NORDVIK

Grefsenveien 21A

0 soverom | 27 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Grefsenveien 21A

Innhold

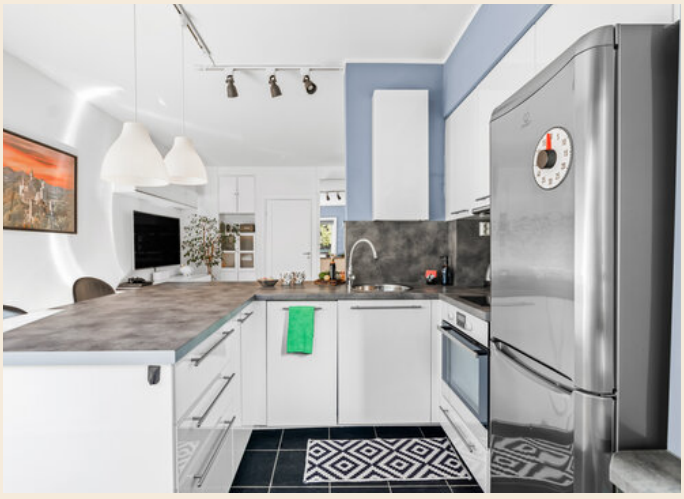
4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Om boligen
17	Nabolagsprofil
18	Egenerklæringsskjema
23	Tilstandsrapport
37	Andre vedlegg
94	Bilder
95	Kontaktinfo
98	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
101	Forbrukerinformasjon om budgivning
102	Budskjema

Salgsoppgave produsert 04.05.2026









Nøkkelinformasjon

Arealeffektiv og lys studioleilighet vendt inn mot bakgård! Balkong - Bad 2022 - Svært sentral beliggenhet nær Nydalen!

Prisantydning	**3 350 000,-**
Omkostninger	**91 450,-**
Totalpris	**3 694 540,-**
Fellesgjeld	**253 090,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 965,-**
BRA-i	**27 kvm**
Soverom	**0**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1936**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Grefsenveien 21A, presentert av Sebastian Chodkowski i Nordvik Bolig!
Dette er en arealeffektiv og lys studioleilighet i 3. etasje! Her er kvadratmeterne benyttet godt, og boligen rommer entré, åpen stue-/kjøkkenløsning samt bad. I tillegg er det utgang til en herlig balkong på 3 m².

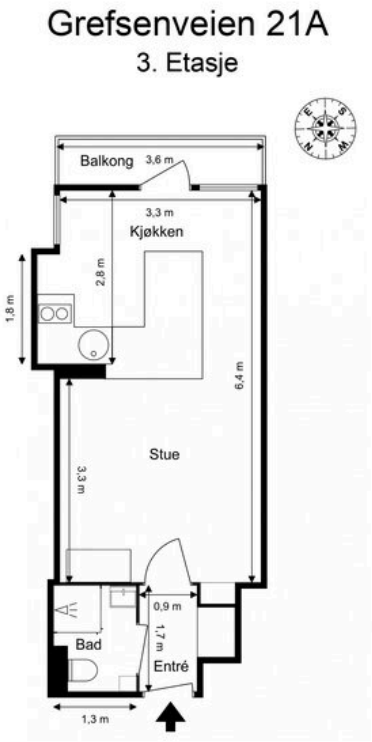
Leiligheten ligger i et attraktivt og meget sentralt boligområde på Sandaker, med kort vei til Nydalen. Her bor du med gangavstand til handlegater, kafeer, et variert servicetilbud og svært gode kollektivforbindelser.

Verdt å merke seg:

- Lys 1-roms selveier i 3. etg
- Utgang til balkong på 3 m²
- Bad oppusset i 2022
- Disponerer kjellerbod på 2 m²
- Nærhet til parker og shopping
- Sentral beliggenhet m/gode kollektivtilbud

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 27 kvm
Total BRA: 27 kvm



FIDENS

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

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0093/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Grefsenveien 21A, 0482 OSLO
Gnr 224, bnr 164, snr 25 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Elzbieta Maria Surdek

Kjøpesum og omkostninger
3 350 000,- (Prisantydning)
253 090,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 603 090,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
90 070,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
91 450,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
104 450,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 694 540,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 707 540,- (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
1936

Etasje
3

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 27 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 29 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 27 kvm. Entré, bad, stue og kjøkken.
Total BRA: 27 kvm.
TBA: 3 kvm. Terrasse

Underetasje:
BRA-e: 2 kvm.
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten inneholder:
3. etasje BRA-i 27 m²: Entré, bad, stue og kjøkken.

I tillegg disponeres kjellerbod på 2 m².

Standard
Entré:
Velkommen inn! Leiligheten har en lys entré med plass til å henge fra seg yttertøy. Det er etablert skyvedørsgarderobe i gangen.

Stue:
Oppholdsrommet er lyst og trivelig, med store vindusflater. Stuen er i åpen løsning mot kjøkkenet. Det er plass til sovesofa, tv-møbel og spiseplass. Fra stuen er det utgang til hyggelig balkong vendt inn mot gårdsrommet.

Kjøkken:
Leiligheten har en IKEA-kjøkkeninnredning fra ca. 2016

med hvite fronter i slett utførelse. Det er satt inn benkeplate i grå laminat med nedfelt og overlimt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps kjøkkenbatteri i krom. Videre er det integrert platetopp med induksjon, oppvaskmaskin, stekovn og vaskemaskin, samt opplegg for kjøl-/fryseskap. I tillegg er automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt etablert.

Bad:
Badet har et flislagt lysegrått gulv, samt hvite fliser på veggene. Det er downlights og malt overflate i himlingen, samt gulvvarme. Badet ble rehabilitert i 2022 i regi av sameiet. Rommet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare dusjdører og dusjgarnityr i sort, servantskap med hvit front, keramisk servant med ettgreps servantarmatur i sort og speilskap, veggmontert toalett med sete med soft-close funksjon og innbyggings cisterne, samt rørfordelerskap med stoppekran.

For full oversikt over tilstandsgrader, se punktet Byggemåte eller se vedlagt tilstandsrapport.

Parkering
Det medfølger ikke parkering.

Det er beboerparkering i området. 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 bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: oppusing av bad utført av sameiet OBOS september 2022

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: September 2022 oppusing av bad firma Sans Bygg As

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eier OBOS

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? Målingen foretatt av takstmann april 2026

Bygningssakkyndig
Denis Muslimovic

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 24.04.2026
Bygning:

Vinduer:
Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1980

Dører:
Entrédør med brann- og lydklasse B30/35dB. Entrédør er skiftet, men ukjent årstall.
Innvendig dør er med ramme i heltre og speil i hvitmalt utførelse.

Balkong/terrasse:
Det er etablert en utkraget balkong i betong med rekkverk i mur og pusset på begge sider. Epoxy på gulv og maling av fasade og rekkverk ca 2023 i følge eieren

VVS-installasjoner:
Flislagt gulv med 20x20cm flis i lysegrå og 40x20cm hvit flis på vegg. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme.
Type avløpsrør plast. Vannrør fungerer tilfredsstillende. Rørfordelerskap og stoppekran er plassert på badet

Luftbehandling:
Ventilasjonen oppfyller kravet fra byggeår. Merknad: Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via ventiler i yttervegg og spalteventiler i vinduer.

Elkraft:
Type sikringer Automatsikringer

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).
TG3 med store eller alvorlige avvik:

TG2 med avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Balkong, terrasse, platting
- Det er betongdekke behandlet med Epoxy Det registreres manglende tetting og beslag under balkongdøren.

Vinduer og dører
-Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på balkongdør montert i mur. Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Isolerglass er eldre

enn 35 år med risiko for punktering. Det forventes høyere varmetap fra eldre dører sammenlignet med dører fra nyere dato.

Vannbåren varme
- Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer. Det er ikke registrert umiddelbart behov for straks utbedringstiltak på anlegget, men pga. alder kan skader og feil plutselig oppstå.

Våtrom - Ventilasjon
- Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra våtrommet (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Fuktmåling - Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking. Det ble foretatt fuktsøk på overflater og det ble ikke indikert fukt i konstruksjonen.

Tilstandsrapport ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter anbefales å sette seg inn i denne.

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.

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. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². 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
Oppvarming er via radiatorer for vannbåren varme med felles varmeanlegg i kjeller.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke opplyst om strømforbruk.
Forbruket vil variere fra husstand til husstand.

Det er ikke kjent om boligen er knyttet til Norgespris eller ei.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 965,- pr. mnd.
Inkluderer: Grunnpakke internett, kommunale avgifter, avdrag og renter felles lån, drift og vedlikehold, forretningsførsel mm.

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 964,61,-
herav:
- Lån nr: 9820802378; Adm. lån 1 - Akonto renter - 1 230,48
- Lån nr: 9820802378; Adm. lån 1 - Akonto avdrag- 413,12
- Felleskostnader - 2 122,00
- Internett - 199,00

Kommunale avgifter
Inkl. i de månedlige felleskostnadene.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 846 093,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 384 371,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes

høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Grefsenveien 21, orgnr. 975503933

Om sameiet
Sameiet Grefsenveien 21 består av 69 seksjoner.

Sameiet Grefsenveien 21 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975503933, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse: Grefsenveien 21 A, B og C.

Styrets arbeid:
Sameiet har vært gjennom omfattende rehabiliteringsarbeid som har krevd enormt mye innsats. Fasadeoppussing og tak er blitt rehabilitert. Samt sluttføring av rørfornying. Styret har også satt i gang og sluttført oppussing av tak i leilighetene i 5 etasje.

Det ble avholdt ekstraordinært møte i april/mai grunnet uforutsett høy kostnad knyttet til fasade- og takoppussing. Styret har advokat på saken som bistår.

På årsmøte i 2025 ble det vedtatt å starte en frivillig hagegruppe for de som ønsker å dyrke i bakgården, og sameiet bevilger midler til noen ekstra plantekasser og jord dersom det er interesse. Det ble også vedtatt å kjøpe inn balkongtrekk til de i 6. etasje uten at det utgjør en stor kostnad for sameiet.

Større vedlikehold og rehabilitering:
2020 Rehabilitering av heiser
2018 Nytt fiber/internett leverandør
2017 Ny vaskemaskin i opppgang C
2017 Utskiftning av kjellervinduer og dører
2017 Innregulering av varmeanlegg
2016 Konvertering til fjernvarme
2016 Reparasjon av heiser
2015 Takomtekking
2014 Nye stoppekraner
2012 Nye varmtvannsberedere
2011 Rens av ventilasjonsanlegget.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Sameiet skal informeres om eierforhold.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 253 090,-pr. 27.04.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207989525
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,44%
Restsaldo 1 199 082,00
Innfrielsesdato: 30.11.2031
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208023780
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,44%
Restsaldo 18 700 056,43
Innfrielsesdato: 30.09.2047
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Ja
OBOS opplyser at det er mulighet for individuell nedbetaling av administrasjonslånet.

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208348329
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,44%
Restsaldo 1 470 011,00
Innfrielsesdato: 30.05.2054
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 8 590,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsresultatet for 2024 viser et underskudd på kr. 514 774,-. Budsjett for 2025 var estimert til et overskudd på kr. 616 986,-.
Boligselskapets budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven. Per mai 2026 er ikke regnskap for 2025 eller budsjett for 2026 blitt tilsendt megler.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Sameiet har naturlig ventilasjon. Det er derfor ikke tillatt å koble ventilatorer på sameiets ventilasjonssystem.
- Blomsterkasser skal være innenfor rekkverket.
- Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold. Det samme gjelder ny leietakers navn og kontaktinformasjon

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes. Sameierne er selv ansvarlig for utbygging av vinduer og dører.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 80650638

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 291 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.

Adkomst
På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Nordvik eiendomsmegler. Velkommen til visning!

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et attraktivt og meget sentralt boligområde på Sandaker i Oslo kommune, med kort vei til Nydalen. Her bor du med gangavstand til handlegater, kafeer, et variert servicetilbud og svært gode kollektivforbindelser.

Området rundt Lillo Gård har vært gjennom betydelig utvikling de siste årene, og fremstår i dag som et moderne og attraktivt nabolag. Her finner du populære serveringssteder som Lille O, Kompis og Lille Saigon, samt Åpent Bakeri som nylig har åpnet filial på Lillo gård. Elvebredden byr på grønne omgivelser og flere parkanlegg, med Akerselva Miljøpark som strekker seg fra sentrum og helt opp til Maridalen. Beliggenheten gir en perfekt balanse mellom byliv og nærhet til naturen.

Nydalen har de siste årene gjennomgått en omfattende utvikling og fremstår nå som et urbant og levende bydelssenter med et bredt tilbud av butikker, serveringssteder og servicetilbud. I 2024 åpnet også Lilleborg elvebadstue, kun en kort spasertur langs Akerselva fra boligen.

Dagligvarehandel kan enkelt gjøres ved blant annet Meny, Coop Mega og Rema 1000. I tillegg ligger Storo Storsenter i gangavstand, et av Norges største kjøpesentre med rundt 130 butikker, serveringssteder og tjenester. Her finner du også Odeon kino med IMAX-sal og totalt 11 kinosaler, som gir en førsteklasses filmopplevelse. I Nydalen finner du også Torgbygget med blant annet vinmonopol, dagligvarebutikk, apotek og flere serveringssteder.

