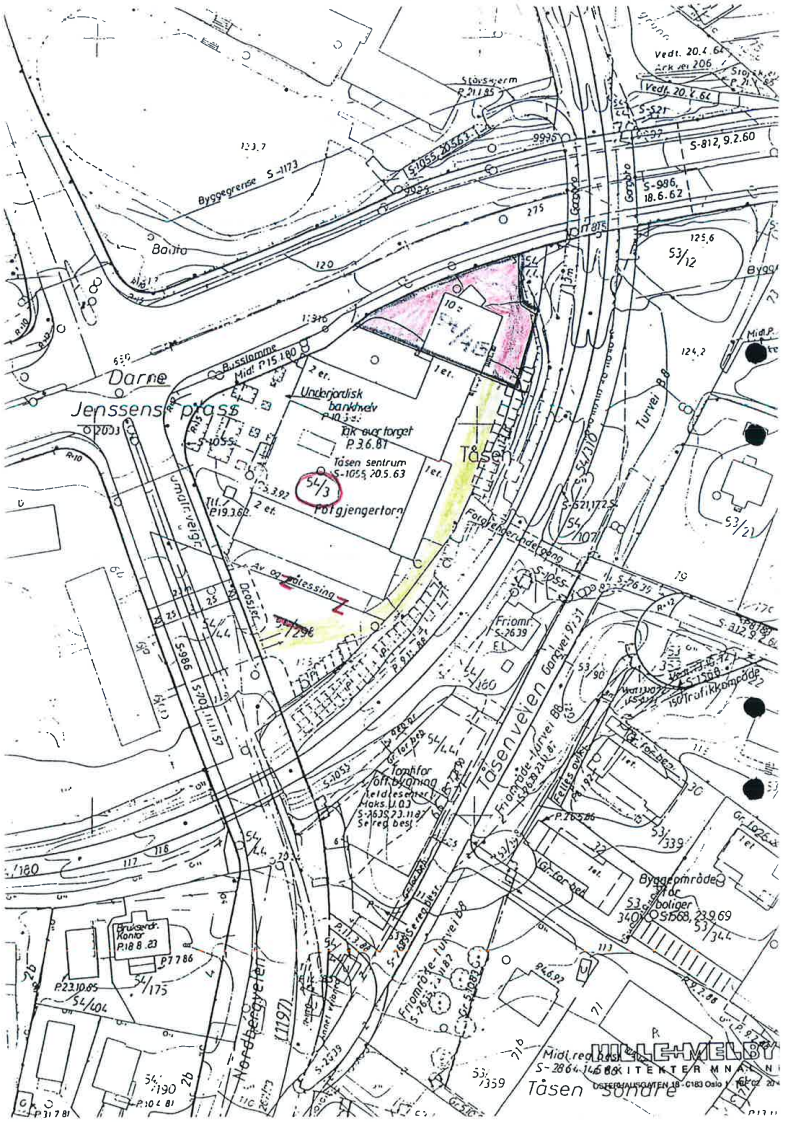
For gnr. 54 bnr. 3 og bnr. 415 :

