

Kaj Munks vei 41B



Velkommen til

Kaj Munks vei 41B



Salgsoppgaven produsert 19. desember 2025

Tåsen

Lys og innbydende 2R vesentlig oppusset 2021 - Østvendt balkong 3 kvm - VV ink. - Kjøkken 2021 - Heis - Parkeringsleie*

Prisantydning	3 700 000,-
Fellesgjeld	118 256,-
Omkostninger	96 830,-
Totalpris	3 915 086,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 572,-
BRA-i	32 kvm
Totalt BRA	37 kvm
Soverom	1

Etasje	3
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1962
Ansvarlig megler	Henrik Carlyle
Telefon	468 56 489
E-post	h.carlyle@nordvikbolig.no




HARUKI MURAKAMI
1084
DUST



Kort fortalt

Henrik Carlyle v/ Nordvik har gleden av å presentere Kaj Munks vei 41B! En lys og innbydende 2-roms selveierleilighet med sentral og attraktiv beliggenhet på Tåsen. Leiligheten har en god planløsning og består av innbydende entré, hyggelig stue med åpen kjøkkenløsning, koselig soverom og flislagt baderom.

Leiligheten ble vesentlig oppusset i 2021 og holder god standard!

Høydepunkter:

- Østvendt balkong på ca. 3 kvm
- Varmtvann og TV/internett er inkludert
- Delikat kjøkken fra 2021
- Heis i bygget
- En-stavs parkett 2021
- Store vindusflater som gir rikelig med lys og luft
- Delikate og tidsriktige farger
- Fellesvaskeri
- Parkeringsleie etter venteliste*
- To kjellerboder
- Her bor du med kollektivtransport, dagligvarehandel, servicetilbud og marka i umiddelbar nærhet

Arealer og innhold

BRA-i:	32 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	37 kvm
TBA:	3 kvm

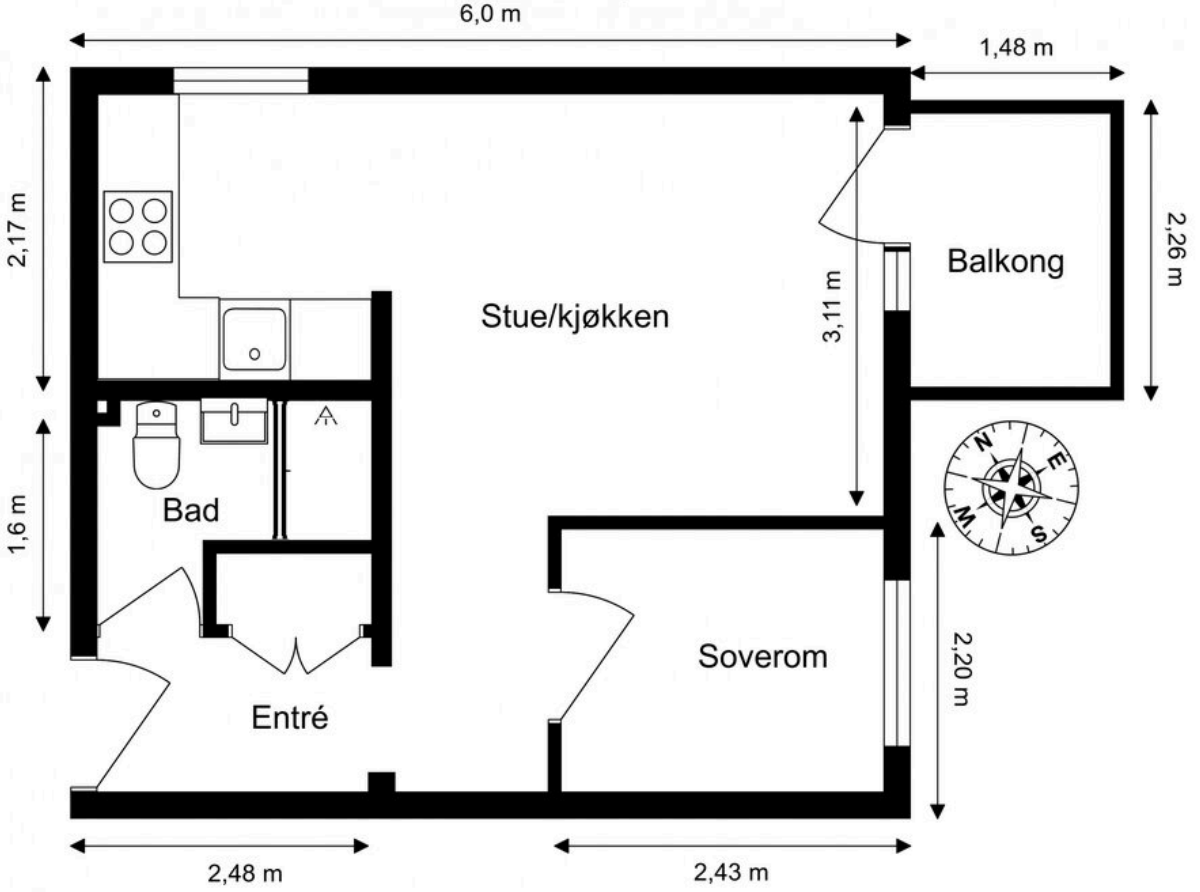
Beskrivelse

Boligbygg med flere boenheter
3. etasje:
BRA-i: 32 kvm. Entré, soverom, stue/kjøkken og baderom.
Total BRA: 32 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. To kjellerboder.
Total BRA: 5 kvm.

Kaj Munks vei 41B 0876 OSLO

3. Etasje



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.

HOLTET TAKST




KEITH RICHARDS LIVET
SKRIVERSKA
HARUKI MURAKAMI
1Q84
DUST














HARUKI MURAKAMI
1Q84
DUST




RLAANE
RLAANE
familiekokeboka
Bluemberg


familiekokeboka
Julemat















Informasjon

Kaj Munks vei 41B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0454/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Kaj Munks vei 41B, 0876 OSLO
Gnr 54, bnr 415, snr 8 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Jørgen Frydstad
Tonje Dreyer Sellevoll

Kjøpesum og omkostninger
3 700 000,- (Prisantydning)
118 256,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 818 256,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
95 450,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
96 830,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
109 530,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 915 086,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 927 786,- (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, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1962

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 32 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 37 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:
Boligbygg med flere boenheter
3. etasje:
BRA-i: 32 kvm. Entré, soverom, stue/kjøkken og baderom.
Total BRA: 32 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. To kjellerboder.
Total BRA: 5 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det er to boder en på 2,32 kvm og en på 3,16.

Innhold

Leiligheten inneholder: Entré, stue/kjøkken, soverom og baderom.

Takhøyden er målt til 2,51 m i stuen.

Entré:
Velkommen inn! En lys og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. God plass til sko og yttertøy.

Stue/kjøkken:
Lys og hyggelig stue med plass til sofaseksjon med tilhørende møblement og spisebord. Store vindusflater som gir rikelig med lys og luft, i tillegg til utgang til østvendt balkong på ca. 3 kvm, med plass til utemøblement.

IKEA-kjøkken fra 2021 med åpen løsning mot stuen. Moderne kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate og integrert koketopp/stekeovn. Det er installert vannstoppsystem, komfyrvakt og ventilator med kullfilter. Det er opplegg for vaskemaskin på kjøkkenet.

Soverom:
Koselig soverom med plass til dobbeltseng og praktisk løsning for oppbevaring av klær.

Baderom:
Flislagt baderom med varme i gulvet. Baderommet er innredet med servant på innredning, gulvstående toalett og dusjløsning.

Standard

TG2
Vinduer
Vinduer fra byggeår har passert over halvparten av forventet levetid. Det er ikke registrert punkteringer eller øvrige avvik ved befaringen, men basert på alder må det påregnes at slitasje eller punktering kan oppstå over tid. Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.
Konsekvens/tiltak: Det er foreløpig ikke behov for tiltak, men vinduene bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Eventuelle skader må utbedres fortløpende. Utskifting må påregnes på sikt. Vedlikehold og utskifting forutsettes ivaretatt av sameiet/borettslaget.

Dører
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Det ble registrert utetthet i overkant av dørbladet. Slitasje i pakninger og mindre forskyvninger i dørblad/karm vurderes som aldersrelaterte forhold.
Konsekvens/tiltak: Dører må justeres. Utetthet kan gi trekk og redusert

brukskomfort. Det anbefales justering av dør samt utskifting av tetelister ved behov. Utskifting av hele døren kan på sikt bli aktuelt som del av normalt vedlikehold.
Entrédører i sameier anses normalt som en del av byggets ytterkonstruksjon og omfattes vanligvis av sameiets vedlikeholdsansvar. Videre oppfølging bør derfor avklares mot sameiets vedtekter og styre.

Balkondører
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Det ble registrert at balkongdøren er vanskelig å åpne og lukke, samt noe utetthet mellom dørblad og karm. Forholdene vurderes som typiske for alder og bruk.

Vinduer fra byggeår har passert over halvparten av forventet levetid. Det er ikke registrert punkteringer eller øvrige avvik ved befaringen, men basert på alder må det påregnes at slitasje eller punktering kan oppstå over tid. Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.
Konsekvens/tiltak: Dører må justeres. Treg funksjon og utetthet kan gi redusert komfort og noe varmetap. Det anbefales justering av dør og utskifting av pakninger/tetelister ved behov.

Det er foreløpig ikke behov for tiltak, men vinduene bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Eventuelle skader må utbedres fortløpende. Utskifting må påregnes på sikt. Vedlikehold og utskifting forutsettes ivaretatt av sameiet.

Innvendige dører
Anbefalt brukstid for innerdører er ca 40 år. Bygningsdelen fungerer greit med dagens
tilstand.

Konsekvens/tiltak: Bygningsdelen fungerer greit med dagens
tilstand.