I 2023 stod Vertikal Nydalen ferdig, tegnet av Snøhetta. Bygget ligger ved Akerselva og rommer blant annet restauranter, uteservering og møtefasiliteter i regi av Fursetgruppen. For ytterligere servicetilbud har også Torshov og Sandaker et bredt og variert utvalg av butikker, kafeer og tjenester.

Det er kort vei til flotte tur- og treningsmuligheter. Maridalen, Sognsvann og Nordmarka ligger alle innenfor enkel rekkevidde, med gode muligheter for turer til fots, på sykkel eller på ski. I nærområdet ligger også Grefsenkollen, som byr på populære turmuligheter og fantastisk utsikt over Oslo. Her arrangeres blant annet den populære festivalen OverOslo i sommerhalvåret.

Akerselva renner gjennom området og bidrar til en grønn og idyllisk atmosfære. Elven kan benyttes til både bading og rekreasjon, og langs elva finnes det gode turstier som strekker seg fra Maridalsvannet og helt ned til Bjørvika.

Storo er et viktig knutepunkt for kollektivtransport, med tilgang til trikk, buss og T-bane innen kort gangavstand fra boligen. Herfra kommer man seg enkelt rundt i hele Oslo med hyppige avganger i alle retninger.

Bebyggelse
Blokk og eldre bygårder

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 14.09.1938. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at 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 ferdigattest for modernisering av 69 bad på eiendommen datert 24.01.2023. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. Området rundt er regulert til bolig med tilhørende anlegg, kjørevei og felles garasjeanleg/p-hus.

Kommuneplan: KOMMUNEPLAN 2015-2030

Kommunedelplan: KDP-17

Reguleringsplan: S-5142

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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

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

Pågående byggesaker i nærområdet:
- Grefsenveien 25 - etablering av takterrasse og fasadeendring. Saksnummer: 202505851. Siste dok. 22.04.2026
- Grefsenveien 25 - bruksendring av deler av 2. etasje til bolig. Saksnummer: 202507894. Siste dok. 21.04.2026
- Grefsenveien 17 - utskifting av vinduer og ventiler. Saksnummer: 202511567. Siste dok. 19.03.2026
- Grefsenveien 9 A-B og Fredrik Glads gate 8 A-B - oppføring av to boligbygg på lokket over garasjekjelleren som ombygges, riving av trafo, bod og tilbygg. Saksnummer: 202516117. Siste dok. 30.03.2026

Pågående reguleringssaker i nærområdet:
- Saksnr. 202212601. Saken gjelder Detaljregulering - Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48.
- Saksnr. 202205180. Saken gjelder Detaljregulering - Storokrysset fra Grefsenveien 48 til Disen
- Saksnr. 202209898. Saken gjelder Nycoveien 1 og 1 B - Kontorbygg. Sakstype: Detaljregulering

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

301/224/164/25:
10.01.1940 - Dokumentnr: 400181 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:164
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Megler har forsøkt å innhente servitutten med dagboknr. 400181 i Digitalarkivets database, men har ikke vært i stand til å finne den. Heftelsen medfølger boligen ved salg, og kjøper overtar risikoen for heftelsens ordlyd.

18.02.1953 - Dokumentnr: 402610 - Erklæring/avtale ang begrensninger i utleiemulighetene
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:164
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: AS Grefsenveien 21/23 forplikter seg til ikke å leie bort hybelleiligheter i eiendommen Grefsenveien 21/23 til andre enn enslige leietagere.

06.03.1974 - Dokumentnr: 504463 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 25
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 40/4475
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 69 SEKSJONER

Eiendommens rettigheter:

28.04.2000 - Dokumentnr: 24120 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:161 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:161 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:161 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:161 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:161 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:161 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:161 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:161 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:161 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:161 Snr:10
Rett til bruk av uteareal m.fl. samt plikt til utbedring av utearealet. Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, bolig- og eid.etaten. Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: For eiendommen gnr/bnr 224/161 og for de av de følgende eiendommer 224//28, 224/162, 224/148, 224/163, 224/164, 224/153, 224/165, 224/166, 224/155 som har tinglyst gårdsromserklæring og ferdig opparbeidet uteareal *, gis beboerne rett til bruk av utearealet på den del av gnr/bnr 224/161 som er skravert på inntegnede kartutsnitt (*jfr. kommunens minstekrav

ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by)

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. 25 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 21 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-

Samlet skal selger betale kr. 95 675,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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
- Selgers egenerklæring, datert 02.05.2026
- Tilstandsrapport, datert 24.04.2026
- Brev fra forretningsfører, datert 27.04.2026
- Innkalling og protokoll fra årsmøte 2025, datert 07.05.2025
- Vedtekter og husordensregler
- Reguleringsplankart, datert 27.04.2026
- Ekspedisjonsdokument, datert 14.09.1938
- Ferdigattest, datert 24.01.2023
- Byggemeldte tegninger
- Servitutter
- Seksjonering

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 4. mai 2026

Ansvarlig megler
Sebastian Chodkowski, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41234540

Megler
Kordian Zuraw, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 46349101

Meglerforetaket
Nordvik Lørenskog
Haneborgveien 103
1463 FJELLHAMAR
Juridisk navn: BG30 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919945958

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). BG30 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Grefsenveien 21A

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 569 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Nordpolen skole (1-10 kl.) 614 elever, 34 klasser	**5 min** 0.4 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.... 532 elever, 25 klasser	**7 min** 0.5 km
Bjølsen skole (1-7 kl.) 413 elever, 20 klasser	**13 min** 1.1 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	**11 min** 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	**11 min** 1 km
Nydalen videregående skole 960 elever	**17 min** 1.4 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	**6 min** 2.2 km

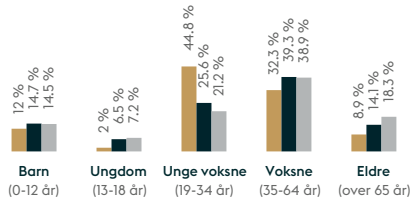
Offentlig transport

Grefsenveien Linje 11N, 12N	**1 min** 0.1 km
Grefsenveien Linje 11, 12, 18	**1 min** 0.1 km
Storo Linje 4, 5	**6 min** 0.4 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	**10 min** 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**11 min** 3.9 km

Barnehager

Sandakerveien Fus barnehage (1... 68 barn	**3 min** 0.3 km
Lillohagen Fus barnehage (0-5 ... 62 barn	**3 min** 0.3 km
Thor Olsens barnehage 2 (0-4 å... 115 barn	**5 min** 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sandaker/Grefsenbyen	9 567	5 789
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil

Sport

Haarklous plass	12 min
Bjølsenhallen, flerbrukshall	11 min
Sandaker Treningssenter	1 min
Fitness24Seven Storo	4 min

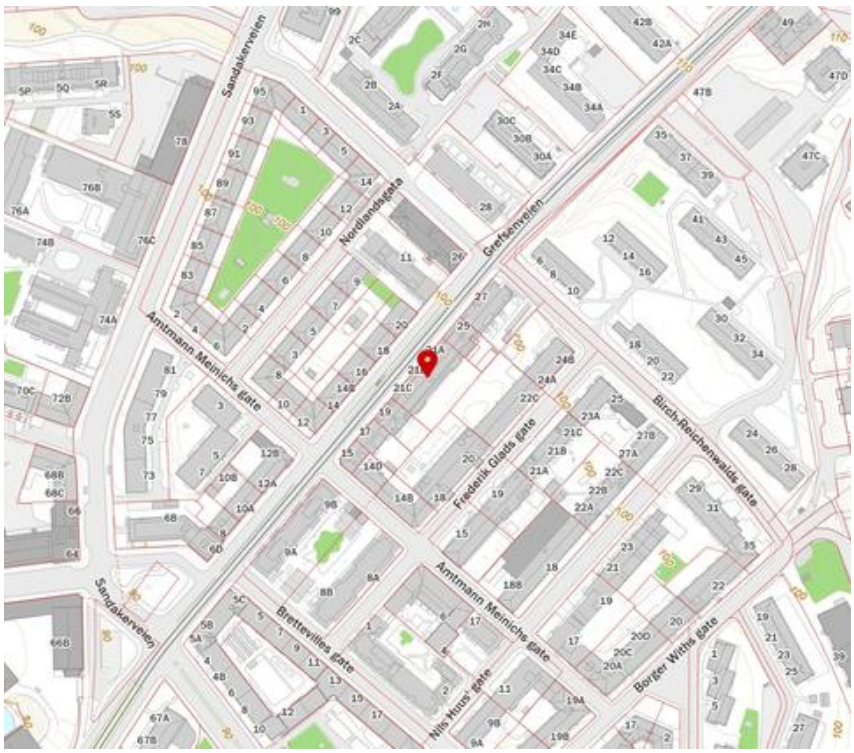
«Det er veldig sentralt og samtidig rolig og rent.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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 2026

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
2. mai 2026

Oppdragsnummer
65-0093/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Grefsenveien 21A, 0482 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Elzbieta Maria Surdek

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. januar 2015

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: 2767478
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: oppusing av bad utført av sameiet OBOS september 2022

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: September 2022 oppusing av bad firma Sans Bygg As

---

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eier OBOS

---

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?

Nei

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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?

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Målingen foretatt av takstmann april 2026

---

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?

Nei

---

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?

Nei

---

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: 65-0093/26

Grefsenveien 21A
0482 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i boligblokk
Byggeår:	1939
BRA:	29 m^2
BRA-i:	27 m^2
Rapportdato:	24.4.2026 (Gyldig til 24.4.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	7	4	0	1

Supertakst

GNR: 224 BNR: 164 SNR: 25

Denis Muslimovic
Bygningssakskyndig
Lunden Takst AS

denis@fidens.no
48865118

Grefsenveien 21A
0482 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/42157

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	Manglende tetting under balkongdør
Vinduer og dører	Mangler beslag under dør, alder.
Vannbåren varme	Alder
Våtrom - Ventilasjon	Naturlig oppdrifts ventilajson

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom - Fukt	Forskriften tillater at hulltaking unnlates dersom det ikke er praktisk mulig å gjennomføre.

Lovlighet / HMS

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå.
For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for personskade.
Høyde til rekkverket er målt til 81cm

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
21.4.2026	**24.4.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Elzbieta Maria Surdek**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Det er purret på egenerklæring, men ikke mottatt.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Denis Muslimovic**	Telefon:	**48865118**
Firma:	**Lunden Takst AS**	Epost:	**denis@fidens.no**
Tittel:	**Bygningssakskyndig**	Adresse:	**Lunden 2B, 0598 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg**		

Egne premisser:

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet etter beste skjønn og i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter.
Den bygningssakkyndige vurderer objektet som en leilighet.
Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m.
Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Protimeter MMS3. Bygningssakkyndig er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dette dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Det gjøres oppmerksom at alder er i seg selv et symptom på svikt, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppført (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføring).
Bygningssakskyndig tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at bygget er godkjent slik som det fremsto ved befaringen.
Tilstandsgrad 2 (TG 2) kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvparten av forventet levetid. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten.
Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring.
Årlige kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått i denne rapporten.
Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/ fundamenter, felles trapper og felles kjeller.