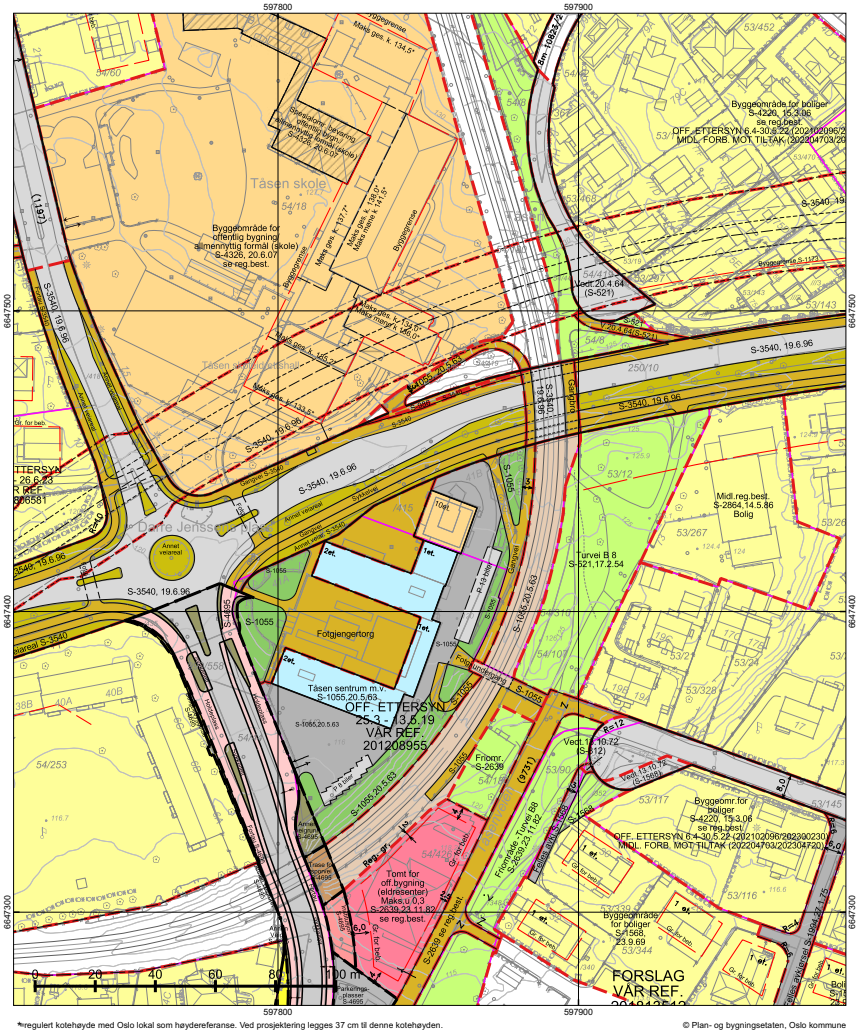
Hjemmelshaver
Kaj Munks vei 41 ANS.

Doknr 61809 Tinglyst 31.10.1996 Emb :105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

050523 [redacted]

070625 [redacted]





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 143389/ 86512640
Deres ref.: 200394
Adresse: KAJ MUNKS VEI 41B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 54/415

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)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1163 - Institusjon
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 2082 - Parkeringsplasser

- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig

- RbBevaringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

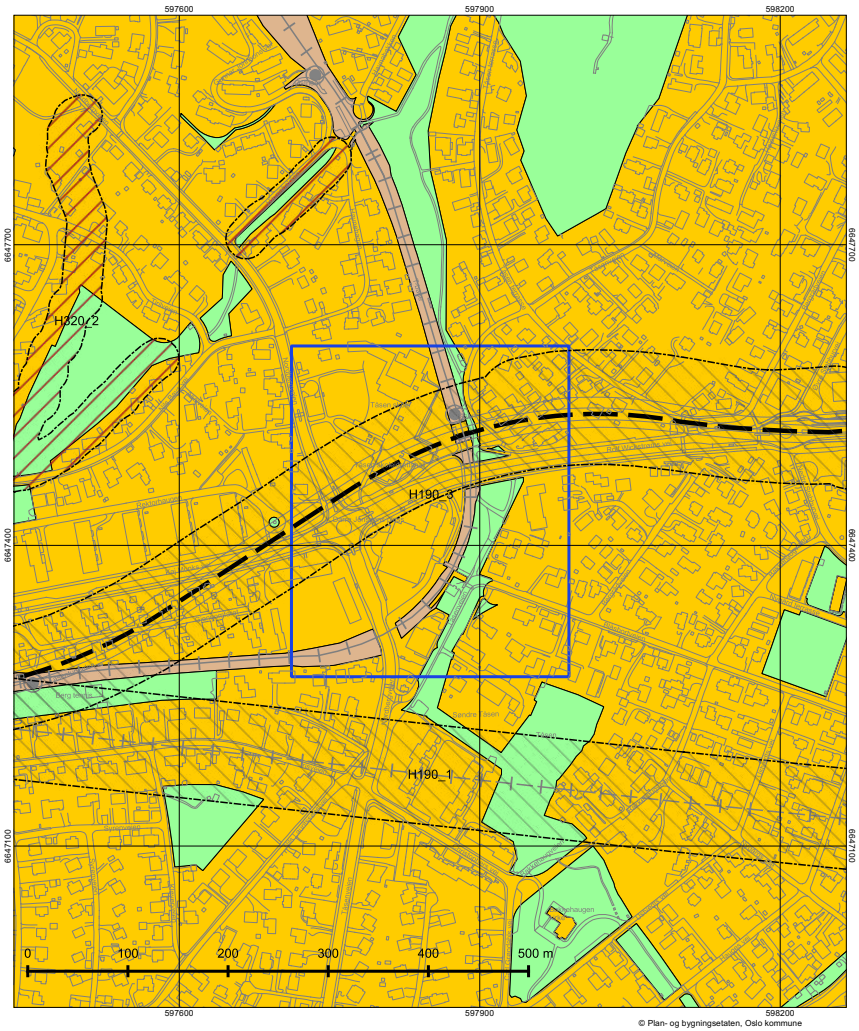
Dato: 21.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 143389/ 86512640
Deres ref.: 200394
Adresse: KAJ MUNKS VEI 41B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 54/415

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: 21.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 143389/86512640
Deres ref.: 200394

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
KAJ MUNKS VEI 41B

Dato: 21.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86512640
1442

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.54 BNR. 415

Vi viser til bestilling av 20250521 for KAJ MUNKS VEI 41B.

GNR. 54 BNR. 415

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 31.10.1996.

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

854 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

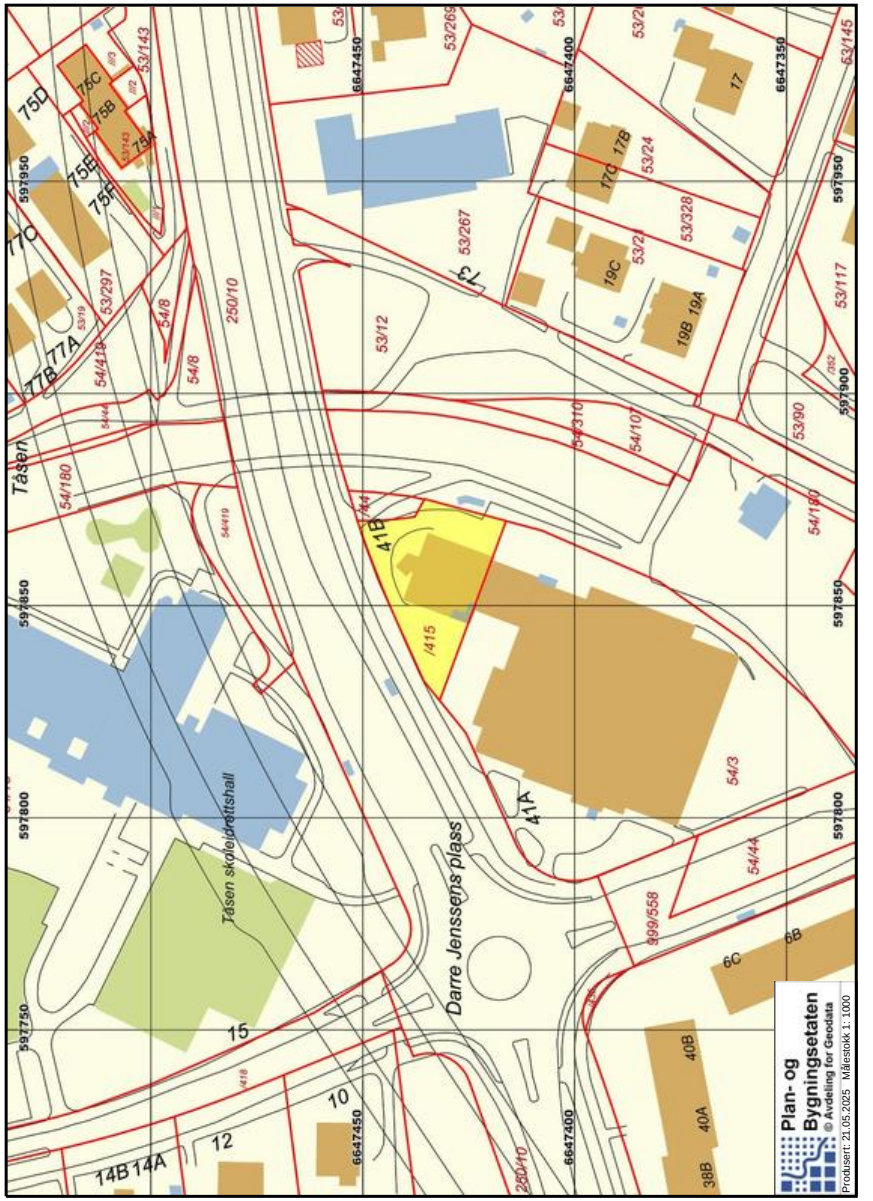
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo

S-1055

Regulerings- og bebyggelsesplan for gnr. 54, bnr. 3 og 44, Tåsen Sentrum m.v. - samt reguleringsplan for gangvei og gangbruer over Store Ringvei ved Sognsvannsbanen.

S-1055 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 20.05.1963
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196301333
Lovverk: BL 1924
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

Kaj Munks vei 41B

Nabolaget Tåsen - vurdert av 91 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Tåsen skole (1-7 kl.)	655 elever, 28 klasser	5 min 0.4 km
Berg skole (1-7 kl.)	419 elever, 21 klasser	11 min 0.9 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl....	521 elever, 25 klasser	19 min 1.6 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	510 elever, 35 klasser	13 min 1.2 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.)	30 elever, 28 klasser	21 min 1.8 km
Nydalen videregående skole	960 elever	9 min 0.8 km
Blindern videregående skole	810 elever, 24 klasser	18 min 1.6 km

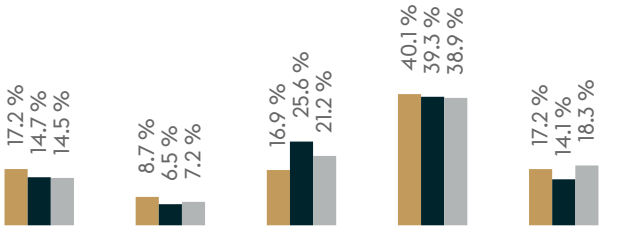
Offentlig transport

Tåsen senter	Linje 34	2 min 0.2 km
Tåsen	Linje 5	3 min 0.3 km
Nydalen stasjon	Linje RE30, R31	16 min 1.3 km
Storo	Linje 11, 12, 18	24 min 1.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	13 min 5.1 km

Barnehager

Tåsen Skoles barnehage (1-5 år...	27 barn	5 min 0.4 km
Bukken Bruse barnehage (1-5 år...	14 barn	6 min 0.5 km
Nydalen barnehage (1-5 år)	32 barn	7 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tåsen	1 016	471
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Sykkel

Sport

Tåsen skole	5 min
Månejordet balløkke	6 min
Ullevål og Tåsen Fysioterapi o...	3 min
EVO Nydalen	13 min