Etasje - Bad - Overflater vegger og himling
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det ble registrert riss/sprekker i flisfuger og enkelte fliser med bom (hulrom under). Det ble også målt forhøyede fuktverdier med Protimeter ved overflatesøk på vegg, som indikerer forhøyede fuktverdier. Dusjen ble brukt samme dag, noe som kan påvirke fuktverdier.
Konsekvens/tiltak: Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. Riss i fuger, bom i fliser og forhøyede fuktutslag kan gi økt risiko for skader i overflatelaget og tettesjikt over tid. Fugene bør vedlikeholdes ved behov. Videre undersøkelser og eventuell full oppgradering av badet bør, spesielt ved tegn til lekkasje eller før større tiltak på våtrommet.

Etasje - Bad - Overflater Gulv
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Svertesopp er registrert. Det er lite fall til sluk utenfor dusjsone.
Konsekvens/tiltak: Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Det er påvist skader på innredning. Det ble registrert riss/små sprekker i utstyr og skade på innredning. Servantskapet har oppsvulming i overflate som følge av fuktpåvirkning.
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Skadene er i hovedsak estetiske, men kan utvikle seg ved videre fuktbelastning. Utskifting av berørt innredning bør vurderes ved behov.

Etasje - Bad - Ventilasjon
Rommet har kun naturlig ventilasjon. Rommet har kun naturlig ventilasjon. Dette gir begrenset luftutskiftning sammenlignet med mekaniske løsninger, spesielt ved fuktbelastning etter dusjing.
Konsekvens/tiltak: Redusert luftutskiftning kan gi økt fuktbelastning på overflater og innredning. Det anbefales å sikre tilstrekkelig tilluft og holde ventilen åpen. Mekanisk avtrekk kan vurderes som forbedring dersom badet oppgraderes.

Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid for eldre vannledninger er passert. Eldre kobberrør har økt risiko for slitasje sammenlignet med nyere løsninger.
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. Ved oppgradering av våtrom bør utskifting av eldre rørlengder vurderes. Anlegget fungerer i dag.

Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
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. Eldre avløpsrør kan ha økt risiko for slitasje og lekkasjer over tid. Utskifting vurderes normalt i forbindelse med fremtidige oppgraderinger av våtrom eller kjøkken.

Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det ble registrert mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom, og soverom mangler ventilering. Naturlig ventilasjon gir begrenset luftutskiftning sammenlignet med mekaniske systemer.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Svak ventilering kan gi redusert luftkvalitet og økt fuktbelastning i oppholdsrom. Det anbefales å forbedre tilluft og vurdere etablering av mekanisk avtrekk som del av oppgraderinger.

TG3
Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet. Det ble registrert tegn til utettheter i våtrommet. Mer enn halvparten av forventet brukstid for både sluk og membran er passert, og smøremembran er brutt i overgang mot sluk. Manglende dokumentasjon og alder gir økt risiko for lekkasje ved videre bruk.
Konsekvens/tiltak: Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning. Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet. Eldre og uverifisert membranløsning med brutt tilslutning kan gi økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner. Badet bør planlegges

oppgradert ved behov eller ved videre symptomer på lekkasje.

Dersom badet fortsatt skal benyttes, anbefales tett dusjkabinett for å redusere belastningen på gulv og sluk.

Kostnadestimatet beskriver en enkel renovering med en enkel løsning.

TGIU
Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Da våtsone er mot kjøkken og det er antatt betong/mur fra informasjon fra eier.

Parkering

Sameiet har tinglyste rettigheter til leie av parkeringsplasser i kjellerbygget til Tåsen senter gjennom Norgesgruppen eiendom, antall 27 stykker.

Sameiet disponerer også 6 parkeringsplasser på bakkeplan til senteret (fri flyt-plasser) til korttidsparkering opptil 12 timer mot registering på nettbrett i blokka. Det er primært ment som gjesteparkeringsplasser for besøkende og til håndverkere.

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

- Etablert soverom
- Lagt nytt gulv på kjøkken, stue, soverom, mellomgang
- Helsparklet alle veggflater på kjøkken, stue, soverom og mellomgang
- Malt alle veggflater og tak på kjøkken, i stue, på soverom og i mellomgang
- Malt veggene, dør til bad, samt garderobeskap i gangen
- Nye lister på kjøkken, i stue, mellomgang og på soverom
- Lagt gulvplater på balkong
- Oppgradert kurser

Sammendrag selgers egenerklæring

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2021

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Byttet blandebatteri i dusjen og montert ny slange/dusjhode.

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: 2025: Ny heis av TKE Elevator AS. 2019: Rehabilitert balkong og fasade. 2019: Varmekabler foran inngangsdører. 2019: Nye postkasser. 2019: Tilstandsanalyse el-anlegg fellesarealer. 2015/2017: Nye sikringsskap alle leiligheter. Spyling avløpsrør. 2008: Bytte rør frem til leilighetene.

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: 2021: Arbeid utført at Grønn Strøm AS. Det ble lagt nye kurser til platetopp og vaskemaskin. Hovedsikring ble oppgradert fra 25 -> 40A. Det ble montert trådløs komfyrvakt, stikkontakter til komfyr og vaskemaskin, det ble montert støpsel til stekeovn og koketopp, samt benk-belysning til kjøkken.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 22.04.2021

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 14.04.2021: Arbeid utført av Rørleggerhuset AS. All rørleggerarbeid i forbindelse med nytt kjøkken. Det ble koblet Waterguard der vaskemaskin står, 2 nye stoppekraner ble montert og vaskemaskin ble tilkoblet.

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.?
Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei
Eventuell kommentar: 2021: Bygget soverom. Isolerte lettvegger og montert dør. Pusset opp kjøkken. Nytt IKEA kjøkken montert av fagperson, lagt nytt gulv og helsparklet vegger på kjøkken stue og soverom.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ytterdør fikset i regi av sameiet. Mulige andre utbedringer som ikke er nevnt/funnet av undertegnede.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Ja, sprekker i flisfug (se takst), og merker på gulvfliser som kan være saltutslag ifølge Flisekompaniet. Ingen bruksproblemer i vår eiertid, kun estetiske observasjoner.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2021 utført av takstmann Jan Berby MNTF

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? Tidligere salgsoppgave. Total bruttoareal: 36 kvm. Totalt bruksareal: 32 kvm. Totalt primærrom: 32 kvm.

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: Forslag til nytt Tåsen torg. Arbeid i sluttfasen.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: På årsmøtet 13.05.2025 vedtok styret å gå videre med etterisoleringsprosjekt av vinduer og balkongdører. Styret venter på revidert pristilbud og kontrakt er under utarbeidelse.

Bygningssakkyndig

Nikolai Raimundo Ortiz Norr

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass.

Dører: Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør B30/DB30.

Balkondører: Boligen har en PVC-balkongdør med isolerglass. Døren fungerer som adkomst til balkong fra stue.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Leiligheten har en balkong med overflatebelegg av epoksy eller tilsvarende, samt trefliseheller. Rekkverket er utført i stål eller tilsvarende med glassfelt.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller antas å være av betongdekke.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Entre
Ca 7mm fra hjørne til hjørne.
Ca 7mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.
Ca 6 mm fra hjørne til hjørne.
Ca 4 mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må

forventes.
Nivåforskjellene som ble målt er innenfor standarens krav til godkjente måleavvik.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.
Varmekabler på baderom.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at strømforbruk i 2024 var på 7 667 kWh
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 572,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, bredbånd, kabel-TV, felles forsikring, kommunale avgifter, betjening andel fellesgjeld, drift og vedlikehold etc.

Herav:
Felleskostnader: 2 655
Avdrag felleslån: 239
Renter felleslån: 678

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 911 042,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 644 168,- pr. 2024
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.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Kaj Munksvei 41 B, orgnr. 988 201 294

Om sameiet

Sameiet Kaj Munksvei 41 B ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 988201294.

Sameiet består av 30 boliger og 3 næringslokaler.

- Informasjon fra styret -
Det er per 24.11.2025 ikke planlagt noen økning i fellesutgiftene fra 1.1.2026, men styret vil alltid ta forbehold om å ha muligheten til å sette opp fellesutgiftene. Det er avhengig av generell prisstigning for varer og tjenester vi benytter oss av.

Styret jobber med et etterisoleringsprosjekt av vinduer (ikke skifte av vinduer, men av isolasjonen rundt karmer m.m.). Det vil kunne føre til at sameiet tar opp et lån, som vil bli belastet seksjonene etter eierbrøk. Styret jobber også med et tilleggsprosjekt om skifte av balkongdører, som vil kunne føre til at sameiet tar opp lån. Begge disse prosjektene er bestillinger til styret fra henholdsvis årsmøtet 2025 og eiermøtet 2025.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 118 256,-pr. 23.11.2025

Lånenummer: 83977206637, Handelsbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 23.11.2025: 6.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 80
Saldo per 23.11.2025: 5 750 000
Andel av saldo: 118 256

Neste termin/avdrag: 15.12.2025 (siste termin 15.09.2045)

Fellesformue

Kr 10 754,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 75 185. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 76 985.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

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.

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.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i Kaj Munks vei 41B på Tåsen i bydel Nordre Aker. Området er veletablert og kjent for sitt rolige og hyggelige bomiljø, med lite gjennomgangstrafikk og grønne omgivelser. Dette er et populært område for både barnefamilier, par og enslige som ønsker å bo fredelig, men samtidig sentralt i Oslo.

I nærområdet finnes et godt utvalg av servicetilbud som dekker hverdagsbehovene. Tåsen senter ligger i kort gangavstand og byr på dagligvarebutikker, apotek, kafé og øvrige tjenester. Det er også flere barnehager og skoler i området, blant annet Tåsen skole og Berg videregående skole, noe som gjør beliggenheten særlig attraktiv for familier med barn.

Kollektivtilbudet i området er svært godt. Det er kort vei til både buss og Tåsen T-banestasjon, som gir rask og effektiv transport til Oslo sentrum og resten av byen. Med T-bane tar det kun få minutter inn til sentrum, noe som gjør beliggenheten ideell for pendlere.

Området byr på rikelige rekreasjonsmuligheter med flere parker, grøntområder og turstier i nærheten. Det er kort vei til marka med gode tur- og treningsmuligheter året rundt, enten du foretrekker rolige spaserturer, løping eller skiturer vinterstid. I tillegg finnes det idrettsanlegg og treningssentre i nærområdet.