Informasjon om boligen

Adresse: **Grefsenveien 21A, 0482 Oslo**

Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**224**	Bruksnr:	**164**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**25**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0302**		

Byggeår: **1939** - Byggeåret
Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og porebetong og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med takpapp. Etasjeskille er utført i betong. Vinduer er trevidnuer med 2-lags isolerglass. Entredør med brann- og lydklasse EI30/35dB.
Leiligheten strekker seg over ett plan og ligger i 3. etasje i en boligblokk over 6 etasjer og kjeller. Blokken er utstyrt med callinganlegg og heis.
Leiligheten inneholder: entré, bad, stue og kjøkken.
Høyeste takhøyde måles i entréen til ca. 2,69m og laveste høyde måles på badet til ca. 2,34m. Leiligheten har naturlig ventilasjon med tilluft via spalteventiler i vinduene og naturlig avtrekk på badet. Oppvarming er via radiatorer og varmekabler på bad. Oppvarming er ikke funksjonstestet.
Vinduer er trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1980. Entredør med brann- og lydklasse EI30/35dB. Innvendig dør er med ramme i heltre og speil i hvitmalt utførelse.
Badet ble rehabilitert i 2022. Kjøkkenet er fra ca. 2016.
Enkelte utbedringer, vedlikehold og avvik opp mot dagens byggeforskrifter, normer og NS 3600 er påregnelig.
For mer informasjon se rapportsammendraget.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**27**	**27** Romfordeling: Entré, bad, stue og kjøkken.	**0**	**0**	**3**
Kjeller	**2**	**0**	**2** Romfordeling: Bod i kjeller	**0**	**0**
Totalt m²	**29**	**27**	**2**	**0**	**3**

Kommentar til arealberegning

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av illustrasjonsskisse er vedlagt i rapporten.
Bod som ligger utenfor boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Bod utenfor boenheten kan omdisponeres av sameie og dette kan påvirke boligens BRA.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en utkraget balkong i betong med rekkverk i mur og pusset på begge sider	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Epoxy på gulv og maling av fasade og rekkverk ca 2023 i følge eieren	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ja
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
Det er betongdekke behandlet med Epoxy Det registreres manglende tetting og beslag under balkongdøren.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere. for å hindre inntrenging av vann.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1980 Entrédør med brann- og lydklasse B30/35dB Innvendig dør er med ramme i heltre og speil i hvitmalt utførelse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og balkongdør ble byttet på 80 tallet. Entrédør er skiftet, men ukjent årstall.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2

Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på balkongdør montert i mur.
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
Isolerglass er eldre enn 35 år med risiko for punktering.
Det forventes høyere varmetap fra eldre dører sammenlignet med dører fra nyere dato.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å hindre inntrengning av vann under dørterskel, anbefales det å etablere beslag.
Som følge av alder er det påregnelig med hyppigere vedlikehold og utskiftinger.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke

Etasjeskille i betong.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble høydeforskjell målt i følgende rom:
I stuen 10 mm både lokalt innen 2m og over 2,9m.
På kjøkken ble det registrert høydeforskjeller på 5mm både lokalt og over 2,5m.
Planheten er tilfredsstillende etter forskriften NS 3600.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Kjøkkeninnredning fra IKEA fra ca. 2016 med hvite fronter i slett utførelse.
Benkeplate i 28mm laminat i grå farge med nedfelt og overlimt 1x oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps kjøkkenbatteri i krom.
Det er integrert platetopp med induksjon, oppvaskmaskin, stekovn og vaskemaskin, samt opplegg for kjøl-/fryseskap.
Automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt er etablert.
Det er en mangel på innfesting til front til oppvaskmaskin. Dette anses av mindre betydning, men anbefales utbedret, for å hindre utvikling av skaden.
Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Det er etablert mekanisk avtrekksvifte over stekesone med utkast gjennom vegg.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	**TG-1**
Mekanisk avtrekk fungerer som tiltenkt.	

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Rekkverk på balkong har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå.
For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for personskade.
Høyde til rekkverket er målt til 81cm

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør



Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

I forbindelse med rehabilitering av bad i 2022.

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

Avløpsrør under servanten på bad

Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).	

6.7 Vannledninger



Kursfortegnelse til rørledninger



Rørfordelerskap plassert på badet

Type anlegg	Rør i rør system, Plast, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ifb rehabilitering av bad i 2022	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-1
Vannrør fungerer tilfredsstillende. Rørfordelerskap og stoppekran er plassert på badet	

6.8 Elektrisk



Kursfortegnelse



Sikringsskap

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble gjort arbeidet på det elektriske anlegg ifb. etablering av nytt kjøkken, men eieren mangler dokumentasjon på det.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
Det mangler nummerering og fortegnelse på to sikringer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Oppvarming er via radiatorer for vannbåren varme med felles varmeanlegg i kjeller.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei

Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-2**

Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke registrert umiddelbart behov for straks utbedringstiltak på anlegget, men pga. alder kan skader og feil plutselig oppstå.
Anlegget bør etterses av fagperson.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Tilluft via spalter i vinduene, spalte under dør på badet. naturlig avtrekk på badet

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Ventilasjonen oppfyller kravet fra byggeår.
Merknad: Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via ventiler i yttervegg og spalteventiler i vinduer. Naturlig avtrekksventilasjon med tilluft gjennom ventiler i vegger eller vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

6.11 Våtrom



Fuktsøk

Overflate

Beskrivelse av overflate	

Flislagt gulv med 20x20cm flis i lysegrå og 40x20cm hvit flis på vegg. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet ble rehabilitert i 2022 ifølge eieren.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja



Sluk

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-1**

Listverk, karm og dørblad er behandlet og med det vil kunne tåle fuktpåkjenning bedre.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-0**

Ved visuell kontroll ble det ikke registrert avvik på tettesjikt.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Badet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare dusjdører i sort og dusjgarnityr i sort og dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin, 42cm servantskap med hvit front, keramisk servant med ettgreps servantarmatur i sort og speilskap, veggmontert toalett med sete med soft-close funksjon og innbyggings cisterne, samt rørfordelerskap med stoppekran.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-0**

Ved visuell kontroll ble det ikke registrert avvik på sanitært utstyr.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Rommet har naturlig avtrekk og tilluft ved dør.

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra våtrommet (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-IU

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.
Det ble foretatt fuktsøk på overflater og det ble ikke indikert fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Da det foreligger ferdigattest og våtrommet er underlagt uavhengig kontroll anses dokumentasjon å være tilfredsstillende. Underliggende dokumentasjon er ikke innhentet.

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

BG30 Eiendomsmegling AS
Nordvik Lørenskog v/Lise Wold
Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
E-post: l.wold@nordvikbolig.no

Deres ref.: 65-0093/26 . Vår ref.: 5970-1-25 Dato: 27.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Grefsenveien 21
Organisasjonsnr:	975503933
Seksjonseier:	Surdek, Elzbieta Maria
Medeier:	
Leilighetsnummer:	25
Adresse:	Grefsenveien 21 A, 0482 OSLO
Seksjonsnummer:	25
Gnr.	224
Bnr.	164

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 80650638.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Ja, administrasjonslån

- Sikringsordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Nøkkelbestilling utføres av forretningsfører v/forvaltningsassistent. Styret ønsker oppgitt kjøpers e-postadresse samt tlf.nr. Vedlikehold: Sameierne er selv ansvarlig for utbytting av vinduer og dører. · Låser: Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører/garasjeporter. Mer om OBOS Nøkkel her: obos.no/obos-nokkel/ Styret planlegger bytte av taktekke og noe fasadearbeid i 2022, som kostnader ca. kr 1 000 000. Finansieres med låneopptak. Det er vedtatt på ekstraordinært årsmøte i januar 2021 at styret får fullmakt til å utrede rør-og våtromsrehabilitering. Både taktekke og rør/våtromsprosjekt iverksettes sommeren 2022. Felleskostnadene økes med 5% fra 1. januar 2024 I ekstraordinært årsmøte 30.03.2022 har Sameiet Grefsenveien 21 tiltrådt administrasjonsavtale vedrørende innfrielse av andel fellesgjeld i Eierseksjonssameiet.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207989525
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,44%
Restsaldo	1 199 082,00
Innfrielsesdato:	30.11.2031
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208023780
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,44%
Restsaldo	18 700 056,43

Innfrielsesdato:	30.09.2047
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208348329
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,44%
Restsaldo	1 470 011,00
Innfrielsesdato:	30.05.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 964,61,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820802378; Adm. lån 1 - Akonto renter	1 230,48	
Lån nr: 9820802378; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	413,12	
Felleskostnader	2 122,00	
Internett	199,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	271,-
Fradragsberettigede kostnader:	17 500,-
Annen formue:	8 590,-
Gjeld:	255 196,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207989525
Restsaldo:	10 719,70
Kapitalkostnader:	189,06
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208023780
Restsaldo:	229 226,72
Kapitalkostnader:	1 407,01
Administrasjonsavtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208348329
Restsaldo:	13 144,10
Kapitalkostnader:	84,83
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 253 090,52,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader

og lånekostnader under punktet ”Økonomiske opplysninger om leiligheten”, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Thanh Trung Nguyen pr. e-post: thanh.nguyen@obos.no eller telefon: 22 86 59 48.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Tove Sotnak, e-post: grefsenvn21@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5970
SAMEIET GREFSENVEIEN 21

Velkommen til årsmøte i SAMEIET GREFSENVEIEN 21

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

Dato for årsmøtet:

7. mai 2025 kl. 18:00, Red Bike .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Årsmøte blir avholdt på Red bike, under Coop Xtra kl 17:30.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Ventilasjon i leilighetene
7. Valg av varamedlem

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET GREFSENVEIEN 21

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Thomas Bjerkholt Ohnstad er valgt.

Sak 2

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder. Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble Ole Sørheim og Nicolas Vallet Sogge valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg
1. Årsregnskap 2024 5970 - Sameiet Grefsenveien 21.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 132 000.

Styrets innstilling
Beløpet er uendret fra fjoråret, og styrets innstilling er at den videreføres

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 132 000

Sak 6

Ventilasjon i leilighetene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har i perioden 2024/2025 arbeidet med å finne løsninger for ventilasjonsutfordringer hos flere seksjonseiere. Dette arbeidet vil fortsette i 2025, og styre ønsker derfor å informere seksjonseierne om prosessen på årsmøte

Forslag til vedtak
Styret får godkjenning til å innhente tilbud.

Sak 7

Valg av varamedlem

Varamedlem kan bidra i den grad sameiet ønsker. De kan steppe inn når et styremedlem ikke kan være med på styremøter, eller fungerer som valgkomité.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

Styret i Grefsenveien 21 har i løpet av året gjennomført fire styremøter hvor vi har behandlet ulike saker fra seksjonseiere og leietakere. Kommunikasjonen med seksjonseiere har i hovedsak foregått via Vibbo.

Saksbehandling og oppfølging
Styret har fortløpende behandlet saker som har blitt meldt inn. En vesentlig del av arbeidet har vært knyttet til følgende saker:

- En omfattende vannlekkasje i en leilighet i oppgang A, som har krevd betydelig oppfølging.
- Prosjekt trefelling bakgård
- To tilfeller av problemer med varme fra radiatorer.
- Kommunikasjon og oppfølging med vaktmester, Otis Heis og andre relevante leverandører.
- Utfordringer med enkelte seksjonseiere som ikke har overholdt sameiets ordensregler. Dette er nå en juridisk sak, og advokat er involvert.
- Styret har undersøkt tilstand på naturlig ventilasjon i leilighetene, og hvordan dette kan forbedres. Flere aktører har vært involvert og vært på befaring og vi venter på tilbud

Planlagte tiltak
For å styrke fellesskapet og vedlikeholde bygningsmassen planlegges det en dugnad våren 2025.

Avslutning
Styret har i året som har gått arbeidet aktivt med å sikre god drift av sameiet og løsning av innmeldte saker. Vi ser frem til videre arbeid for et godt bomiljø i Grefsenveien 21.

SAMEIET GREFSENVEIEN 21
ORG.NR. 975 503 933, KUNDENR. 5970

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		8 324	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	4 966 311	4 903 668	5 531 000	4 933 822
Andre inntekter	3	36	1 910	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 974 671**	**4 905 578**	**5 531 000**	**4 933 822**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-40 044	-33 840	-16 920	-19 000
Styrehonorar	5	-284 000	-240 000	-277 000	-132 000
Revisjonshonorar	6	-13 750	-9 000	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-131 295	-124 860	-132 000	-139 000
Konsulenthonorar	7	-70 229	-22 534	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-1 436 511	-10 479 176	-1 075 000	-277 000
Forsikringer		-232 540	-217 024	-265 000	-269 236
Kommunale avgifter	9	-485 867	-416 955	-482 000	-560 600
Energi/fyring	10	-611 974	-680 656	-670 000	-670 000
TV-anlegg/bredbånd		-194 956	-223 353	-232 000	-241 000
Andre driftskostnader	11	-307 287	-327 070	-270 000	-279 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 808 453**	**-12 774 467**	**-3 440 920**	**-2 607 836**
DRIFTSRESULTAT		**1 166 218**	**-7 868 889**	**2 090 080**	**2 325 986**
Innbetalt andel fellesgjeld			4 480 973		
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	31 699	67 916	0	0
Finanskostnader	13	-1 712 691	-1 563 418	-2 100 000	-1 709 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 680 992**	**-1 495 502**	**-2 100 000**	**-1 709 000**
ÅRSRESULTAT		**-514 774**	**-4 883 418**	**-9 920**	**616 986**
Overføringer:					
Udekket tap		-514 774	-4 883 419		

SAMEIET GREFSENVEIEN 21
ORG.NR. 975 503 933, KUNDENR. 5970

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		38 592	23 723
Forskuddsbetalte kostnader		13 532	18 762
Andre kortsiktige fordringer	14	8 324	4 441
Driftskonto OBOS-banken		728 157	1 566 573
Sparekonto OBOS-banken		152	147
SUM OMLØPSMIDLER		**788 757**	**1 613 646**
SUM EIENDELER		**788 757**	**1 613 646**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15, 16	-24 228 798	-23 714 024
SUM EGENKAPITAL		**-24 228 798**	**-23 714 024**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	24 858 873	23 908 049
SUM LANGSIKTIG GJELD		**24 858 873**	**23 908 049**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 371	53 619
Leverandørgjeld		118 870	1 181 256
Påløpte renter		9 441	143 808
Påløpte avdrag		0	40 938
SUM KORTSIKTIG GJELD		**158 682**	**1 419 621**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**788 757**	**1 613 646**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.03.2025
Styret i Sameiet Grefsenveien 21

Thomas Bjerkholt Ohnstad /s/ Ole Sørheim /s/ Nicolas Vallet Sogge /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