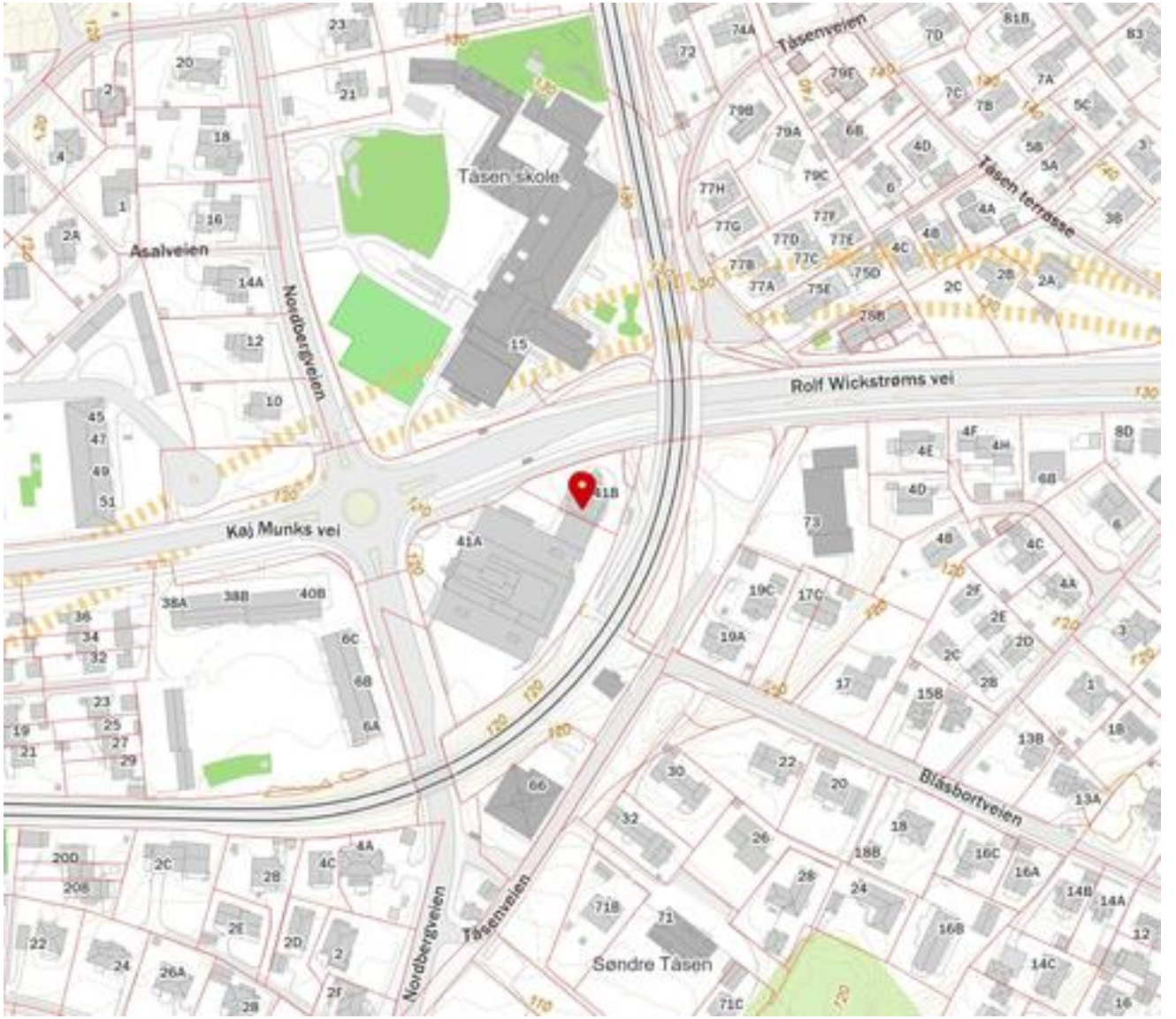
«Mange hyggelige mennesker»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 8-0305/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Kaj Munks vei 41B 0876 OSLO

Betegnelse: Gnr 54, bnr 415, snr 32 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no