Samlet sett byr Kaj Munks vei 41B på en svært attraktiv beliggenhet som kombinerer rolige og trygge omgivelser med nærhet til byens fasiliteter, gode kollektivforbindelser og flotte naturområder. Dette gir et komfortabelt og praktisk utgangspunkt for en variert og aktiv hverdag.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 11.09.1974.

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.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Det er etablert soverom i stue/kjøkken

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.

- Plansaker -

Detaljregulering , Kaj Munks vei 41 (Tåsen senter)

Saksnummer 2025/06837 - Plansak
Mottatt sak 11.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 201208955
Status Under behandling
BAKGRUNN
Eieren av Tåsen senter, v/ Norgesgruppen Eiendom AS, sliter med at det eksisterende kjøpesenteret ikke tilfredsstiller dagens krav for rasjonell kjøpesenterdrift. Det oppleves handelslekkasje til øvrige deler av byen fra et lokalt marked som utmerket godt kunne vært betjent i lokalsenteret. Gjennom flere mulighetsstuder fra 2003 og frem til i dag, har det blitt fastslått at det eksisterende senteret vanskelig lar seg rehabilitere både bygningsmessig og økonomisk, til et ønskelig nivå. I prosessen med å prosjektere nytt senter er det konkludert med at en mer helhetlig og omfattende utvikling er nødvendig for å at senteret igjen skal fremstå som et nav i lokalmiljøet på Tåsen. Det er sannsynlig at senteret også vil inneholde et variert tilbud av helserelaterte tjenester/kontorer.
PROSJEKTETS FUNKSJONER
Det foreslås et nytt senter i to etasjer, slik det til dels er i dag, men med en mer helhetlig og sammehengende løsning. Hovedplanet vil ligge i nivå med Rolf Wickstrøms vei, med fasader og adkomster mot denne. En underetasje under hovedplanet ligger inn mot terrenget og vil ha eksponering kun mot Norbergveien. Hovedplanet vil også delvis ligge inn mot terreng i nordøst, mot Sognsvannsbanenes trase og stasjonsområde, liggende på en fylling som stiger mot banens krysning over Rolf Wickstrømds vei. I dette området vil adkomst til stasjonsområdet integreres med prosjektet og omgivelsene. Over hovedplanet forutsettes tre boligbygg på helholdsvis 12, 10 og 8 etasjer. Dette gir totalt antall etasjer fra gateplan/ nivå hovedetasje på 13, 11 og 9 etasjer (Ikke medregnet takterrasse og adkomst-oppbygg til dette). Cotehøyde på høyeste punkt, over adkomst til tak på høyeste bolighus er C+163,50. Uteareal over forretning ligger på C+124,50. Varelevering, parkering mm. legges innendørs og under bakkeplan med

en samlet avkjøring fra Nordbergveien direkte til underetasjen. Varelevering og gjennomkjøring til eksisterende boligbygg i Rolf Wickstrøms vei 41B legges videre inn i underetasjen, og parkering for besøkende og boligene legges til to kjelleretasjer via kjørerampe ned fra underetasjen.

FORHOLDET TIL GATEN OG BANEN

Det er lagt vekt på å få sammenhengende åpne og "aktive" fasader langs Rolf Wickstrøms vei og Nordbergveien, med adkomstsoner eller mindre torgdannelser langs gateforløpene. Samtidig er det avsatt soner til grønt langs fortau/fasader. Areealene rundt Tåsen Senter er vist som eksisterende torg/møteplass arealer i KDP 17, om Torg og møteplasser. Prosjektet er vist tett på sognsvannsbanens trase i forståelse med Kollektivtransportproduksjon AS (KTP) (5 m fra senter nærmeste spor).

BOLIGENE

Det er vist 79 boliger i boligvolumene. Disse utgjør ca. 6.300m2 netto salgbart BRA. Boligene ventes å kunne være attraktive med sin mulighet for god tilgjengelighet, garasje i kjeller, sin sentrale beliggenhet til service- og handel, samt til buss og bane. Det er også sannsynlig at de kan få god utsikt og gode solforhold.

UTEAREAL FOR BOLIGENE

Uteareal er i sin helhet løst på tak, men med god adkomst og tilknytning til terreng. Det er Ca. 2.850 m2, som gir gjennomsnittlig utearealer er på 36 m2 pr. bolig. Det forutsettes i tillegg store balkonger og felles utearealer på tak av hvert boligvolum, slik at samlet utearel bør kunne ligge på ca 60 m2 pr.bolig. Der utearealet flukter med banens fylling/stsjonsområde mot nordøst søkes det å knytte arealet best mulig med terrenget slik at evt. følelsen av uteareal på tak dempes noe ved at det er enkelt tilgjengelig.

INTEGRERING AV STASJONEN

Prosjektet vil ivareta adkomster til stasjonsområde, inklusive adkomst fra undergang fra øst. Denne fotgjengeradkomsten er også viktig for senteret, og skal fortrinnsvis løses som en adkosmt som er åpen og offentlig tilgjengelig hele døgnet.

VIDERE UTREDNINGER:

Det har vært avholdt et uforpliktende møte med PBE v/ Kristin Notø og Anne Lise Bye den 20.04.12. Det er allerede på det rene at en reguleringsprosess som sikter mot etablering av høye bolighus må inneholde alternative studier for boligvolumer, vurdering av kvalitet for utearealer, tilknytning og adkosmter til stasjonsområdet, solstudier, konsekvenser for fjernvirkning mm. Dette forutsettes utført i senere faser

DET PRINSIPPIELLE FORHOLDET TIL HØYHUS:

Prosjektets grunnleggende ide er tuftet på etablering av tre høye bolighus, med en tydelig formessig lesbarhet, og kontrast til den horisontale sokkel som forretningsetasjene utgjør. Sammen med eksisterende høy boligblokk, vil disse utgjøre et markant landemerke og markering av funksjon og knutepunkt. Slik forslagstiller ser det vil prosjektet kunne være riktig i en større byplansammenheng, sett i relasjon til sin lokale senterfunksjon, beliggende på Ring 3, og med umiddelbar nærhet til både bane, buss, og det overordnede veisystem. Et avgjørende forhold ved planinitiativ er derfor om PBE gir klarsignal for et videre arbeid med dette som utgangspunkt. Sett fra tiltakshavers situasjon fordrer en gjennomføring av et helt nytt senter store boligarealer som kan legges for salg. Høyhusene ivaretar dette, og alternativer med færre etasjer ville evt. måtte utformes med større fotavtrykk, med tilhørende virkning for uteareal, konseptets lesbarhet etc.

For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202506837

Detaljregulering , Nordbergveien 10 og Rektorhaugen 53
Saksnummer 2025/06944 - Plansak

Mottatt sak 11.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 201806581
Status Under behandling
I prosjektet søkes utviklet en stedstilpasset, terrassert leilighetsbebyggelse som skjermer private og felles uteoppholdsareal mot veitrafikkstøy, utnytter et ubebygd tomteareal ut mot Tåsenkrysset og etablerer en bygningsmessig overgangsform mot småhusbebyggelsen i Sogn hageby
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202506944

Detaljregulering , Tåsenveien 71 med flere
Saksnummer 2025/06942 - Plansak
Mottatt sak 11.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 201813512
Status Under behandling
Tåsen ligger ca. 4 km nord for Oslo sentrum som et forstadsområde med boliger og friområder, handel og service. Tåsen har meget god kollektivdekning med buss og bane. Planområdet har trafikksikker atkomst fra Tåsen Tbanestasjon som ligger ca 250m unna. Søndre Tåsen gård er en viktig del av områdets historie. Planområdet ligger ca 200 m sør for Ringveien og er ikke støyutsatt. . Det omringes delvis av grønne områder regulert til friområder og turvei. Planområdet har unike bolmiljøkvaliteter i et prioritert stasjonært område i Oslos byutviklingsstrategi. En kombinasjon av ny og gammel bebyggelse vil sikre at viktige stedlige kvaliteter videreutvikles og kan gi potensial for nye møteplasser i området. Planområdet inneholder i dag eneboliger fra ulike byggeperioder. Det er flere regulerte avkjørsler som i den nye planen kan samles. Foreslått utbygging vil tilføye området nye boligtyper. Hovedbygningen på Søndre Tåsen beholdes og blir et viktig strukturerende element for den nye bebyggelsen.
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202506942

Detaljregulering - Maridalsveien 300
Saksnummer 2025/06739 - Plansak
Mottatt sak 11.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202455845
Status Under behandling
Området er i kommuneplanen ikke definert som Utviklingsområde, men ligger nær T-bane og buss, og mellom Tåsen og Nydalen. Tåsen er utpekt som prioritert stasjonsnørt område og Nydalen som kollektivknutepunkt. «Virkeområdet for en stasjon med status som kollektivknutepunkt eller prioritert stasjonsnært område vil være basert på konkrete vurderinger av hvert enkelt sted og hva som er rimelig gangavstand til kollektivtilbudet. Som tommelfingerregel vil virkeområdet for et prioritert stasjonsnært område være innenfor en radius på inntil 500 meters gangavstand, mens det er utvidet til inntil 700 meters gangavstand for kollektivknutepunkter.» Tomten ligger 134 moh. (Tåsen senter ligger på ca. 118 moh.), og danner overgang fra blokk- næringsområde til bolig- villaområde. Området ligger fritt og fint på toppen av Tåsen tunnelen med godt utsyn over byen og fjorden. Tidligere regulering la opp til at bebyggelsen skulle moderniseres og bygges på, men fremdeles brukes til næring. To mindre blokker mot Øvre Stabburvei skulle bli til boliger. Siden oppstarten av reguleringsprosessen for 8 år siden, så har premisser endret seg. I dagens situasjon, etter at Falck flyttet ut, står mye av næringsarealene tomme. Forslagsstiller ønsker derfor å se på muligheten for å utvikle et rent boligprosjekt med noe næring i 1 etasje. Stor bygningsdybde gjør at eksisterende kontorbebyggelse slik den står ikke er egnet for bolig. Plan- og bygningsetaten anbefaler heller ikke boligformål i eksisterende bebyggelse. Dersom kontorbygningen skal konverteres til boligformål vil det utløse en rekke

krav der nødvendige tiltak framkommer. De mest omfattende tiltakene er knyttet til krav om stille side, dagslys og tilgjengelighet /universell utforming. Det planlegges derfor å rive eksisterende bebyggelse. Bebyggelsen vil bli gjennomgått, og alle gjenbrukbare bygningsdeler- og materialer vil bli kartlagt.
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202506739