PRINSIPPENDRING
Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 848 008
Lånekostnad I (Adm-avtale)	1 920 319
TV/Internett	197 693
Reg.kapitalkostnader IN I	8 324
Regulering Lånekostnad I (Adm-avtale)	291
Overført til kapitalkostnader	-8 324
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 966 311**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	36
SUM ANDRE INNTEKTER	**36**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-40 044
SUM PERSONALKOSTNADER	**-40 044**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 284 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 501, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 750.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-68 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 251
Andre konsulenthonorarer	-728
SUM KONSULENTHONORAR	**-70 229**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Hovedentreprenør I	-118 081
Hovedentreprenør II	-1 025 000
Hovedentreprenør III	-117 500
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-1 260 581**
Drift/vedlikehold bygninger	-47 975
Drift/vedlikehold VVS	-8 950
Drift/vedlikehold elektro	-32 654
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 000

Drift/vedlikehold heisanlegg	-40 567
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-15 784

Egenandel forsikring	-22 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 436 511**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-310 787
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-174 808
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-485 867**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-57 851
Fjernvarme	-554 123
SUM ENERGI / FYRING	**-611 974**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 750
Vaktmestertjenester	-179 830
Renhold ved firmaer	-77 853
Andre fremmede tjenester	-28 908
Trykksaker	-146
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 501
Andre kontorkostnader	1
Porto	-125
Bank- og kortgebyr	-3 180
Øreavrunding	3
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-307 287**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	4 763
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 702
Kundeutbytte fra Gjensidige	23 234
SUM FINANSINNTEKTER	**31 699**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-1 712 650
Renter på leverandørgjeld	-41
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 712 691**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode av eierne, administrasjonsavtale	8 324
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**8 324**

NOTE: 15
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-23 714 024
Årets resultat	-514 774
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-24 228 798**

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

NOTE: 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS,OBOS03		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2021	-1 875 000	
Nedbetalt tidligere	301 226	
Nedbetalt i år	165 754	
		-1 408 020
Obos-Banken AS, OBOS04 administrasjonslån		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2022	-19 800 000	
Økning tidligere	-7 600 000	
Økning i år	0	
Nedbetalt tidligere, ordinært	543 814	
Nedbetalt i år, ordinært	415 657	
Nedbetalt tidligere, Administrasjonsavtale	4 480 973	
Nedbetalt i år Administrasjonsavtale	0	

		-21 959 556
Obos-Banken AS,OBOS05		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	8 703	
		-1 491 297
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-24 858 873**

Til årsmøtet i Sameiet Grefsenveien 21

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Grefsenveien 21 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 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.

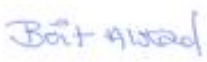
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 11. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.05.25
Selskapsnummer: 5970 **Selskapsnavn:** SAMEIET GREFSENVEIEN 21

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET GREFSENVEIEN 21

Organisasjonsnummer: 975503933
Møtet ble avholdt 7. mai kl. 18:00, Red Bike .

Antall stemmeberettigede som deltok: 13
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Thomas Bjerkholt Ohnstad er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder. Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Thomas Bjerkholt Ohnstad foreslått. Som protokollvitner ble Ole Sørheim og Nicolas Vallet Sogge valgt.

✓ **Vedtatt.**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt. Flertall på at forslaget vedtas. Avstemning ble gjennomført ved håndsopprekning**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt. Noe uklar budsjett. Mail sendes til Gry for diverse spørsmål.**
Flertall på at forslaget vedtas. Avstemning ble gjennomført ved håndsopprekning

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 132 000.

Styrets innstilling
Beløpet er uendret fra fjoråret, og styrets innstilling er at den videreføres

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 132 000

✓ **Vedtatt. Flertall på at forslaget vedtas. Avstemning ble gjennomført ved håndsopprekning**

6. Ventilasjon i leilighetene

Styret har i perioden 2024/2025 arbeidet med å finne løsninger for ventilasjonsutfordringer hos flere seksjonseiere. Dette arbeidet vil fortsette i 2025, og styre ønsker derfor å informere seksjonseierne om prosessen på årsmøte

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Det ble diskutert i fellesskap og ytret ønske om å ikke ha noen innkjøp som kan øke felleskostnadene men heller undersøke hvorfor de som har dårlig ventilasjon har det slikt.**

7. Valg av varamedlem

Varamedlem kan bidra i den grad sameiet ønsker. De kan steppe inn når et styremedlem ikke kan være med på styremøter, eller fungerer som valgkomité.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Tove Sotnak

Flertall på at forslaget vedtas. Avstemning ble gjennomført ved håndsopprekning

Følgende stilte til valg:
Tove Sotnak

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Mari Kristine Lillestølen

Flertall på at forslaget vedtas. Avstemning ble gjennomført ved håndsopprekning

Følgende stilte til valg:
Mari Kristine Lillestølen

8. Hage-gruppe

Fremmet av: Mari Kristine Lillestølen

Transaction 09222115557546731210 Signed TBO, OS, NVS

Jeg vil gjerne komme med et forslag om å starte en liten, uformell hagegruppe for de som har lyst til å dyrke litt i bakgården.

Bakgrunn:

Vi har en stor, fin hage på baksiden av sameiet, men det er sjelden den blir brukt. For et par år siden ble det satt opp noen plantekasser, og jeg brukte en av dem i fjor. Det var veldig hyggelig, men jeg la merke til at det ikke har vært så mye aktivitet rundt dem. Derfor tenkte jeg det kunne være fint å høre om det er flere som savner å ha jord på hendene, og som kunne tenke seg å være med på noe helt enkelt og uforpliktende.

Forslag:

•Å høre om det finnes interesse blant beboerne for å lage en liten, frivillig hagegruppe.

•Kanskje kunne vi satt opp noen flere plantekasser og fått tak i litt jord (vi kan bruke hageavfall i bunnen for å trenge mindre jord).

•Hvis noen har lyst, kunne vi også så litt frø inne nå på våren og plante ut senere.

•Dette skal være lavterskel og lystbetont – kun for de som synes det høres gøy ut.

På sikt kunne dette kanskje vokse til en liten "beredskapshage," som også kunne vært et hyggelig trekk for sameiet å vise frem, men først og fremst handler det om å skape litt mer liv i bakgården for de som har lyst.

Begrunnelse:

En uformell hagegruppe kan gjøre bakgården vår litt mer levende og skape en hyggelig møteplass for de som er glade i planter og dyrking. Det krever ikke mye i starten, og alle kan være med ut fra hva de selv har lyst og mulighet til.

> **Forslag til vedtak:**
> Sameiet åpner for å starte en frivillig hagegruppe for de som ønsker å dyrke i bakgården, og bevilger midler til noen ekstra plantekasser og jord dersom det er interesse.
>
> ✓ **Vedtatt. Flertall på at forslaget vedtas. Avstemning ble gjennomført ved håndsopprekning**

9. Balkongtrekk, 6 etasje

Fremmet av: Mari Kristine Lillestølen

Jeg ønsker med dette å fremme et forslag om at beboere i 6. etasje får lov til å sette opp et enkelt, ensartet balkongtrekk.

Bakgrunn:

Da balkongene ble renovert, ble det formidlet at alt skulle settes tilbake slik det var tidligere. Vi som bor i 6. etasje har alltid hatt balkongtrekk, noe som har gitt både vindskjerming og skjerming mot innsyn. Etter den nye beskjeden fra styret i fjor, har vi imidlertid ikke hatt lov til å montere egne trekk, samtidig som styret heller ikke ønsket å prioritere felles innkjøp på grunn av høye kostnader.

Konsekvensen for meg personlig var at jeg nesten ikke fikk brukt balkongene mine i 2024. På den ene siden har jeg innsyn fra naboer som sitter ute hele sommeren, og på den andre siden ble det mye vind. Balkongene mistet sin funksjon og verdi for meg uten skjerming.

Løsning:

Jeg har funnet et rimelig og pent alternativ hos Clas Ohlson: et sort, enkelt balkongtrekk som monteres med strips. Kostnaden er ca. 600 kroner for 10 løpemeter. Det er et rimelig og diskret alternativ som vil skape et helhetlig uttrykk dersom vi som bor i 6. etasje bruker det samme trekket.

Forslag:

•At beboere i 6. etasje får lov til å sette opp dette sorte trekket fra Clas Ohlson, slik at vi får en rimelig, pen og ensartet løsning som ivaretar både fasaden og beboernes behov for skjerming.

•Alternativt at sameiet ser på en felles anskaffelse av dette trekket for 6. etasje, slik at det blir likt for alle.

Begrunnelse:

Bruken av balkongene blir vesentlig redusert uten skjerming. Et billig, ensartet trekk vil være en god løsning som balanserer hensynet til fasaden med beboernes bruksglede.

Jeg håper dette kan behandles på årsmøtet, slik at vi finner en løsning som gjør det mulig å bruke balkongene på en god måte også i 6. etasje.

Vennlig hilsen

Mari Lillestølen

Forslag til vedtak:
Mulighet for rimelige og helhetlige balkongtrekk i 6. etasje

✓ **Vedtatt. Flertall på at forslaget vedtas. Avstemning ble gjennomført ved håndsopprekning**

10. Beredskap

Fremmet av: Trine Skulstad

Forslag om stor dunk med vann i kjelleren!Rom avsatt til private matkasser og lignende!

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. 1 stemme. Øvrige stemte ned forslaget**

Protokollen signeres av;

Møteleder
Thomas Bjerkholt Ohnstad /s/

Protokollvitner
Ole Sørheim /S/
Nicolas Vallet Sogge /s/

Ordensregler for sameiet Grefsenveien 21

1. Ansvar og omfang
Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå
Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23:00–07:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, skal det varsles **i god tid** med oppslag som inneholder navn og telefonnummer til den ansvarlige.

Ved modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging mm. varsles naboer, og styret på mail. Moderniseringsarbeid tillattes i tidsrommet:

- På hverdager kl. 08:00–19:00
- Lørdager kl. 10:00–18:00
- Forbudt på søndager og helligdager

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer
Beboerne skal sørge for:

- At henvendelser til styret, vaktmester eller forretningsfører skjer skriftlig
- At navneskilt på postkasser skal være sort skrift på hvit bakgrunn
- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær og flytting i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Seksjonseieren må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Private vaske og oppvaskmaskin skal tilkobles kaldt vann og må ikke brukes mellom klokken 23:00-07:00
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Montering av gjenstander på yttervegger og balkonger, herunder stativ, antenner og lignende gjenstander er ikke tillatt. Dersom nevnte gjenstander er montert uten

sameiestyrets skriftlige godkjenning kan dette fjernes og følgeskader kan repareres for sameiers regning og risiko.

- Blomsterkasser skal være innenfor rekkverket. Det er ikke tillatt å henge balkongkasser utvendig på balkong- eller terrasserekkeverk. Dette både av sikkerhetsmessige og estetiske hensyn.

4. Fellesarealer

- Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inkl. fellesarealer
- Sameiet har naturlig ventilasjon. Det er derfor ikke tillatt å koble ventilatorer på sameiets ventilasjonssystem.
- Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene. **Farlig avfall, hvitevarer, maling, møbler, klær etc. kastes hos kommunale anlegg.**
- Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser i oppgang B/C. Sykler som ikke er i bruk skal ikke lagres i sykkelrommet.
- Mat/ søppelposer skal ikke legges ut på boligselskapets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene, og bidra med vond lukt
- Bruk av fellesvaskeri skjer i fastsatt tur og orden, og for øvrig etter fastsatte instruksjoner.
- Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk i kjelleren.

5. Dyrehold

Dyr som er til sjenanse for andre beboere skal ikke holdes i leilighetene. På grunn av ekskrementer fra hunder og andre kjæledyr er lufting av hunder i bakgården forbudt. Hunder skal være i bånd på eiendommen.

7. Brannvern

Sameiet er ansvarlig at fellesområdene er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. For seksjonseierne ansvar se sameiets vedtekter.

Oppbevaring av iSEKKER utenfor sameiet er ikke tillat pga. trikkekabler og stor brannfare (isekk.no).

Dersom det oppstår skade på brannvernsutstyr i fellesområdene, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre i sameiet.

8. Brudd på ordensreglene

Den enkelte seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet..

V E D T E K T E R

FOR

S A M E I E T G R E F S E N V E I E N 2 1

,org. nr. 975 503 933

Vedtektene er vedtatt på ekstraordinært årsmøte 14.11.2018 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter tidligere vedtekter.

Endret 12.04.2021, endret 30.03.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Grefsenveien 21. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen 06.03.1974.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 69 boligseksjoner på eiendommen gnr. 224, bnr. 164 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en tilleggsdel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Kjellerbod

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

(5) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (5) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Det er ikke adgang til å oppbevare gjenstander og lignende i de felles innganger og adkomsttrapper. Søppel må kun henlegges i bestemte søppelrom.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) 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, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk til bolig.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 4-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

5-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

6-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

6-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten

varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer. Styret forplikter selskapet utad ved to av styremedlemmenes underskrift.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

7-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

7-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

7-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

8-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av

årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg

økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

8-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

9-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

9-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

9-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

9-4 Avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av andel fellesgjeld i Eierseksjonssameie

Eierseksjonssameie har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameie og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameie v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. 6 Sameiet Grefsenveien 21
Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameie, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette .

10 Diverse opplysninger

10-1 Definisjoner

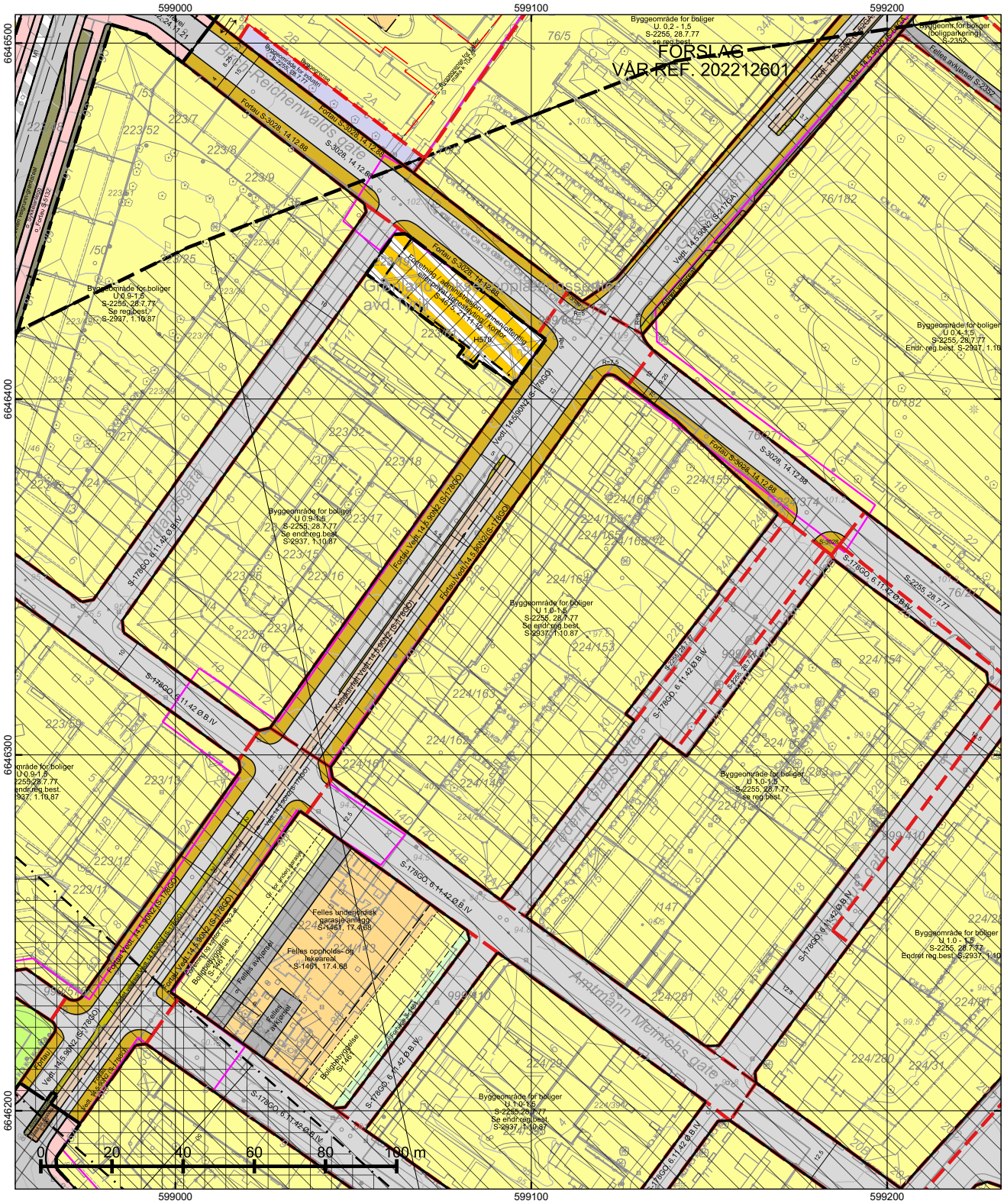
I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

10-2 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

10-3 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.04.2026
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). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

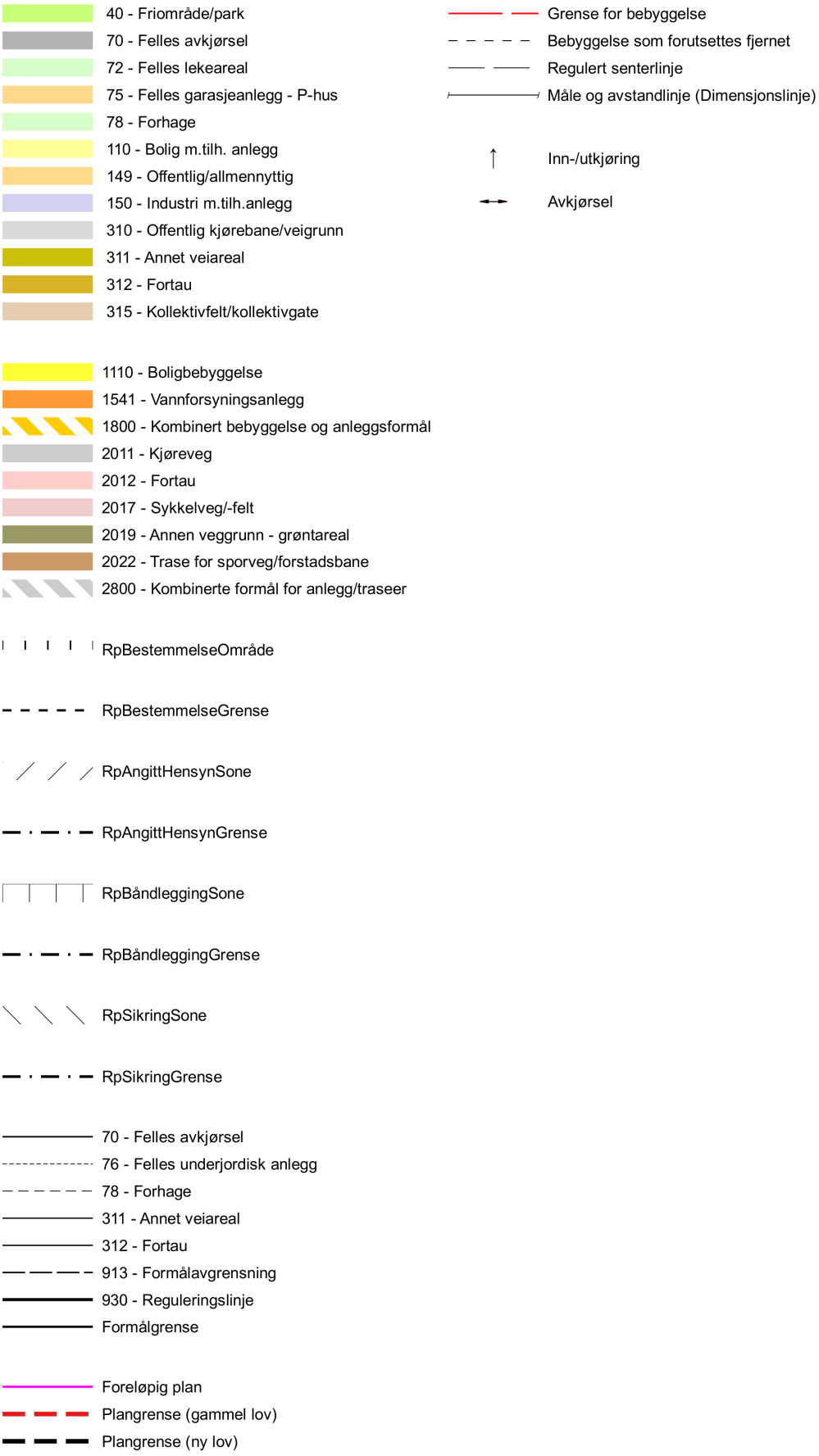
PlottID/Best.nr: 156775/ 86531405
Adresse: Grefsenveien 21
Gnr/Bnr: 224/164

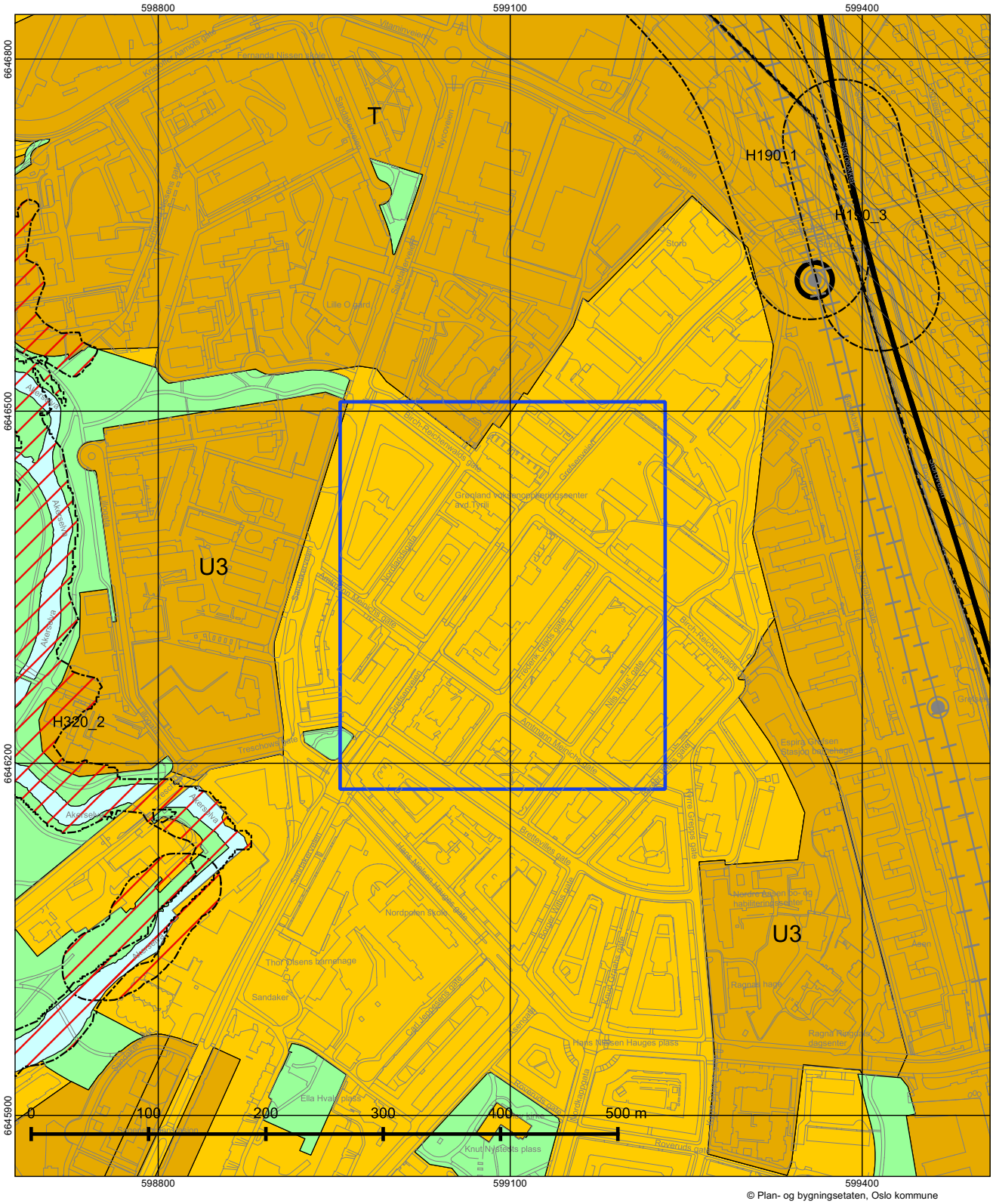
Deres ref.:
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156775/86531405
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