Detaljregulering , Maridalsveien 292
Saksnummer 2025/06697 - Plansak
Mottatt sak 11.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202458988
Status Under behandling
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202506697

Bakkehaugen, Carl Grøndahls vei 1 med flere - Detaljregulering
Saksnummer 2025/06776 - Plansak
Mottatt sak 11.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202009162
Status Under behandling
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202506776 og https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2023105624&fileid=10875749

- Byggesaker -

Tåsenveien 71 - bruksendring av kjeller og 1. etasje fra kontor til bevertning og forsamlingslokale og fasadeendringer - Søndre Tåsen gård
Saksnummer 2025/04533 - Byggesak
Mottatt sak 08.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202552347
Status Under behandling
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202504533

Blåsbortveien 17C - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og endring av fasade
Saksnummer 2025/05811 - Byggesak
Mottatt sak 10.09.2025
Status Under behandling
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202505811

Bergrådveien 4 E - tilbygg garasjer og innlemming av kjeller og loft til bolig
Saksnummer 2025/09559 - Byggesak
Mottatt sak 13.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202463119
Status Under behandling
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202509559

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/54/415/8:
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

24.11.2025 - Dokumentnr: 1435512 - 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: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 319/21952
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

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 500,-
Markedspakke kr. 19 900,-
Nordvik Ekstra Medium - Tillegg kr. 5 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 914,-

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 500,-

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 23. desember 2025

Ansvarlig megler

Henrik Carlyle, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46856489

Meglerforetaket

Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bislett Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Kaj Munks vei 41B

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

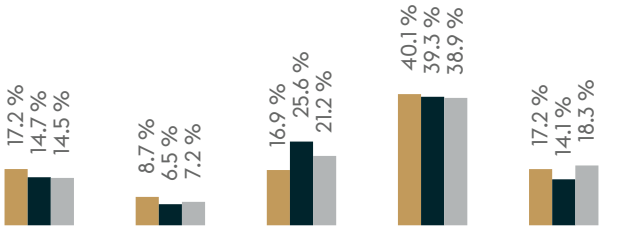
Offentlig transport

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

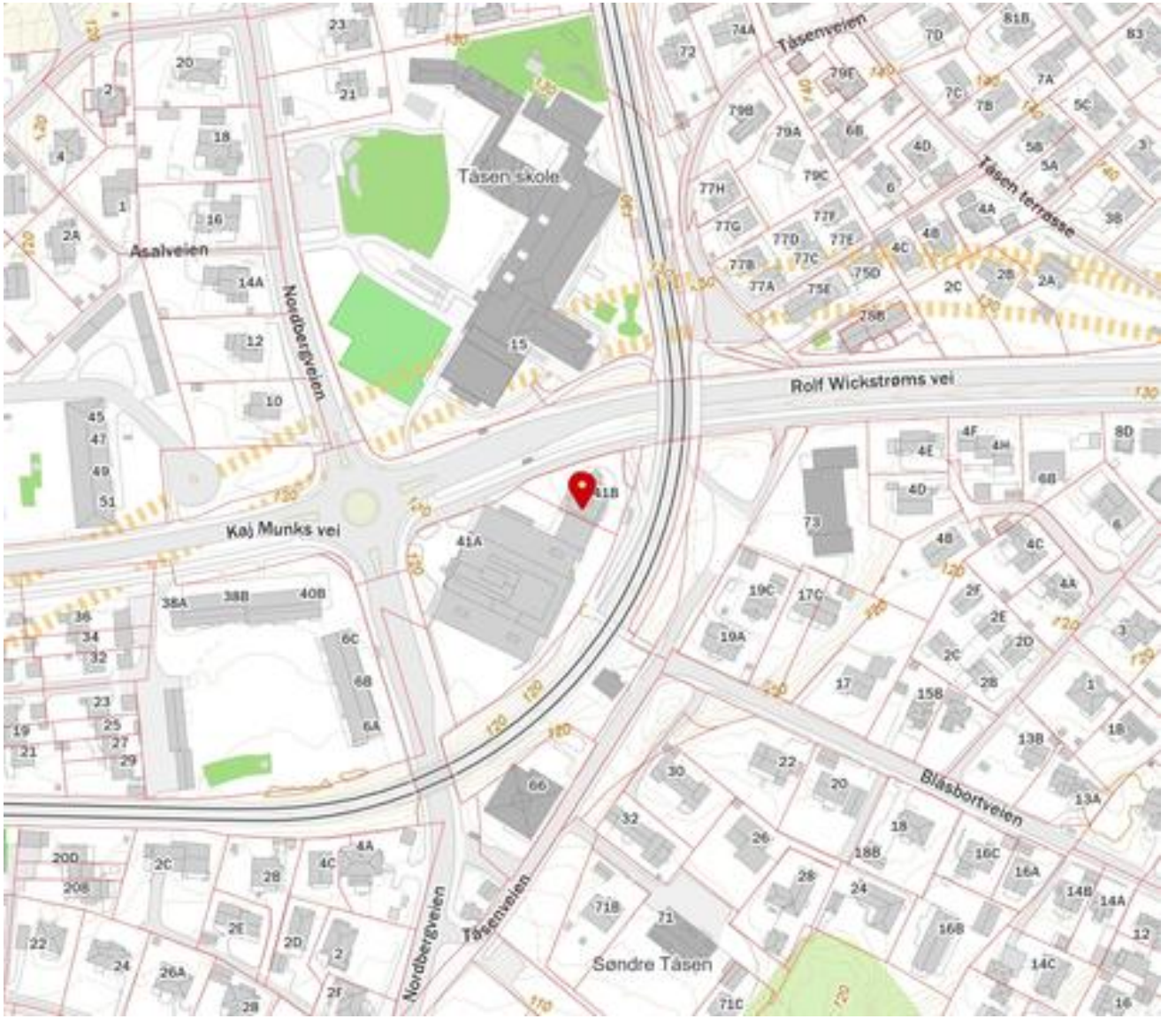
«Mange hyggelige mennesker»

— 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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Kaj Munks vei 41B , 0876 OSLO

OSLO kommune

gnr. 54, bnr. 415, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 37 m² BRA-i: 32 m²



Befaringsdato: 25.11.2025 **Rapportdato:** 18.12.2025 **Oppdragsnr.:** 22342-1300 **Referansenummer:** WF1851

Foretak: Holtet takst AS **Takstingeniør:** Nikolai Norr

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

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS er et takstfirma med tre ansatte med bakgrunn fra byggebransjen. Teamet har solid erfaring fra tømrerfaget, prosjektledelse og ingeniørarbeid, og besitter bred kompetanse innen både praktisk utførelse og teknisk vurdering av bygg.

Selskapet tilbyr:
-Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
-Verdi- og lånetakst
-Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
-Byggelånsoppfølging
-Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig

Nikolai Norr

nikolai@holtettakst.no

924 62 230

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Kaj Munks vei 41B , 0876 OSLO
Gnr 54 - Bnr 415
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en leilighet beliggende i 3. etasje i et etablert sameie i Kaj Munks vei på Tåsen. Eiendommen ligger i et sentralt boligområde med kort avstand til servicetilbud, kollektivtransport og rekreasjonsmuligheter.

Leiligheten har en enkel og funksjonell planløsning med entré, bad, stue/kjøkken og soverom. Innvendige overflater består hovedsakelig av parkett og malte plater. Stuen har godt lysinnslipp og utgang til en østvendt balkong. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og integrert utstyr. Badet har flislagte overflater og enkel sanitærløsning. Takhøyden i stue er mål til 2,51 meter.

Boligen er oppført i 1962, og løsninger, materialbruk og tekniske installasjoner må vurderes i sammenheng med alder og byggeskikk for perioden. Aldersrelaterte forhold og normal slitasje må påregnes i en bolig av denne typen.

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter befaring og bygger på visuelle observasjoner, målinger og enkel funksjonstesting av tilgjengelige bygningsdeler. Formålet er å gi en objektiv beskrivelse av boligens tekniske tilstand og dokumentere avvik fra normal forventet utførelse, funksjon og levetid.

Rapporten må leses i sin helhet, og vurderinger under de enkelte bygningsdeler må sees i sammenheng med opplysninger gitt under Konstruksjoner og øvrige punkter.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1962

UTVENDIG Gå til side

Bygget er oppført som et boligbygg fra 1962 med bærende konstruksjoner i betong og tegl. Yttervegger består av betong og utfyllende bindingsverk med platekledning. Taket er flatt og antatt tekket med folie eller lignende. Vinduer og balkongdør er utført med isolerglass, og entrédøren er brann- og lydklassifisert. Balkongen har overflatebelegg og rekkverk i stål med glassfelt.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består hovedsakelig av parkett på gulv, malte plater og betong på vegger, samt malte himlinger. Etasjeskiller er av betong med nivåforskjeller som er normale for bygg av tilsvarende alder. Leiligheten har malte fyllingsdører mellom rommene.

VÅTROM Gå til side

Badet har flislagte overflater, malt himling og innredning med servant, toalett og dusjløsning. Rommet har plastsluk og ventilering via naturlig avtrekk. Badet er oppbygget med løsninger som samsvarer med perioden det er utført.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, laminert benkeplate og integrert koketopp/stekeovn. Det er installert vannstoppsystem, komfyrvakt og ventilator med kullfilter. Det er plass til vaskemaskin på kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger består av plast og enkelte strekk med kobber. Avløp er av plast. Boligen har sentral varmtvannsforsyning fra bygget. Elektrisk anlegg har automatsikringer og nyere oppgraderinger på enkelte kurser. Ventilasjonen er basert på naturlig avtrekk via ventiler og spalte under dør.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Sameiet disponerer en felles eiet tomt på ca. 852,6 m². Tomten består av felles uteareales og tilkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger som sameiet forvalter.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

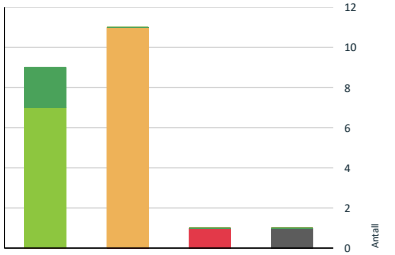
Det er etabler soverom i stue/kjøkken

Kaj Munks vei 41B , 0876 OSLO
Gnr 54 - Bnr 415
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

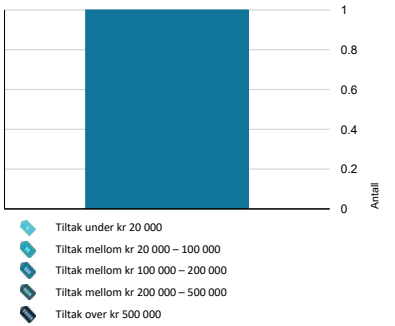
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkongdører** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1962

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leiligheten blir benyttet som bolig

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

Vedlikehold
Bygget fremstår som jevnlig vedlikeholdt, men vedlikehold må forventes over tid i takt med bygningens normale slitasje og bruk

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier. Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren

Sameiet vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termometer, og ytterdører tilboligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner,sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler

Det anbefales å sette seg inn i sameiets vedtekter

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1982 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer fra byggeår har passert over halvparten av forventet levetid. Det er ikke registrert punkteringer eller øvrige avvik ved befaringen, men basert på alder må det påregnes at slitasje eller punktering kan oppstå over tid. Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er foreløpig ikke behov for tiltak, men vinduene bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Eventuelle skader må utbedres fortløpende. Utskifting må påregnes på sikt. Vedlikehold og utskifting forutsettes ivaretatt av sameiet/borettslaget.

TG 2 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør B30/DB30.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Kaj Munks vei 41B , 0876 OSLO
Gnr 54 - Bnr 415
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Tilstandsrapport

Det ble registrert utetthet i overkant av dørbladet. Slitasje i pakninger og mindre forskyvninger i dørblad/karm vurderes som aldersrelaterte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

Utetthet kan gi trekk og redusert brukskomfort. Det anbefales justering av dør samt utskifting av tetelister ved behov. Utskifting av hele døren kan på sikt bli aktuelt som del av normalt vedlikehold.
Entrédører i sameier anses normalt som en del av byggets ytterkonstruksjon og omfattes vanligvis av sameiets vedlikeholdsansvar. Videre oppfølging bør derfor avklares mot sameiets vedtekter og styre.

TG 2 Balkondører

Boligen har en PVC-balkongdør med isolerglass. Døren fungerer som adkomst til balkong fra stue.

Årstall: 1982 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det ble registrert at balkongdøren er vanskelig å åpne og lukke, samt noe utetthet mellom dørblad og karm. Forholdene vurderes som typiske for alder og bruk.

Vinduer fra byggeår har passert over halvparten av forventet levetid. Det er ikke registrert punkteringer eller øvrige avvik ved befaringen, men basert på alder må det påregnes at slitasje eller punktering kan oppstå over tid. Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.
• Andre tiltak:

Treg funksjon og utetthet kan gi redusert komfort og noe varmetap. Det anbefales justering av dør og utskifting av pakninger/tetelister ved behov.

Det er foreløpig ikke behov for tiltak, men vinduene bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Eventuelle skader må utbedres fortløpende. Utskifting må påregnes på sikt. Vedlikehold og utskifting forutsettes ivaretatt av sameiet



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har en balkong med overflatebelegg av epoksy eller tilsvarende, samt trefliseheller. Rekkverket er utført i stål eller tilsvarende med glassfelt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater består hovedsakelig av parkett på gulv, malte plater og betongvegger, samt malte himlinger. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje sett i sammenheng med byggets alder og bruk. Ved befaring ble det registrert enkelte partier uten monterte lister, samt områder hvor lister ikke var festet til vegg, og terskel i døråpning som ga noe etter ved belastning. Eier har i etterkant opplyst at disse forholdene er utbedret, og dette er dokumentert med bilde og video. Det er ikke gjennomført ny befaring etter utbedringene. Det registreres i tillegg merker, hakk og riper i overflater, vurdert som kosmetiske forhold uten funksjonell betydning.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller antas å være av betongdekke.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Entre
Ca 7mm fra hjørne til hjørne.
Ca 7mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.
Ca 6 mm fra hjørne til hjørne.
Ca 4 mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.
Nivåforskjellene som ble målt er innenfor standarens krav til godkjente måleavvik.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 2 Innvendige dører

Leiligheten har malte fyllingsdører av eldre dato. Dør til bad er av ukjent årgang og har malt, glatt overflate. Ved befaring ble det registrert avflassing i malingssjiktet nederst på baderomsdøren, samt merker og slitasje i overflaten. Forholdene fremstod som overflatiske og av estetisk karakter, uten synlige tegn til fuktbelastning eller funksjonssvikt i dørblad eller karm. Eier har i etterkant opplyst at døren er malt på nytt for å beskytte overflaten og redusere videre slitasje. Dette er dokumentert med bilde. Det er ikke gjennomført ny befaring etter utbedringen. Øvrige innvendige dører har normal bruksslitasje sett i sammenheng med alder. Dør til soverom er opplyst å være ny fra 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Anbefalt brukstid for innerdører er ca 40 år. Bygningsdelen fungerer greit med dagens tilstand.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelen fungerer greit med dagens tilstand.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badets alder er ukjent men det er antatt fra 1990 tallet. Fra tidligere salgsoppgave. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett for viderebruk

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har flislagte vegger og malt himling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Kaj Munks vei 41B , 0876 OSLO
Gnr 54 - Bnr 415
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Tilstandsrapport

Det ble registrert riss/sprekker i flisfuger og enkelte fliser med bom (hulrom under). Det ble også målt forhøyede fuktverdier med Protimeter ved overflatesøk på vegg, som indikerer forhøyede fuktverdier. Dusjen ble brukt samme dag, noe som kan påvirke fuktverdier.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
Riss i fuger, bom i fliser og forhøyede fuktutslag kan gi økt risiko for skader i overflatelaget og tettesjikt over tid. Fugene bør vedlikeholdes ved behov. Videre undersøkelser og eventuell full oppgradering av badet bør, spesielt ved tegn til lekkasje eller før større tiltak på våtrommet.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 4 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er ca 18 mm og 6 mm .

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Svertesopp er registrert

Det er lite fall til sluk utenfor dusjsone

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Badet er trolig fra 1990 tallet

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det ble registrert tegn til utettheter i våtrommet. Mer enn halvparten av forventet brukstid for både sluk og membran er passert, og smøremembran er brutt i overgang mot sluk. Manglende dokumentasjon og alder gir økt risiko for lekkasje ved videre bruk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.
• Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Eldre og uverifisert membranløsning med brutt tilslutning kan gi økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner. Badet bør planlegges oppgradert ved behov eller ved videre symptomer på lekkasje.

Dersom badet fortsatt skal benyttes, anbefales tett dusjkabinett for å redusere belastningen på gulv og sluk.

Kostnadestimatet beskriver en enkel renovering med en enkel løsning.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport





ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med gulvstående toalett, servant med underskap og dusjløsning med glassvegger.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist skader på innredning.

Det ble registrert riss/små sprekker i utstyr og skade på innredning. Servantskapet har oppsvulming i overflate som følge av fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.

Skadene er i hovedsak estetiske, men kan utvikle seg ved videre fuktbelastning. Utskifting av berørt innredning bør vurderes ved behov.





ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Badet har naturlig ventilering via naturlig oppdriftsventil i tak. Tilluft skjer gjennom spalte under dørblad.

Vurdering av avvik:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Dette gir begrenset luftutskiftning sammenlignet med mekaniske løsninger, spesielt ved fuktbelastning etter dusjing.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Redusert luftutskiftning kan gi økt fuktbelastning på overflater og innredning. Det anbefales å sikre tilstrekkelig tilluft og holde ventilen åpen. Mekanisk avtrekk kan vurderes som forbedring dersom badet oppgraderes.

ETASJE > BAD

TG RI Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Da våtsone er mot kjøkken og det er antatt betong/mur fra informasjon fra eier

KJØKKEN

Kaj Munks vei 41B , 0876 OSLO
Gnr 54 - Bnr 415
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Tilstandsrapport

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Det er integrert koketopp, stekeovn, kjøl/frys, komfyrvakt og vannstoppsystem. Det er oppvaskkum i benk og plass til vaskemaskin på kjøkkenet. Overflater fremstår som typiske for oppgraderingsåret.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger består hovedsakelig av plast (rør-i-rør). Det er også enkelte strekk med eldre kobberrør. Rørskapet ble ikke besiktiget.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for eldre vannledninger er passert. Eldre kobberrør har økt risiko for slitasje sammenlignet med nyere løsninger.

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.

Ved oppgradering av våtrom bør utskifting av eldre rørlengder vurderes. Anlegget fungerer i dag.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrørene i leiligheten er av plast.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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.

Eldre avløpsrør kan ha økt risiko for slitasje og lekkasjer over tid. Utskifting vurderes normalt i forbindelse med fremtidige oppgraderinger av våtrom eller kjøkken.

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon med avtrekk via ventiler. Tilluft skjer gjennom spalte under dørblad og øvrige luftespalter.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det ble registrert mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom, og soverom mangler ventilering. Naturlig ventilasjon gir begrenset luftutskiftning sammenlignet med mekaniske systemer.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Andre tiltak:

Svak ventilering kan gi redusert luftkvalitet og økt fuktbelastning i oppholdsrom. Det anbefales å forbedre tilluft og vurdere etablering av mekanisk avtrekk som del av oppgraderinger.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er plassert i felles korridor og er utført med automatsikringer. Det elektriske anlegget er delvis oppgradert.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ikke i vårt eierskap.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Ja, kjøkken og kurser ble oppdater mens vi bodde der og det er utført av registrert fagpersonell.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Kaj Munks vei 41B , 0876 OSLO
Gnr 54 - Bnr 415
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er delvis oppgradert. Eier opplyser at arbeider på kjøkken og enkelte kurser er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet, og det foreligger samsvarserklæring for disse arbeidene. Kursfortegnelse er, ifølge eier, oppdatert og lagt inn i sikringsskapet etter befaring. Det er ikke kjent når det elektriske anlegget sist ble totalrehabilitert, og det foreligger ikke nyere eltilsynsrapport fra Det lokale eltilsyn (DLE). Det ble ikke registrert tegn til varmgang, branntilløp, overbelastning eller andre synlige skader ved forenklet visuell kontroll.