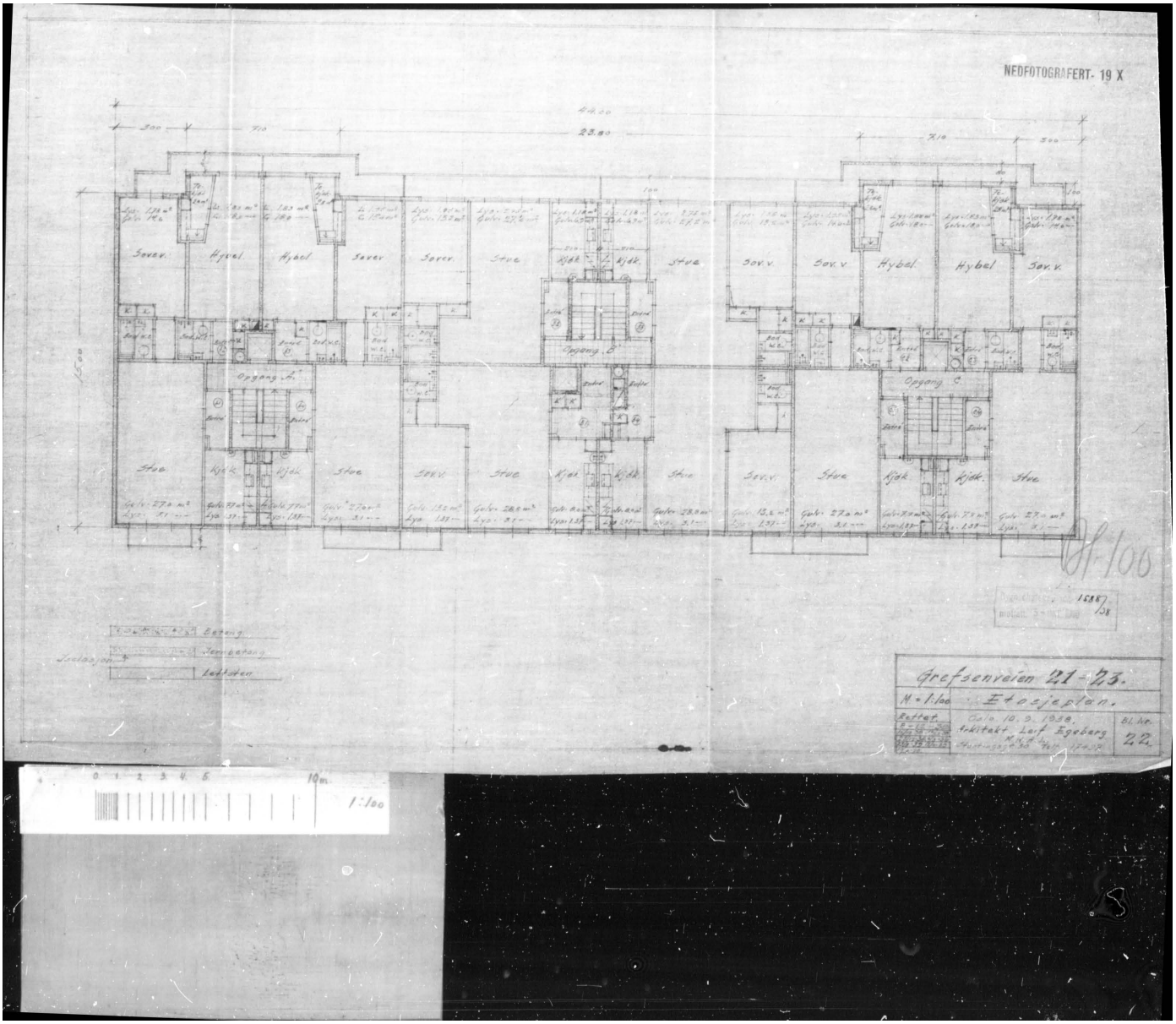
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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




NEDFOTOGRAFERT- 19 X
Grefsenveien 21 - 23.
N = 1:100
Etasjeplan.
Rettet
Oslo, 10. 9. 1938.
Arkitekt Leif Egeberg
Bl. hr.
Sov.v.
Hybel
Stue
Kjøk
Kjdk.
Opgang B
Opgang C
1:100

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SANS BYGG AS
Bygg 9A Brobekkveien 80
0582 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 24.01.2023
Fredrik Oskar Pettersen	202209201 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Zeeshan Aziz	

Adresse:	GREFSENVEIEN 21 A-C	Eiendom:	224/164/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET GREFSENVEIEN 21	Søker:	SANS BYGG AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest – Grefsenveien 21 A-C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rørutskifting og slukbytte i forbindelse med modernisering av 69 bad mottatt 23.01.2023.

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.

Godkjente tegninger

Det er ikke godkjent tegninger i forbindelse med byggesaken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
SAMEIET GREFSENVEIEN 21, Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO

A N M E L D E L S E .

N.D. 1588/38

9 bl. tegninger

Duplikat sendt brannchefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 21-23 Grefsenveien

Innlevert 13.sept.1938 Attestert

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 14.sept.1938

E. Thrane

Opm.Alinen-chefen
Mott. 16. SEP. 1938

Reg. chefen jr. nr.
mott. 16. SEP. 1938

Grefsenveien 21/23
Bygningschefens ekspl.av 14/9-38.

Oversendes hr. reguleringschefen.

Den anmeldte bebyggelse ligger på grunnen nr. 21 og 23 Grefsenveien hvis grenser er inntegnet med grønt på blad 1.

Eiendommene må sammenføies til ett matr.nr. Begjæring om dette er ikke innkommet.

På nr. 21 Grefsenveien hviler i behold til opgave av 19/9-21, tgl. 29/10-21 en refusjon for grunnerhvervelse på kr. 2309.60 og på nr. 23 Grefsenveien kr. 2277.70. Begge beløp forfaller til betaling ved ny bebyggelse.

Oslo opmålingsvesen 15/9-1938.

H. E. Hansen

TINGLYST
DAGBOKNR.: 24/20
28 APR 2000
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Doknr: 24120 Tinglyst: 28.04.2000 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

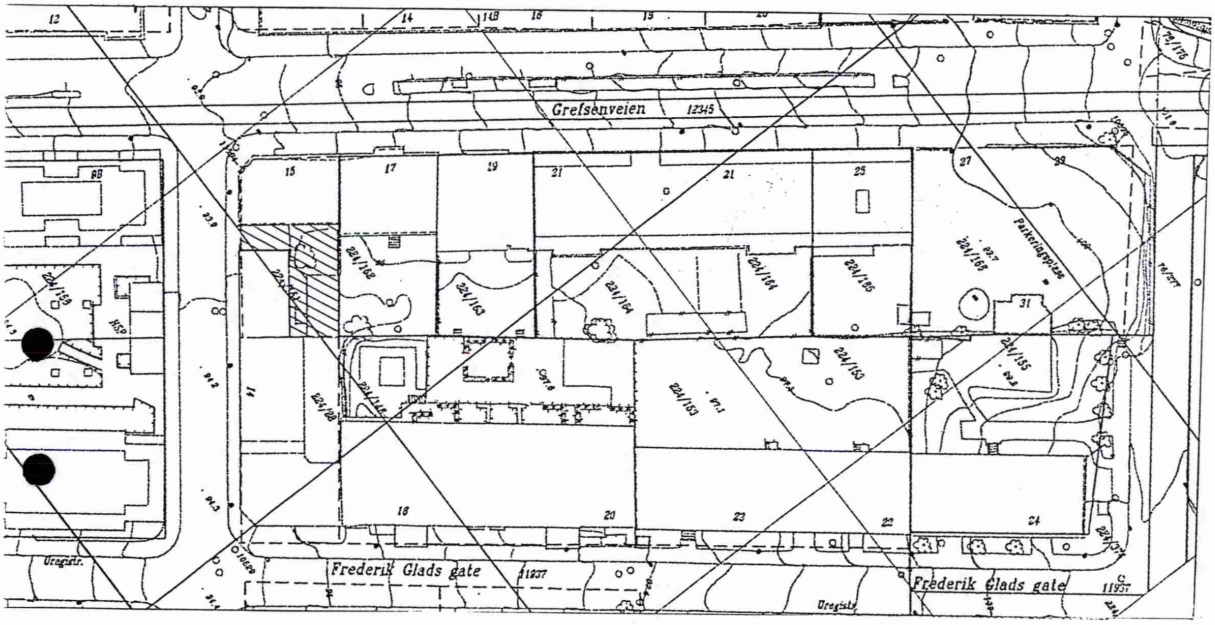
OM BRUK AV GÅRDSROM

(for tinglysing)

RETT TINGLYSNINGSGJENPART BEKREFTES
Oslo kommune
Bolig- og eiendomsetaten
Oslo, den 11/4-2000

Undertegnede eiere av **Grefsenveien 15** gnr/bnr 224/161, erklærer følgende:

1 For eiendommen gnr/bnr 224/161 og for de av de følgende eiendommer 224//28, 224/162, 224/148, 224/163, 224/164, 224/153, 224/165, 224/166, 224/155 som har tinglyst gårdsromserklæring og ferdig opparbeidet uteareal *, gis beboerne rett til bruk av utearealet på den del av gnr/bnr 224/161 som er skravert på inntegnede kartutsnitt (* jfr. kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by).



2. Ubebygd areal på gnr/bnr 224/161, skravert på inntegnede kartutsnitt, tillates ikke brukt til parkering av motorkjøretøy eller lagring.

3. Eierne av eiendommer nevnt i pkt.1 gis rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger av forskjellige slag over gnr/bnr 224/161, og gis rett til adkomst over gnr/bnr 224/161 i den utstrekning det er nødvendig for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom.

4. Eiere av gnr/bnr 224/161 godtar at vedlikeholdet av arealet nevnt i pkt. 1, søkes gjennomført av en organisasjon av beboerne i eiendommene nevnt i pkt.1. Eier har i den forbindelse ingen innvendinger mot at beboerne i fellesskap gjør mindre vesentlige omdisponeringer av

grøntarealene. Hvis vedlikeholdet etter denne modell ikke lykkes, forplikter eierene seg til å besørge normalt vedlikehold av arealet nevnt i pkt. 1.

5. Eiere av gnr/bnr 224/161 er forpliktet til å utbedre eiendommen i samsvar med kommunale krav til utbedringsstandard for elder eiendommer og kommunens krav til minstestandard ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by.

6. Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på gnr/bnr 224/161, og kan bare slettes av Oslo kommune ved direktøren for Bolig- og eiendomsetaten.

Oslo, den 2/11-1999

RETT TINGLYSNINGSGJENPART BEKREFTES
Oslo kommune
Bolig- og eiendomsetaten
Oslo, den 11/4-2000 A. Lute

som eier av
Grefsenveien 15
gnr/bnr 224/161

(Underskrift/navn med store bokstaver)
Edv. Bakkerud
AMUND SLAATTELI

(Gårdsromserklæring090699)

nr. 4463 / 19 74
avskrift 6/3

Begjæring til Oslo Byskriverembete om oppdeling av eiendommen Grefsenvn. 21/[redacted], Oslo, i eieseksjoner.

224- 164

1. På eiendommen er det oppført et bygg på 6 etasjer med 69 leiligheter.

2. Vi begjærer hele eiendommen delt opp i 69 eieseksjoner. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet og andre rom m.v. som etter fordelingsliste er tillagt seksjonene.

3. Sameiet forbeholdes herved panterett for kr. 3.000.- i hver seksjon til dekning av fellesutgifter. Denne panterett skal ha prioritet etter 90 % av første kjøpesum og er uten opptrinnsrett.
tinglyste

4. Ved vesentlig misligholdelse fra beboernes side kan sameiet pålegge ham å fraflytte leiligheten.

Fordelingsliste bilag 1.
Tinglysningsgjenpart av begjæringen samt situasjonsplan og etasjeplaner med gjenpart vedlegges.

Oslo, 6/3-1974

A/S Ving.

FORDELINGSLISTE FOR EIENDOMMEN: Grefsenveien 21-[redacted] - Oslo.