Bygningssakkyndig har ikke elektrokompetanse, og vurderingen er begrenset til visuell kontroll og opplysninger gitt av eier. Det elektriske anlegget er ikke faglig kontrollert utover dette. På generelt grunnlag anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet, da det ikke foreligger nyere dokumentert el-kontroll for boligen.



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

1 pulveraparat er lokalisert i entre og 1 brannvarsler i stue/kjøkken

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Kaj Munks vei 41B , 0876 OSLO
Gnr 54 - Bnr 415
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

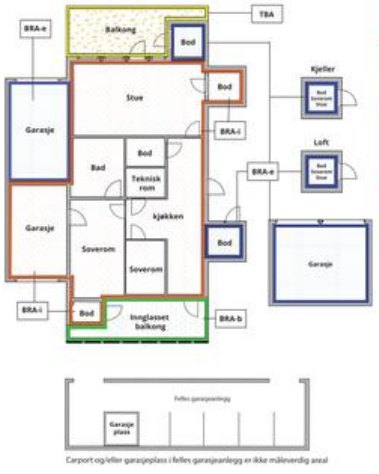
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Kaj Munks vei 41B , 0876 OSLO
Gnr 54 - Bnr 415
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	32			32	3
Kjeller		5		5	
SUM	**32**	**5**			**3**
SUM BRA	**37**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Bad, entré, soverom, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod, bod 2	

Kommentar

Takhøyde er målt til 2,51 m i stue
Det er to boder en på 2,32 kvm og en på 3,16

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er etabler soverom i stue/kjøkken

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Ja nytt kjøkken, elektrisk arbeid med dok i følge eier. Og etablert soverom

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	32	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.11.2025	Nikolai Norr	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	54	415		8	853 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

Adresse
Kaj Munks vei 41B

Hjemmelshaver
Frydstad Jørgen, Sellevoll Tonje Dreyer

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Tåsen i bydel Nordre Aker. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse med kort avstand til kollektivtransport, servicetilbud og grøntområder. Det er gangavstand til Tåsen T-banestasjon, bussholdeplasser, barnehager, skoler og Tåsensenteret med dagligvare og andre butikker. Nærhet til tur- og rekreasjonsområder som Lødrupskogen, Voldsløkka og Akerselva.

Adkomstvei

Adkomst skjer via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Sameiet er ansvarlig for de private stikkledningene frem til bygningen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Sameiet er ansvarlig for de private stikkledningene frem til bygningen.

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig/forretning/kontor i henhold til reguleringsplan S-1055 med tilhørende reguleringsbestemmelser av 20.05.1963. Eiendommen omfattes også av Kommuneplan 2015 – «Oslo mot 2030». Det foreligger pågående reguleringssaker i nærområdet, blant annet planarbeid knyttet til Tåsensenteret.

Om tomten

Sameiet disponerer en eiet tomt på ca. 852,6 m². Tomten består av fellesarealer for beboerne.

Kaj Munks vei 41B , 0876 OSLO
Gnr 54 - Bnr 415
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	21.11.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	29.11.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	29.11.2025		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	29.11.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisinterviller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannstekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Kaj Munks vei 41B , 0876 OSLO
Gnr 54 - Bnr 415
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene.

Det forutsettes at boligen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Besiktigelsen er foretatt med deavgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feilog mangler som ikke avdekkes ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra eiendomsverdi.no
Arealene er angitt ihht målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selvom de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.

Taksten er utført av en uavhengig takstingeniør uten binding til oppdragsgiver. Taksten er utført iht. Norsk Takst's regler og Takstbransjens retningslinjer ved areal måling.
Kunden/rekvirent plikter å lese gjennom takst dokumentet før bruk, og gi tilbakemelding til takstingeniør dersom det er feil eller mangler som bør rettes opp før bruk.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sellevoll, Tonje Dreyer	9578-5997-4-566884	2025-12-23 00:13:57
Frydstad, Jørgen	9578-5999-4-2603420	2025-12-23 00:12:00

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
22. des. 2025

Oppdragsnummer
36-0454/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kaj Munks vei 41B, 0876 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Jørgen Frydstad, Tonje Dreyer Sellevoll

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2021

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 Forsikring Asa

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Byttet blandebatteri i dusjen og montert ny slange/dusjhode.

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

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

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: 2025: Ny heis av TKE Elevator AS. 2019: Rehabilitert balkong og fasade. 2019: Varmekabler foran inngangsdører. 2019: Nye postkasser. 2019: Tilstandsanalyse el-anlegg fellesarealer. 2015/2017: Nye sikringsskap alle leiligheter. Spyling avløpsrør. 2008: Bytte rør frem til leilighetene.

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

Nei

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: 2021: Arbeid utført at Grønn Strøm AS. Det ble lagt nye kurser til platetopp og vaskemaskin. Hovedsikring ble oppgradert fra 25 -> 40A. Det ble montert trådløs komfyrvakt, stikkontakter til komfyr og vaskemaskin, det ble montert støpsel til stekeovn og koketopp, samt benk-belysning til kjøkken.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 22.04.2021

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 14.04.2021: Arbeid utført av Rørleggerhuset AS. All rørleggerarbeid i forbindelse med nytt kjøkken. Det ble koblet Waterguard der vaskemaskin står, 2 nye stoppekraner ble montert og vaskemaskin ble tilkoblet.

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.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: 2021: Bygget soverom. Isolerte lettvegger og montert dør. Pusset opp kjøkken. Nytt IKEA kjøkken montert av fagperson, lagt nytt gulv og helsparklet vegger på kjøkken stue og soverom.

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ytterdør fikset i regi av sameiet. Mulige andre utbedringer som ikke er nevnt/funnet av undertegnede

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Ja, sprekker i flisfug (se takst), og merker på gulvfliser som kan være saltutslag ifølge Flisekompaniet. Ingen bruksproblemer i vår eiertid, kun estetiske observasjoner.

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

Nei

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

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

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?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2021 utført av takstmann Jan Berby MNTF

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? Tidligere salgsoppgave. Total bruttoareal: 36 kvm. Totalt bruksareal: 32 kvm. Totalt primærrom: 32 kvm.

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: Forslag til nytt Tåsen torg. Arbeid i sluttfasen.

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

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

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

Beskriv: På årsmøtet 13.05.2025 vedtok styret å gå videre med etterisoleringsprosjekt av vinduer og balkongdører. Styret venter på revidert pristilbud og kontrakt er under utarbeidelse.

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 36-0454/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Frydstad, Jørgen	**2025-12-23**	**Sellevoll, Tonje Dreyer**	**2025-12-23**

Identifikasjon

bankID Frydstad, Jørgen

Identifikasjon

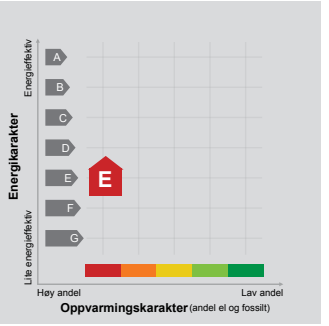
bankID Sellevoll, Tonje Dreyer

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	8
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300629363
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-237340
Dato	19.12.2025



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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Tiltak utendørs
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Redusér innetemperaturen

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:	32
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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.

Pliktene 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: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: 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 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 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 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: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Sarosh Khalid Mahmood

Sameiet Kaj Munksvei 41 B	**Vår ref.:**	338/8	**Fødselsdato eier:**	17.06.1992
Kaj Munks vei 41 B	**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	28.11.1989
0876 OSLO	**Eiere:**	Jørgen Frydstad, Tonje Dryer Selevoll		
Organisasjonsnr: 988 201 294	**Seksjonsnr:**	8		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 572**

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 655
	Avdrag felleslån	239
	Renter felleslån	678

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)	117 585	Gjeld siste årsoppg.:	81 638
Klient ajourf. lån:	5 717 377	Klient gj. s. årsoppg.:	3 192 590

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83977206637, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 19.12.2025: 6.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 79

Saldo per 19.12.2025: 5 717 377

Andel av saldo: 117 585

Første termin/første avdrag: 15.12.2025 (siste termin 15.09.2045)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Rolf Arne Johansen Rolid
Adresse:	Bregneveien 36
Postnr/-sted:	0855 OSLO
Telefon:	Mob.: 98266378
E-post:	skmv41b@mittusbl.no

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	81 638	Andre inntekter:	324
Annen formue:	10 754	Utgifter:	6 459		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	8	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	54/415 - seksjon:8
Bygningstype:	Blokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring Asa	Polisenr:	1442112

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		SSBnr:	H0301
Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Ja		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Sarosh Khalid Mahmood

Sameiet Kaj Munksvei 41 B	**Vår ref.:**	338/8	**Fødselsdato eier:**	17.06.1992
Kaj Munks vei 41 B	**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	28.11.1989
0876 OSLO	**Eiere:**	Jørgen Frydstad, Tonje Dryer Selevoll		
Organisasjonsnr: 988 201 294				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Låneopptak -13.05.2025 - Styret får fullmakt til å utøke borettslagets lån for å dekke anskaffelse av ny heis og gjennomføring av isolasjon av alle vinduer i blokken, totalt estimert til en investering på kr 3,500.000,-. I tillegg bes styret om å allerede i 2025 investere i nye balkongdører og innhente priser på dette. Det vil kunne medføre et ytterligere lån på mellom kr 1,700.000 - 2,000.000,-. Styret får i oppdrag å innhente lån med følgende struktur:

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.

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/

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Kaj Munksvei 41 B onsdag 15.05.2024 kl. 17:30 - 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: Anett Gjone

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte: 13
Antall fullmakter: 1
Antall totalt: 14

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. 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 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 80.000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

Petter Andreas Haug ble valgt som styremedlem i 2022.
På valg

Rune Steig ble valgt som styremedlem i 2022.
På valg

Linda Iren Voll ble valgt som styremedlem i fjor for ett år.
På valg

Robin Wathne og Amiran Amarasingham Akilan stiller begge til valg som styremedlemmer

Vedtak:
Valgt ble: Amiran Amarasingham Akilan for 2 år
Valgt ble: Rune Borgersen for 2 år.
Valgt ble: Petter Andreas Haug for 1 år.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Anett Gjone ble i fjor valgt som varamedlem.
På valg

Vedtak:
Valgt ble: Anett Gjone for ett år.

Signatur protokollvitne: Anett Gjone /s/

Signatur møteleder: Rune Fredriksen /s/



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-IZNVL-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-IZNVL-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

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

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
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

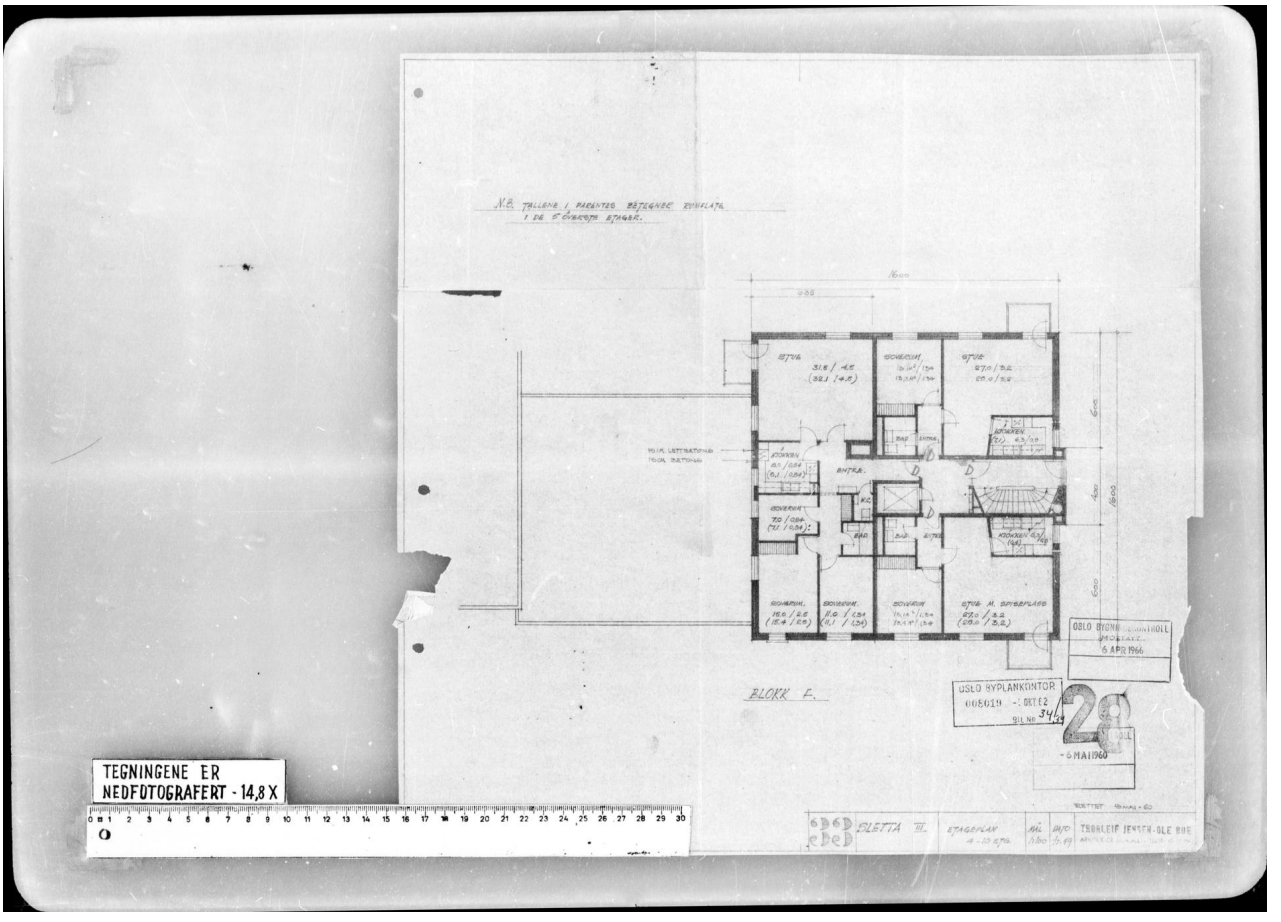
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Kopi til:
Sameiet Kaj Munks vei 41 B, Kaj Munks vei 41 B, 0876 OSLO


N.B. TALLENE I PARENTES BETEGNER RUNDFLATE I DE 5 ØVERSTE ETASJER.
STUE
SOVEROM
KJØKKEN
BAD
ENTRE.
BLOKK F.
TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X
OSLO BYPLANKONTOR
6 APR 1966
OSLO BYPLANKONTOR
006019 - 1. OKT 62
6 MAI 1960
SLETTA III
ETASJEPLAN
TORKLEIF JENSEN - OLE RUE

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- og bygningsetaten

Oslo

SAK-TEK DA
Brattvollveien 279
1164 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 04.12.2020
	201813863 - 10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Marianne Walczyk	

Adresse:	KAJ MUNKS VEI 41B	Eiendom:	54/415/0/0
Tiltakshaver:	PER STEINAR STENSLAND	Søker:	SAK-TEK DA
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Kaj Munks vei 41 B – H0903

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av eksisterende bad, med utskifting av grenrør og sluk, mottatt 21.09.2020.

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

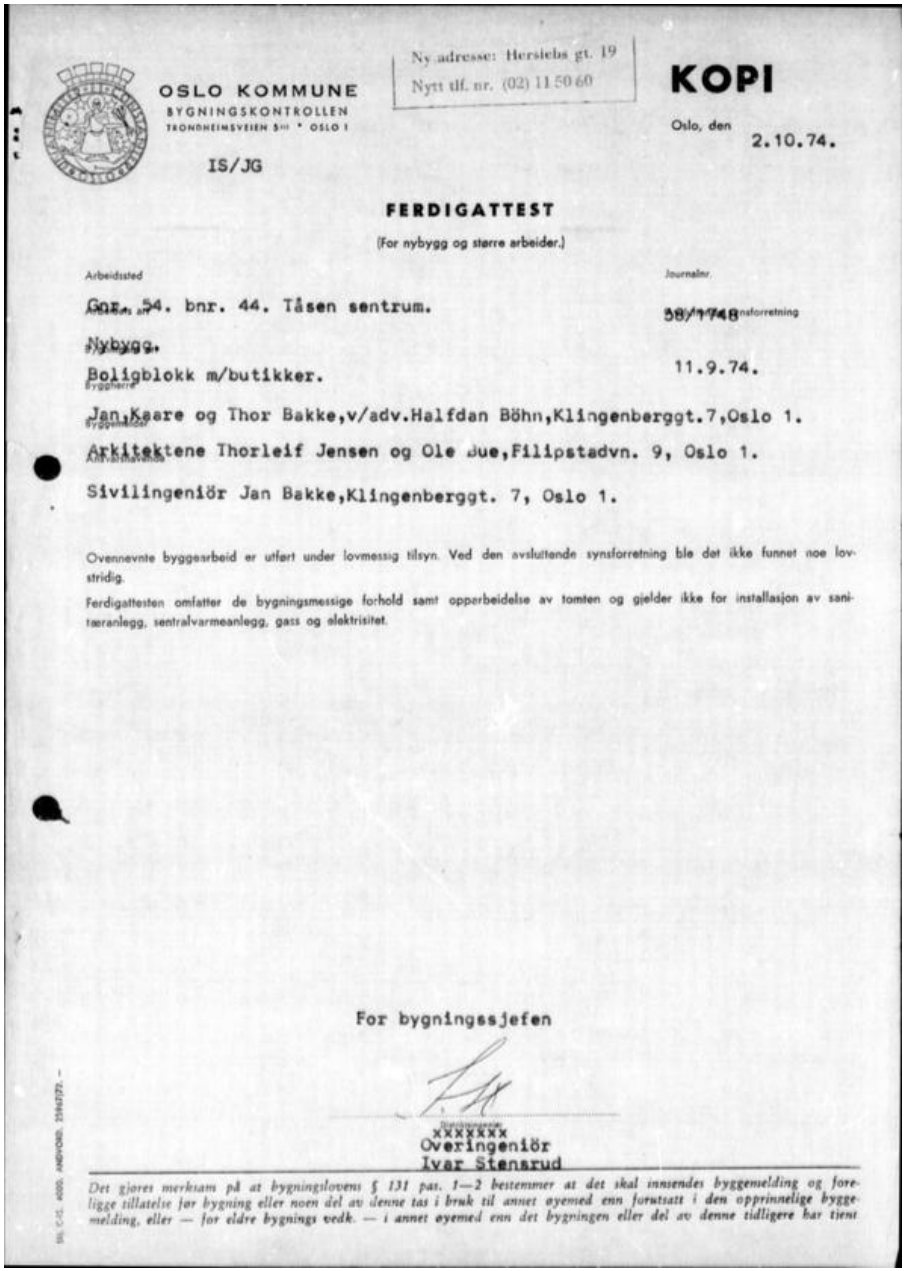
Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider.

Med vennlig hilsen

Marianne Walczyk - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til: PER STEINAR STENSLAND, KLIPPAVEGEN 12, 6856 SOGNDAL



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[III] * OSLO 1

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

IS/JG

KOPI

Oslo, den 2.10.74.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

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

Journalnr.: 58/1748

Nybygg.

Boligblokk m/butikker.

Ferdigbefaringsforretning: 11.9.74.

Byggherre: Jan Kaare og Thor Bakke, v/adv. Halfdan Böhn, Klingenberggt. 7, Oslo 1.