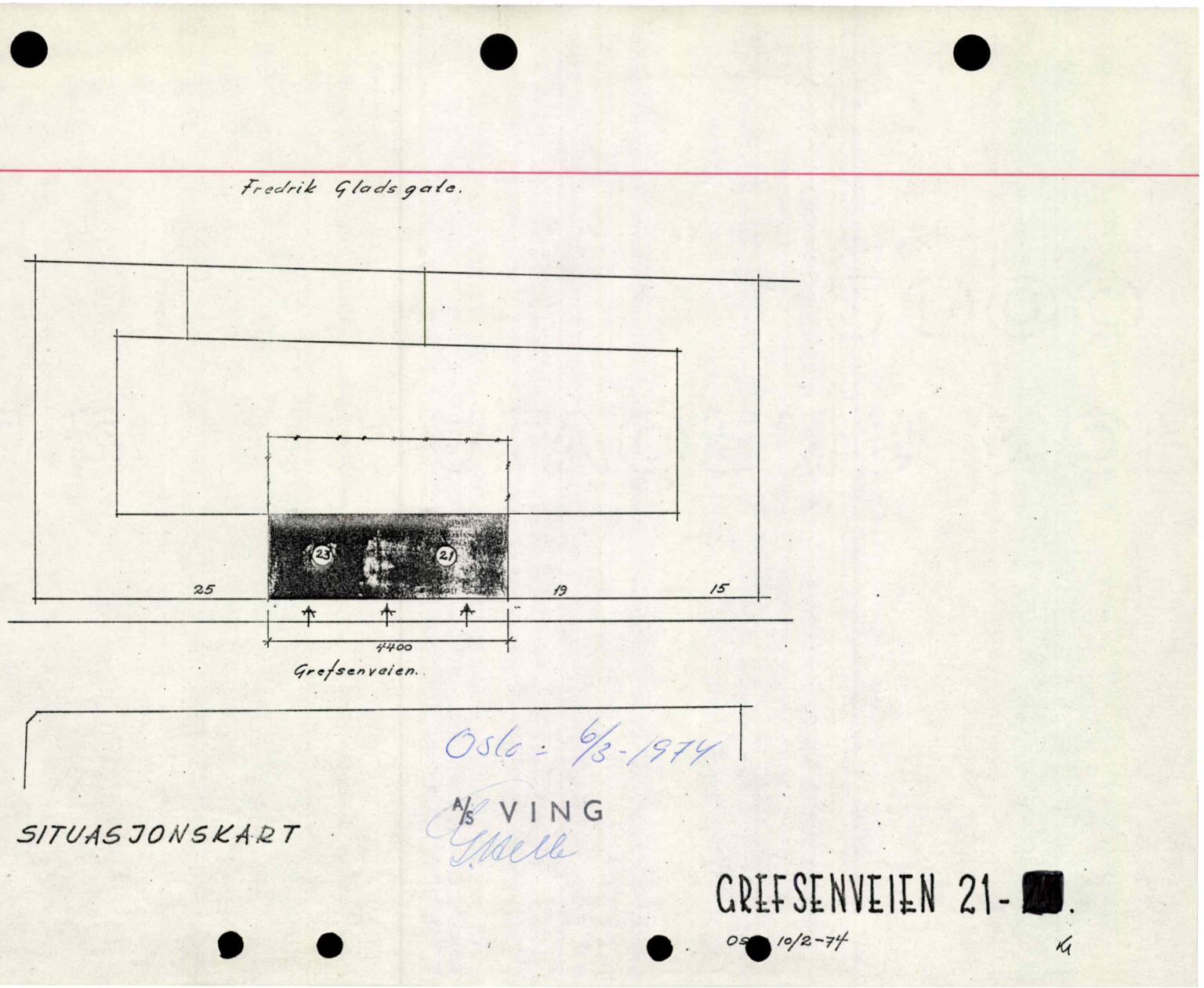
Seksj. nr.	leil. nr.	Etasje nr.	Brutto m2	antall b.b.rom	K.bod nr.	L.bod nr.	Sameieandel Brök
1	101	1	30.3	1	3		40/ 4435
2	102	1	30.3	1	15		40/ "
3	103	1	54.5	2	36		72/ "
4	104	1	54.5	2	33		72/ "
5	105	1	30.3	1	63		40/ "
6	106	1	30.3	1	50		40/ "
7	107	1	56.5	2	10		75/ "
8	108	1	58.5	2	20		77/ "
9	109	1	59.3	2	28		78/ "
10	110	1	60.8	2	42		80/ "
11	111	1	64.5	2	66		85/ "
12	112	1	64.5	2	70		85/ "
13	201	2	30.3	1	49		40/ "
14	202	2	30.3	1	4		40/ "
15	203	2	54.5	2	24		72/ "
16	204	2	54.5	2	30		72/ "
17	205	2	30.3	1	43		40/ "
18	206	2	30.3	1	52		40/ "
19	207	2	64.5	2	14		85/ "
20	208	2	64.5	2	5		85/ "
21	209	2	54.5	2	32		72/ "
22	210	2	54.5	2	26		72/ "
23	211	2	64.5	2	65		85/ "
24	212	2	64.5	2	55		85/ "
25	301	3	30.3	1	2		40/ "
26	302	3	30.3	1	13		40/ "
27	303	3	54.5	2	47		72/ "
28	304	3	54.5	2	35		72/ "
29	305	3	30.3	1	69		40/ "
30	306	3	30.3	1	68		40/ "
31	307	3	64.5	2	7		85/ "
32	308	3	64.5	2	17		85/ "
33	309	3	54.5	2	37		72/ "
34	310	3	54.5	2	29+45		72/ "
35	311	3	64.5	2	53		85/ "
36	312	3	64.5	2	56		85/ "
37	401	4	30.3	1	21		40/ "
38	402	4	30.3	1	16		40/ "
39	403	4	54.5	2	44		72/ "
40	404	4	54.5	2	40		72/ "

FORDELINGSLISTE FOR EIENDOMMEN: Grefsenveien 21-[redacted] - Oslo.

Seksj. nr.	leil. nr.	Etasje nr.	Brutto m2	antall b.b.rom	K.bod nr.	L.bod nr.	Sameieandel Brök
41	405	4	30.3	1	57		40/ 4475
42	406	4	30.3	1	58		40/ "
43	407	4	64.5	2	23		85/ "
44	408	4	64.5	2	11		85/ "
45	409	4	54.5	2	38		72/ "
46	410	4	54.5	2	46		72/ "
47	411	4	64.5	2	67		85/ "
48	412	4	64.5	2	61		85/ "
49	501	5	30.3	1	1		40/ "
50	502	5	30.3	1	48		40/ "
51	503	5	54.5	2	34		72/ "
52	504	5	54.5	2	27		72/ "
53	505	5	30.3	1	64		40/ "
54	506	5	30.3	1	51		40/ "
55	507	5	64.5	2	9		85/ "
56	508	5	64.5	2	12		85/ "
57	509	5	54.5	2	25		72/ "
58	510	5	54.5	2	19		72/ "
59	511	5	64.5	2	71		85/ "
60	512	5	64.5	2	59		85/ "
61	601	6	30.-	1	6		40/ "
62	602	6	40.7	2	22+39+72		54/ "
63	603	6	40.7	2	41		54/ "
64	604	6	30.-	1	18		40/ "
65	605	6	50.8	2	54		67/ "
66	606	6	50.8	2	8		67/ "
67	607	6	63.-	2	31		83/ "
68	608	6	50.8	2	62		67/ "
69	609	6	50.8	2	60		67/ "
							4475/ 4475

Oslo 6/3-1974
A/s Kring
G. Helle (sign)

Attestert kopi av dok.nr. 1974/504463/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-27 09:29
Kartverket