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

Ansvarshavende: 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, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

xxxxxxx
Overingeniör
Ivar Stensrud

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

Bl. C-01. 4000. ANDVORD. 2596372. –



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

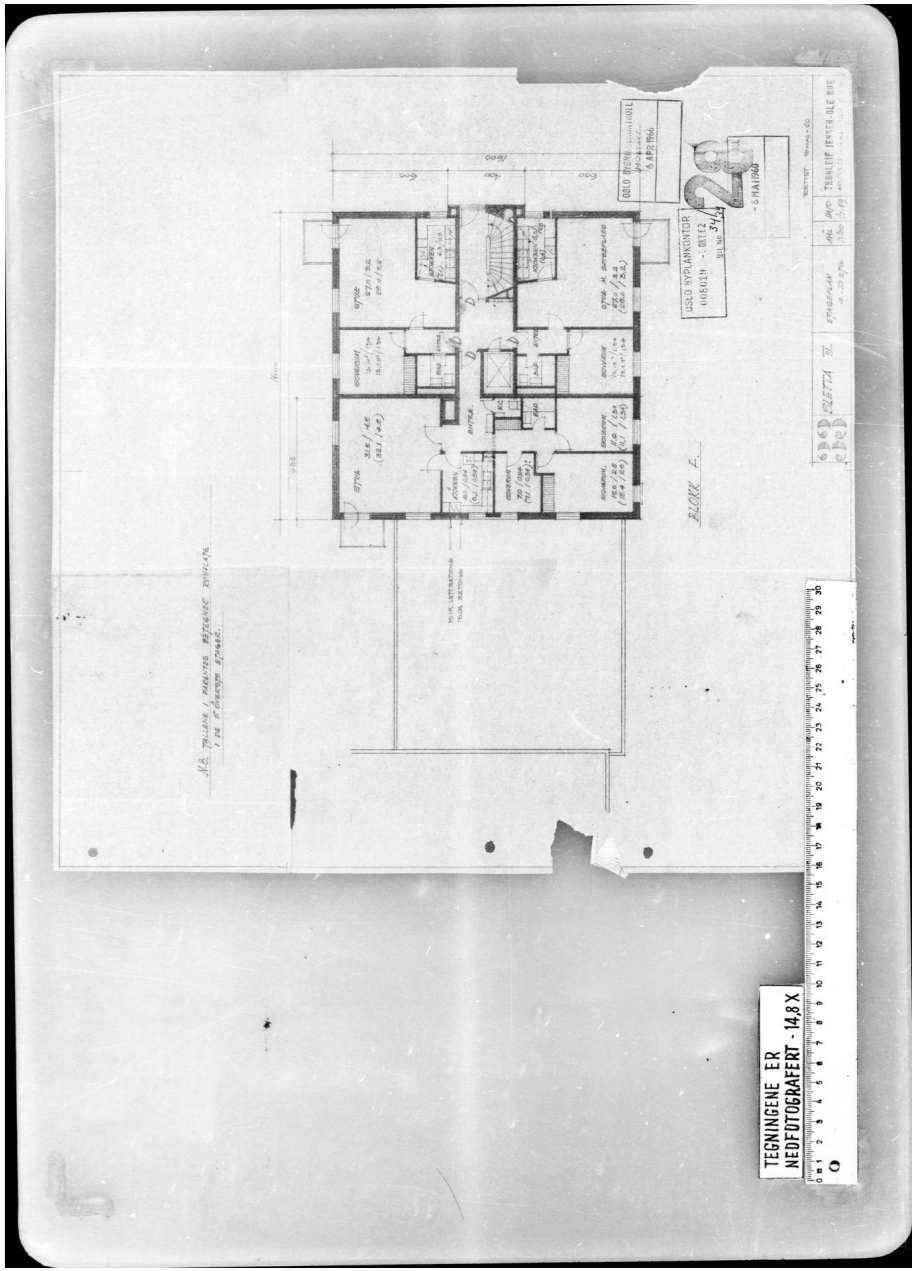
A	Reviderte tegninger rammesøknad

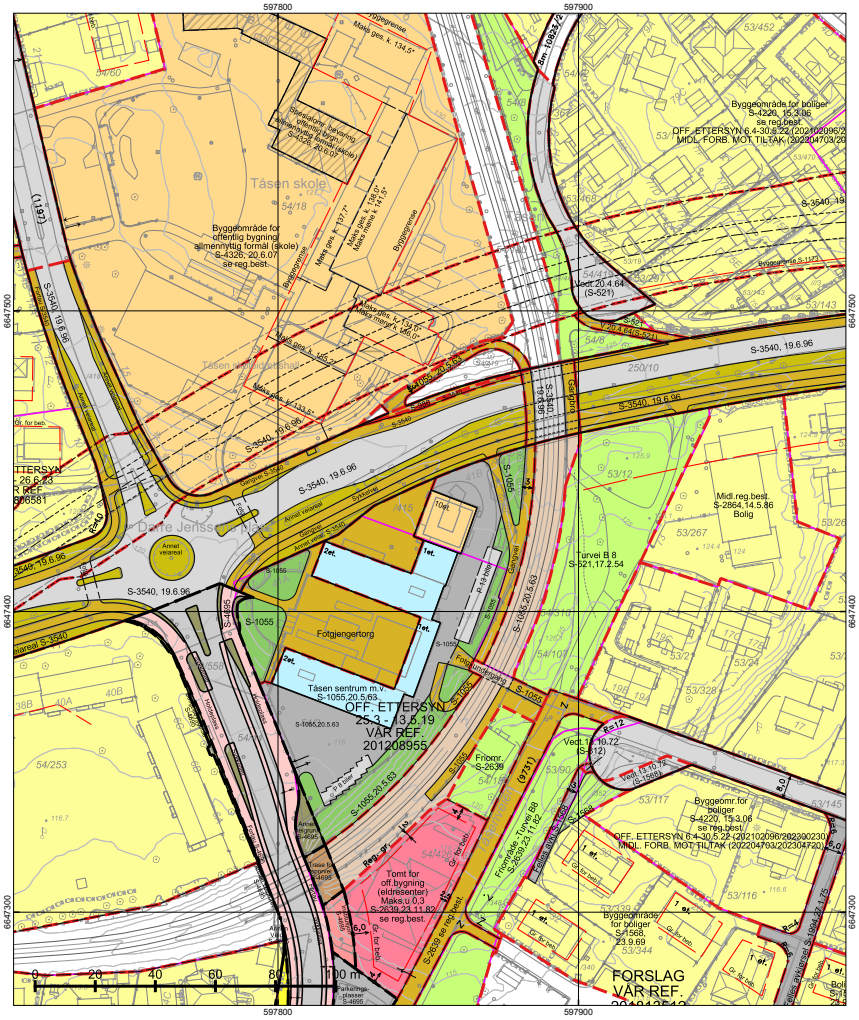
Byggherre	Sameiet Kaj Munks vei 41 b Arbeidersamfunnets plass 1 0181 OSLO

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


BLOKK F
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.11.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 150067/ 86522682
Deres ref.:
Adresse: Kaj Munks vei 41
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

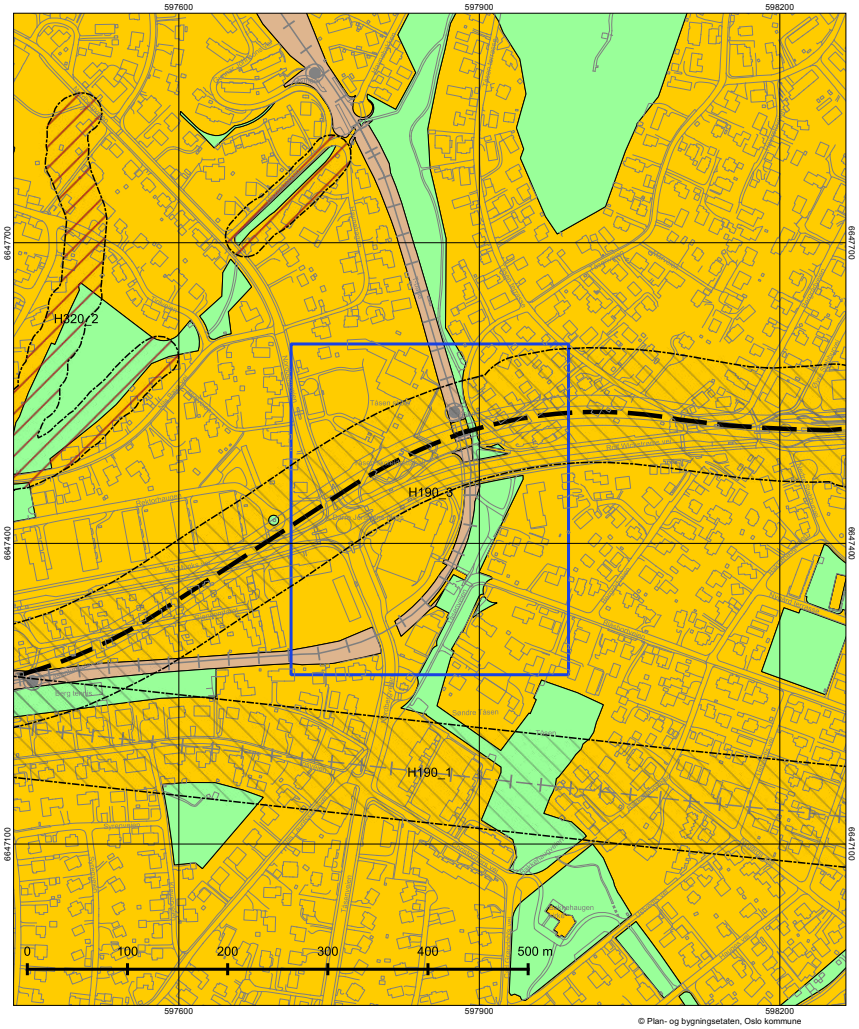
- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig

- 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)



Oslo

Dato: 21.11.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150067/86522682
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bislett

Thereses gate 14 B, 0452 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 Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park 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/bislett

489 56 666

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: **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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8.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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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.

5. Husk at 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: 36-0454/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Kaj Munks vei 41B 0876 OSLO

Betegnelse: Gnr 54, bnr 415, snr 8 (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