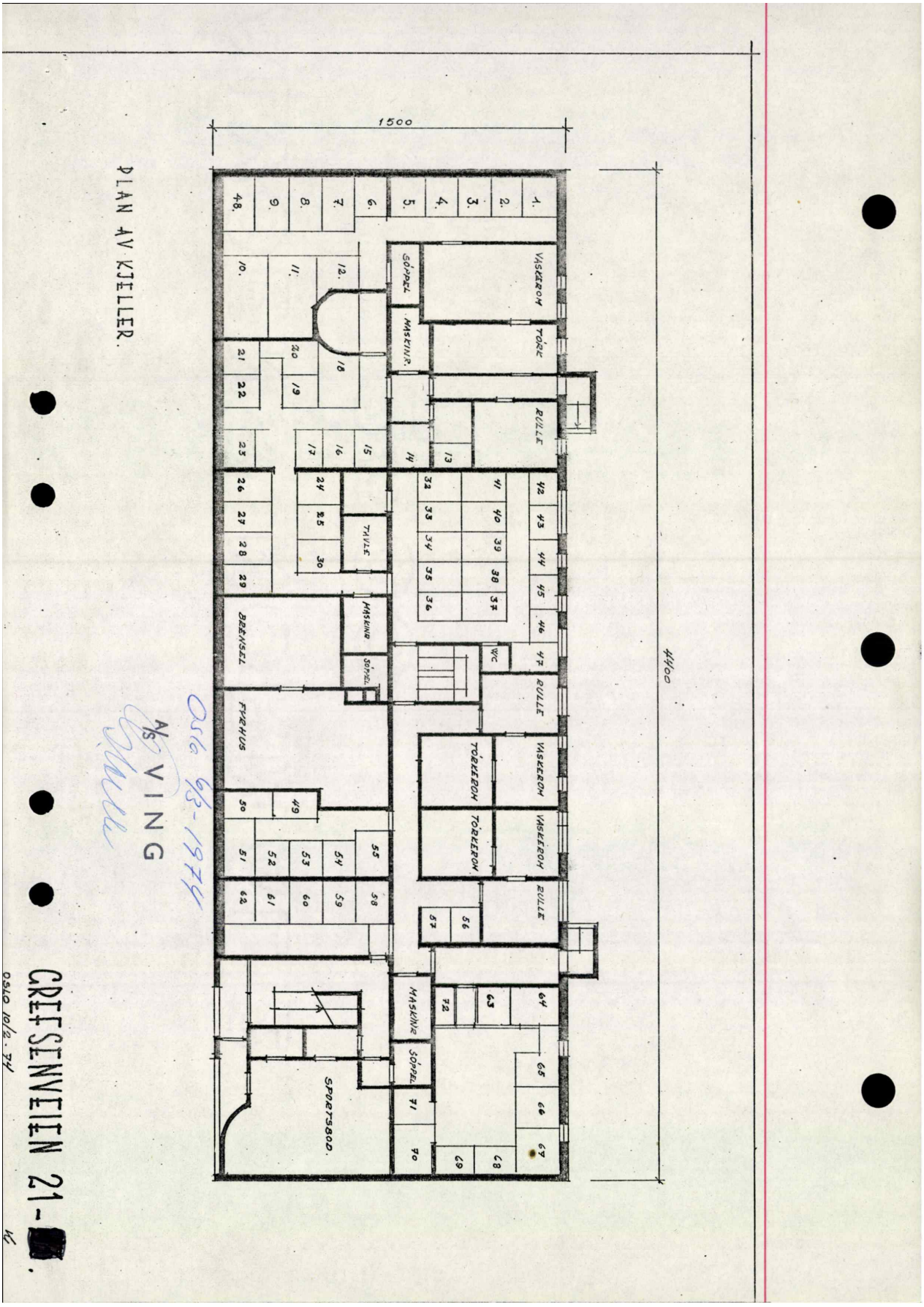
Oslo - 6/3-1974

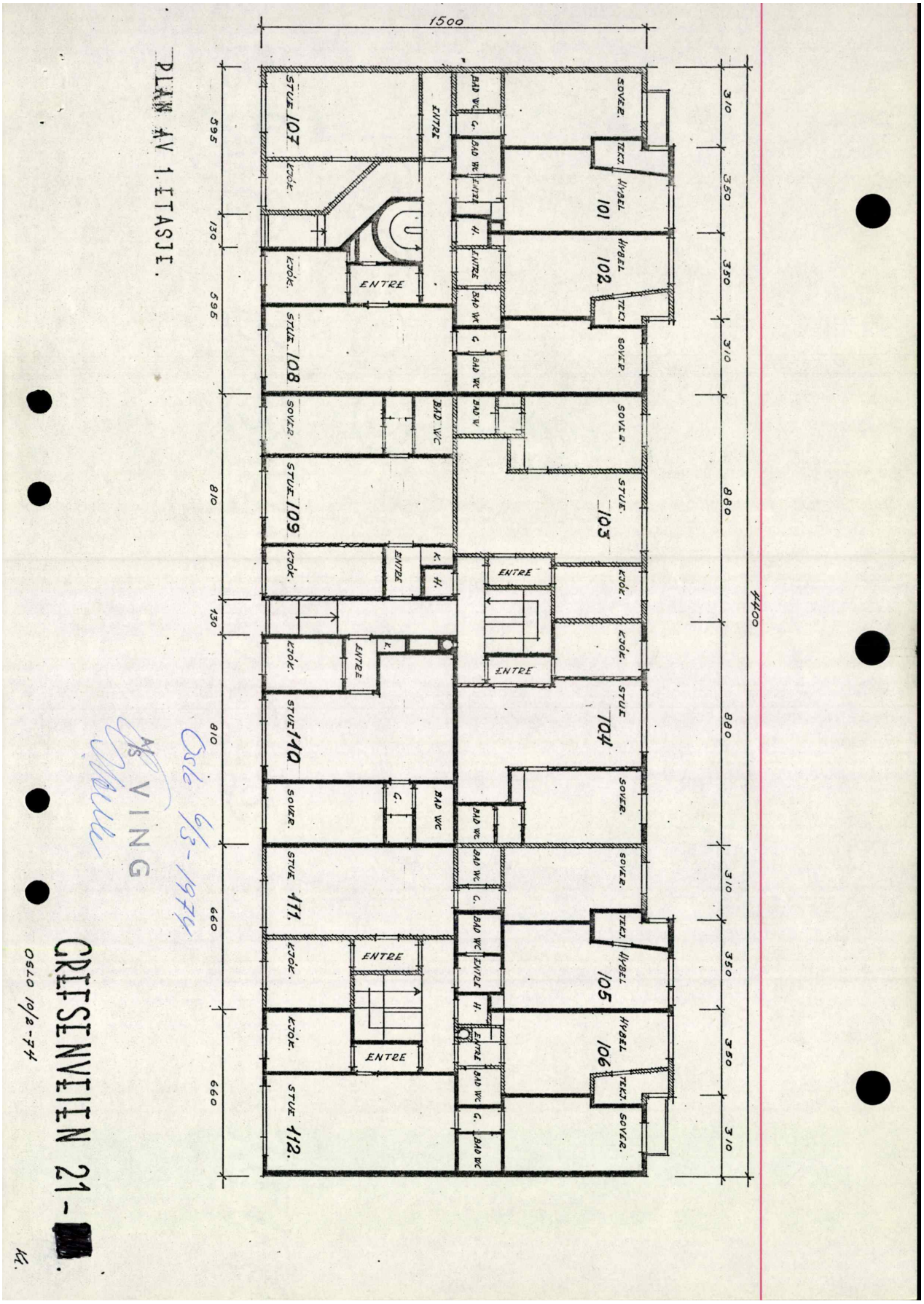
A/S VING

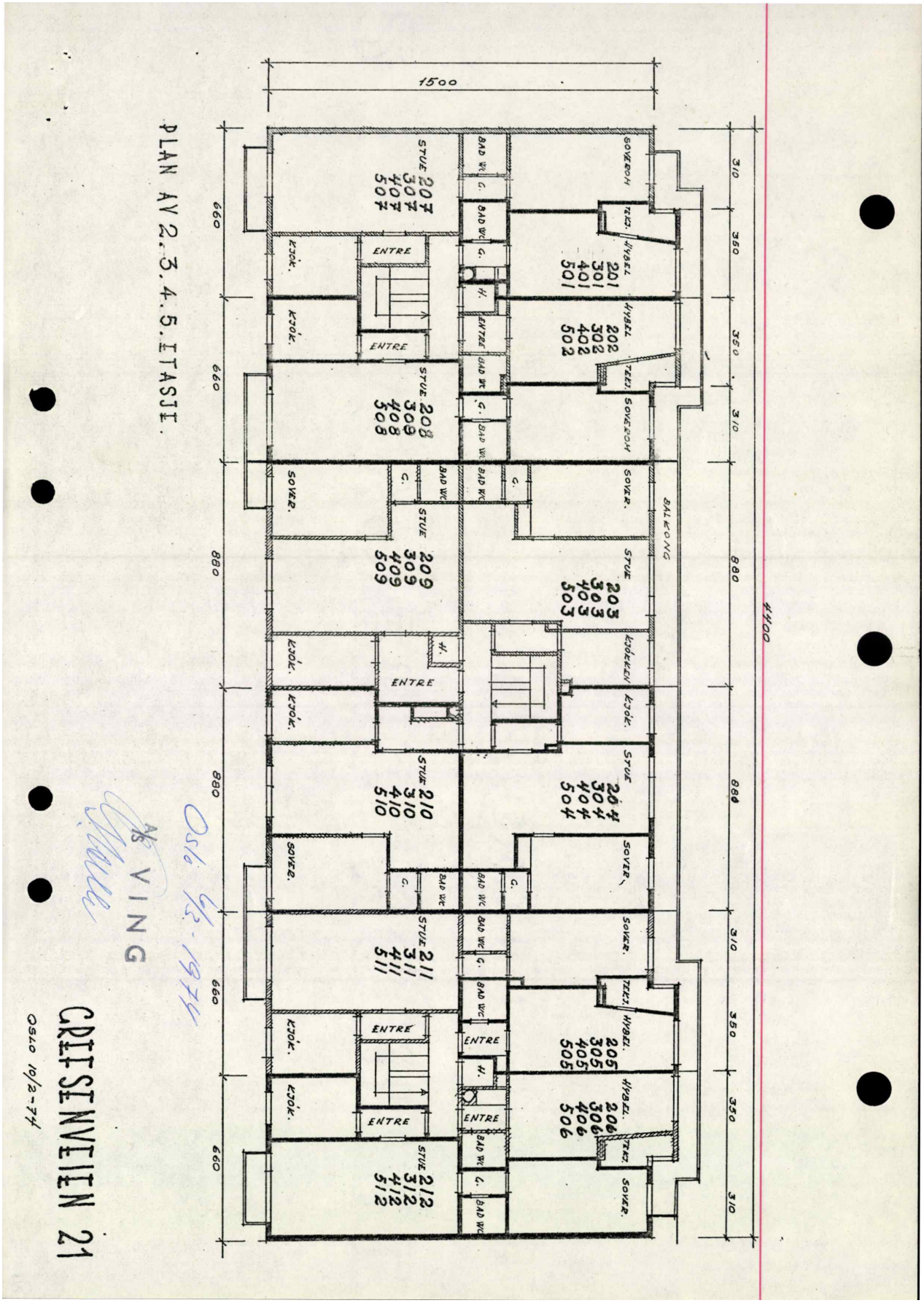
SITUASJONSKART

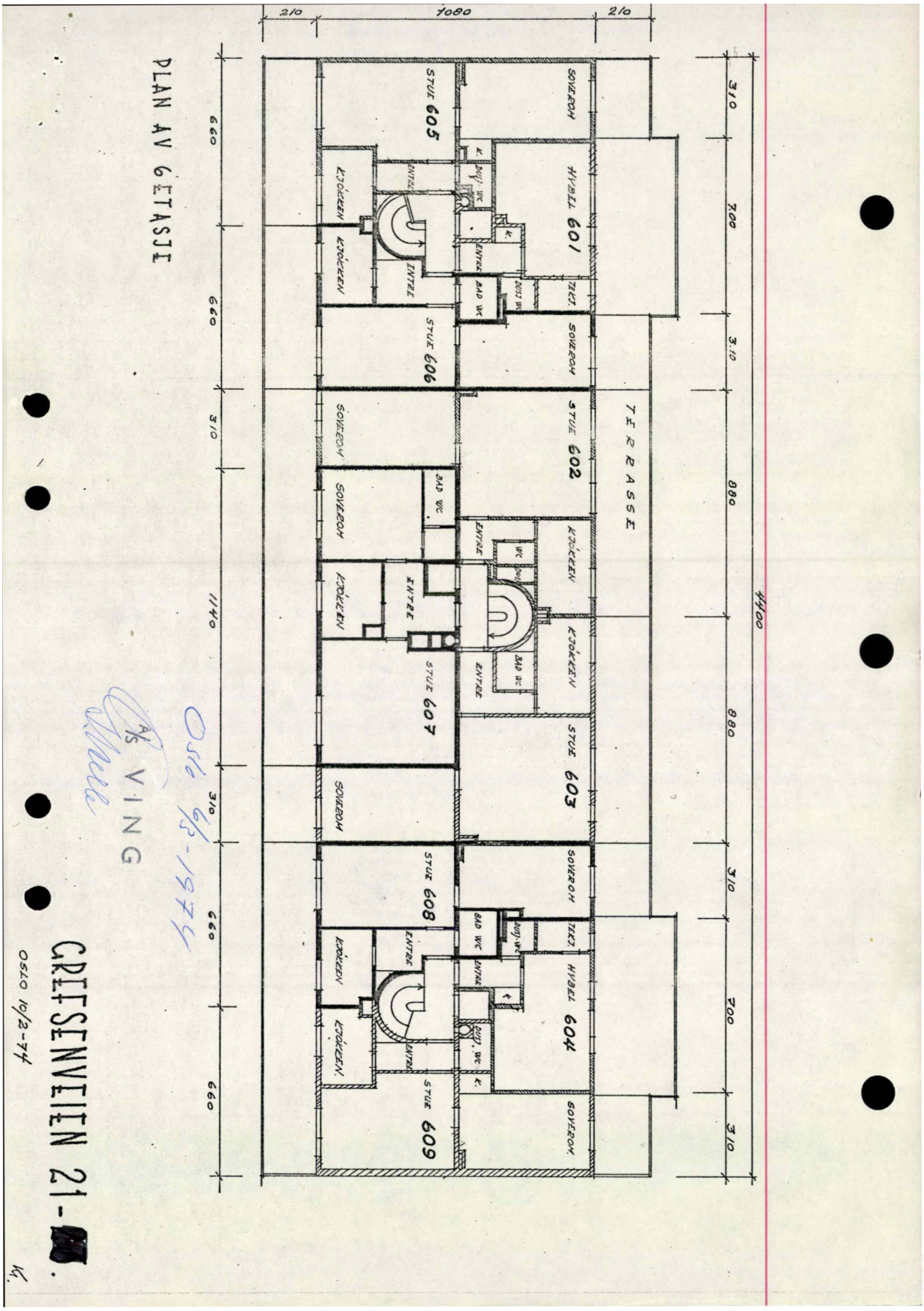
GREFSENVEIEN 21-[redacted].

Os[redacted] 10/2-74


PLAN AV KJELLER.
GRETTENVEIEN 21 - [redacted].
OSLO 10/2. 74
A/S VING
Oslo 6/8-1974
1500
4400
VASKEROM
TØRK
SØPPEL
MASKINR.
RULLE
TRILLE
BRENSEL
FYRHUS
MASKINR
SØPPEL
WC
TØRKEROM
SPORTSBOD.


PLAN AV 1. ETASJE.
GRIFSENVEIEN 21 - [redacted].
OSLO 10/8-74
Kl.
A/S VING
Oslo 6/3-1974
1500
4400
STUE 107
STUE 108
STUE 109
STUE 110
STUE 111
STUE 112
STUE 103
STUE 104
HYBEL 101
HYBEL 102
HYBEL 105
HYBEL 106
KJØK.
ENTRE
BAD WC
SOVER.
TEKJ.
G.
H.
K.


PLAN AV 2. 3. 4. 5. ETASJE.
CRITSINVEIEN 21
OSLO 10/2-74
A/S VING
Oslo 13.1.1975
1500
4400
BALKONG
ENTRE
KJØK.
SOVER.
STUE
BAD WC
G.
H.
HYBEL
TEKJ.
SOVEROM
KJØKKEN


PLAN AV 6 ETASJE
GRIEGSVEIEN 21-
0570 OSLO 10/2-74
AS VING
Oslo 16/8-1974
STUE 605
HYBEL 601
STUE 606
STUE 602
TERRASSE
STUE 607
STUE 603
STUE 608
HYBEL 604
STUE 609
SOVEROM
KJØKKEN
ENTRE
BAD WC
TEKK.
Dusj. WC
2.10
7.080
44.00

Ø nr. 2610 1953
avskrift 18/2

Erklæring.

Gnr. 224 Bnr. 164.

A/S Grefsenveien 21/23 forplikter seg herved til ikke å leie bort hybelleiligheter i eiendommen Grefsenveien 21/23 til andre enn enslige leietagere.

Nærværende tingleste erklæring kan ikke avleses uten bygningsrådets samtykke.

Oslo, den 9. februar 1953.

A/S Grefsenveien 21/23.

Arnold Busch (s.) P. Kjærstad (s.)
H. Holmsen (s.) Hilmar Dingstad (s.)
Aslak Böhle (s.)

Vedl. f.attest av ~~3/6-1938~~ 17/2-53 for A/S Grefsenveien 21/23 reg. 3/6-1938 at selskapets styre er Arnold Busch, formann, Petter Kjærstad, Holm Holmsen, Aslak Bøhle og Hilmar Dingstad, at selskapets firma tegnes av styrets formann og et styremedlem i forening, samt at prokura er meddelt O. Whist og Botvid Ohlsson hver for seg.



Velkommen til

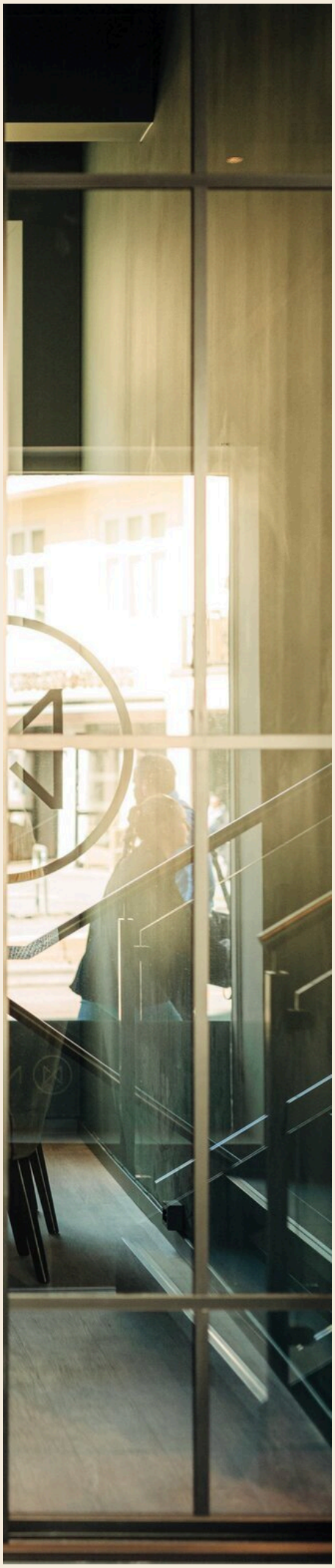
Nordvik Lørenskog

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 hver eneste gate på Lørenskog, i tillegg besitter vi bred kompetanse på store deler av Oslo Nord, Nittedal samt våre øvrige nabokommuner på Romerike, 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.

Vi lever av fornøyde kunder og er derfor ekstra stolte over å ha vunnet prisen for årets kontor - kundetilfredshet to år på rad, i 2024 og 2025!

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

Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
lorenskog@nordvikbolig.no
902 52 930



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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse 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 overfor budgivere 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 65-0093/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Grefsenveien 21A 0482 OSLO
Matrikkel: Gnr 224, bnr 164, snr 25 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Sebastian Chodkowski
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lørenskog
s.chodkowski@nordvikbolig.no
412 34 540



Kordian Zuraw
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Lørenskog
k.zuraw@nordvikbolig.no
463 49 101

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: