NORDVIK

Treschows gate 2 F

1 soverom | 47 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Treschows gate 2 F

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
29	Om boligen
40	Nabolagsprofil
41	Tilstandsrapport
64	Egenerklæringsskjema
72	Andre vedlegg
169	Kontaktinfo
172	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
175	Forbrukerinformasjon om budgivning
176	Budskjema

Salgsoppgave produsert 02.10.2026

Nøkkelinformasjon



Pen 2-roms toppleilighet i 2.etg med idyllisk beliggenhet. 52m² gulvareal. Fyring og vv inkl. Mulighet for p-plass.

Prisantydning	**4 300 000,-**
Omkostninger	**110 810,-**
Totalpris	**4 499 999,-**
Fellesgjeld	**89 189,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 760,-**
BRA-i	**47 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1865**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

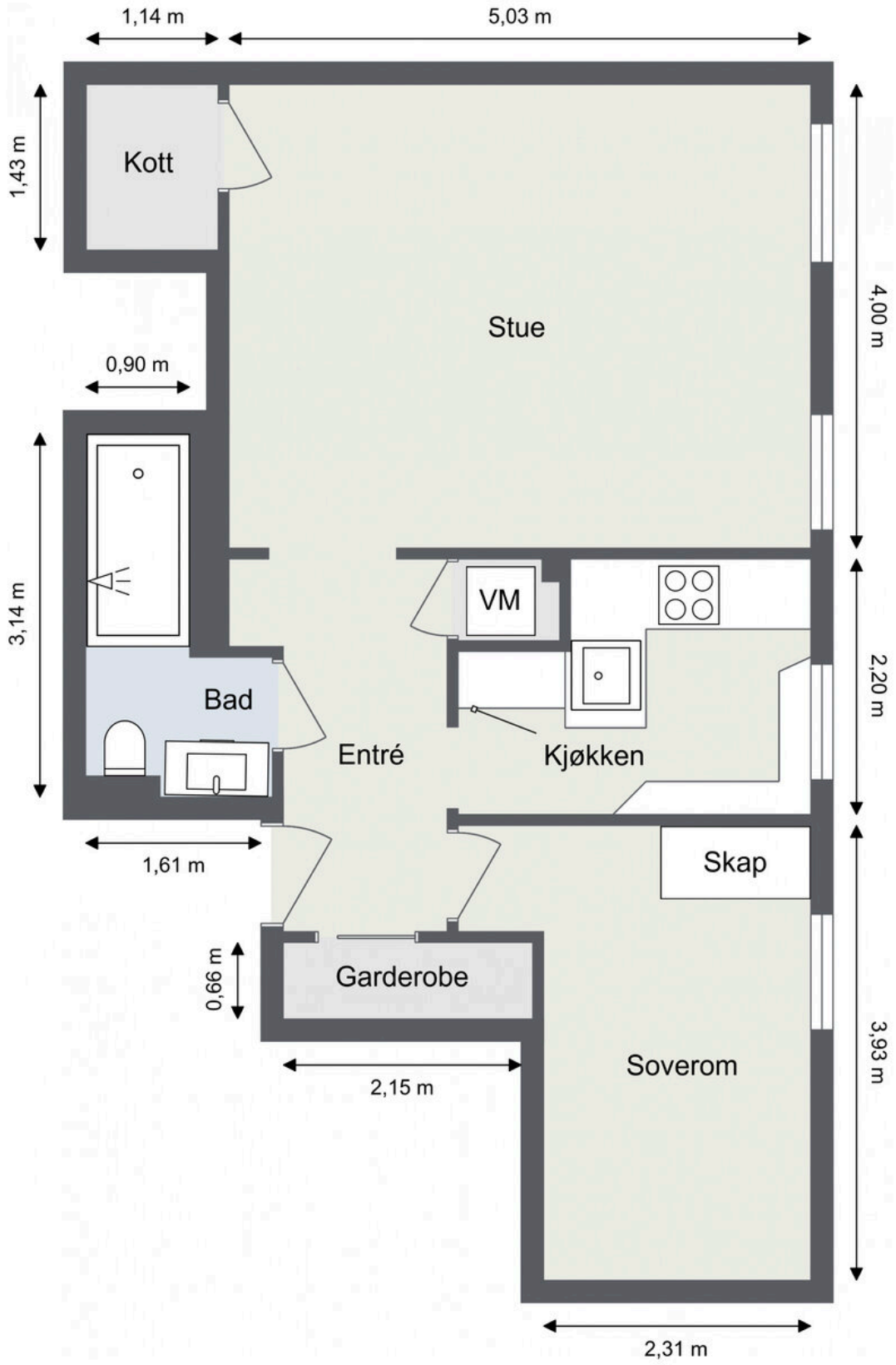
Sjarmerende 2-roms toppleilighet i 2.etg i et bygg med historie som strekker seg helt tilbake til 1865 da dette var direktørboligen for Bjølsen Valsemølle. Bygget og leiligheten har en skjermet og idyllisk beliggenhet ved Akerselva på Sagene, med alt av servicetilbud i umiddelbar nærhet. Kort vei til buss, trikk, T-bane og tog samt Sagene, Torshov, Sandaker senter, Nydalen med BI og Storo med storsenter og kino.

- Walk-in closet
- Kjellerbod på 6m²
- Badekar med dusj
- Historisk bygg fra 1865
- Overflateoppusset i 2026
- Mulighet for leie av p-plass
- Mulighet for å gjøre om til 3-roms
- Kort vei til kollektivt og alt av servicetilbud
- Fyring og varmtvann inkl. og lave strømutgift
- Renovert i 2012 med nytt bad, nytt elektrisk anlegg, nye vinduer

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 47 kvm
Total BRA: 47 kvm

Tyder
















8.6492° E


























IMPORTANT
10 YEARS


























Storo
Buss
Joker
Nordpolen
Sushi
Barnehage
Lekeplass
Bjølsendumpa park
Sagene
Boligen
Nordpolen skole
Barnehage
Jerusalem bru
Lekeplass
Rema 1000
Akerselva
Brannstasjon
Trikk
Coop Mega
Mudo Gym
Vinmonopolet
Sandaker senter
Villa Paradiso
Sentrum


REMA 1000
7-23
lørdag 8-21


SATS




nord BJØLSEN


SPACES
Nydalen


nydalen






Storo


STORO STORSENTER


ODEON
IMAX
XXL
HOTEL
sumo


BI

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/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0515/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Treschows gate 2 F, 0477 OSLO
Gnr 222, bnr 184, snr 5 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Kho Holding AS

Kjøpesum og omkostninger
4 300 000,- (Prisantydning)
89 386,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 389 386,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
109 720,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
110 810,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
123 810,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 500 196,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 513 196,- (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
1865

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 47 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 53 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Entré, Kjøkken, Soverom, Stue, Bad, Kott, Garderobe
Total BRA: 47 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 6 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.

Denne leiligheten har tidligere solgt sin vedtektsfestede rett til p-plass og sin andel av hagen. Boligen selges dermed uten noen av disse rettighetene til tross for at det fortsatt står i vedtektene. Det foreligger en fraskrivelseserklæring for hagen som vedleggs salgsoppgaven.

Ikke målbare arealer:

Leiligheten har skråtak og totalt gulvareal er oppmålt til 52 m².

Innhold
2. etasje, 47 m² BRA-I: Entré, Kjøkken, Soverom, Stue, Bad, Kott, Garderobe

Leiligheten ble renovert i 2012 med blant annet nytt bad, nytt elektrisk anlegg og nye vinduer. I 2026 ble leiligheten ytterligere oppgradert med nyoppussede overflater. Boligen har en god planløsning med separat kjøkken, romslig stue, soverom og gode oppbevaringsmuligheter. Her bor man lyst og skjermet med idyllisk utsyn og uten innsyn. Leiligheten har lave felleskostnader, hvor fyring

og varmtvann fra bergvarme er inkludert.

Entré
Flislagt entré med varmekabler og adkomst til alle rom i leiligheten. Garderobenisje med skyvedør gir praktisk oppbevaringsplass. Kombinert kjøle- og fryseskap er plassert i nisje utenfor kjøkkenet, og det er opplegg for vaskemaskin i skap. Leiligheten fremstår innflytningsklar med delikate og nymalte overflater.

Stue
Flott og lys stue med idyllisk utsyn, helt uten innsyn. Store vindusflater mot sydvest sikrer godt naturlig lysinnslipp i leiligheten. Vinduene ble skiftet i forbindelse med renoveringen i 2012. Stuen har god plass til både sittegruppe og spiseplass, samt flere innredningsmuligheter. Plassbygde hyller mot yttervegg gir praktisk oppbevaring. Det er også mulig å flytte kjøkkenet inn i stuen eller potensielt åpne deler av veggen mot kjøkkenet, se alternativ planløsning. Kott med adkomst fra stuen er innredet som walk-in/omkledningsrom.

Kjøkken
Hyggelig separat kjøkken med moderne innredning med noe bruksslitasje. Innredningen har glatte fronter, heltre benkeplate og nedfelt kum i rustfritt stål. Det er fliser på vegg over benkeskap ved kum og stålplate ved komfyr. Kjøkkenet har ekstra benkeplass og spiseplass til høyre og under vinduet, samt innebygget tørrvareskap. Frittstående hvitevarer medfølger. Originalt tregulv bidrar til å gi rommet karakter. Kjøleskapet er plassert rett utenfor kjøkkenet.

Soverom
Lunt og trivelig soverom med god plass til dobbeltseng og nattbord. Delikate og nymalte overflater, plassbygget garderobeskap og innebygget radiator. Skråtaket gir rommet en hyggelig loftskarakter, samtidig som vinduet sørger for naturlig lysinnslipp.

Bad
Pent flislagt baderom etablert i forbindelse med renoveringen av leiligheten i 2012. Badet har varme i gulv og downlights i himling, og er innredet med servant med skuffer, vegghengt WC med innebygget sisterne og flere glasshyller på veggen for oppbevaring. Nisje med innmurt badekar og dusj, samt glassdør ved badekaret. Badet har adkomst fra gangen.

Oppbevaring
Leiligheten har gode oppbevaringsmuligheter med garderobenisje i gangen, plassbygget garderobeskap på soverommet og kott med adkomst fra stuen, innredet som walk-in/omkledningsrom. I tillegg disponerer leiligheten en ekstern bod i kjeller.

Parkering og øvrig
Selger leier en biloppstillingsplass rett ved inngangsdøren som kan videreføres til kjøper.

Standard
Innvendige overflater
- Leiligheten fremstår med normal standard.
- Gulvene er belagt med parkett, heltre gulvbord og fliser, mens veggene har sparklede og malte overflater på plater og murpuss.
- Himlingene består av sparklede og malte plater.
- Takhøyden er målt til ca. 2,47 meter i stuen og ca. 2,33 meter på soverommet.

Kjøkken
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Det er fliser på vegg over benkeskap ved kum og stålplate ved plass for komfyr. Kjøkkenet har ingen integrerte hvitevarer. Innredningen er av eldre dato og har normal bruksslitasje, herunder noe svelling og slitasje.

Våtrom
Badet er ifølge tidligere opplysninger etablert i 2012 og har flislagte gulv- og veggoverflater samt sparklet og malt himling. Badet er utstyrt med badekar med flislagt innbygging, servant og vegghengt toalett med innebygget sisterne. Baderomsinnredningen består av benkeskap med glatte fronter, speil og vegghyller i frostet glass. Det foreligger ikke dokumentasjon på oppussing/rehabilitering av våtrommet.

Tekniske installasjoner
- Boligen har vannledninger med rør-i-rør-system og avløpsrør i plast.
- Det er vannbåren varme via radiatorer i stue, kjøkken og soverom, samt varmekabler på badet.
- Ventilasjonen består av friskluft via spalteventiler i vinduer og oppdriftsventilasjon fra bad og kjøkken.
- Det er opplegg for vaskemaskin i kott tilknyttet kjøkkenet.
- Det elektriske anlegget ligger hovedsakelig skjult i konstruksjonen, med sikringstavle med jordfeilautomater i felles gang.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Dokumentasjon våtrom: Det foreligger ikke dokumentasjon på oppussing/rehabilitering av badet.

Gulv på bad: Sluket under badekaret var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er registrert for svakt fall mot sluk, og TG2 er også gitt på bakgrunn av alder på vanntett sjikt.

Vegger på bad: Det er registrert utette rørgjennomføringer i våtsone under badekaret. TG2 er også gitt på bakgrunn av alder på vanntett sjikt.

Vann- og avløpsrør: Manglende tettemuffer i varerør, manglende automatisk vannstopper på kjøkkenet og mangelfull klamring av vannrør.

Ventilasjon: Oppdriftsventilasjon med begrenset avtrekksfunksjon. Ved testing ble det registrert noe svakt trekk i ventilene.

Sanitærutstyr i kott: Opplegg for vaskemaskin i rom uten sluk mangler automatisk vannstopper.

Gulvoverflater: Vesentlig slitasje som følge av alder og bruk. Forholdet har ingen direkte konsekvenser utover det estetiske.

Kjøkkeninnredning: Eldre innredning med slitasje i form av svelling og generell bruksslitasje. Det er ikke vurdert risiko for større konsekvenser.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Ingen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Hulltaking på bad: Hulltaking er ikke utført fordi veggene er oppført i betong eller lignende materiale.

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

Parkering
Det er en mulighet for å overta selgers leie av p-plass rett utenfor inngangen til bygget.

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/.

Leiligheten har ikke bruksrett til asfaltert p-plass slik som det fremgår av vedtektene. Disse bruksrettene ble opphevet da p-plassene ble fradelt og solgt. P-plassen til denne seksjonen ble solgt før nåværende eier kjøpte boligen, og vedtektene er ikke oppdatert på dette punktet.

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: Ifølge tidligere eier ble badet totalt renovert i 2012/13 av Bo Borgen Håndverksservice
AS, Aasen & Skarbøe VVS AS, BR Membranservice AS, Kjelsås Elektro AS og Johny Smeby AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I følge tidligere eier ble arbeidene utført i 2012 av BR Membranservice Børge Rindal

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I følge tidligere eier ble det i 2013 utført arbeider på vegg, tak/takbjelker og vinduer av Aulund Bygg og Håndtverk ANS.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I min eiertid ble det utført dreneringsarbeider rundt mur i hagen av Braathen Landskap AS.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ifølge tidligere eier ble elektroarbeid utført av Kjelsås Elektro AS i forbindelse med oppussing i 2012/2013. I vår eierperiode har en ELMANN AS skiftet en skadet kabel og montert lamper. Samsvarserklæring foreligger.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ifølge tidligere eiers ble det utført VVS-arbeider i forbindelse med oppussing i 2012/2013 av Aasen & Skarbøe VVS AS

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ifølge tidligere salgsoppgave ble bygget bruksendret fra kontor til bolig i 2012. Ferdigattest foreligger.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja
Beskriv: Dråpe AS utførte service og kontroll av Sameiets varmeanlegg/ varmepumper i 2025.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er blitt utført overflateoppussing av innvendige vegger og tak (sparkling/ maling m.m) i 2026 av Extemplo Entreprenør AS.

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.
Ja
Beskriv: Ifølge tidligere eiers egenerklæring ble sølvkre oppdaget i januar 2020 og fjernet i april 2020. Vi er ikke kjent med flere tilfeller av dette.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport utarbeidet i forbindelse med tidligere salg i 2020.

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? Areal er oppgitt i tidligere salgsoppgave og tilstandsrapport fra 2020.

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?
Ja
Beskriv: Det foreligger erklæring vedrørende fraskrivelse av eksklusiv bruksrett til hageparsell. Erklæringen vedlegges salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Håkon Graff

Byggemåte
Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein/takplater.

Innvendige bygningsdeler:
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Felles varmtvann og varmeanlegg.
- Felles brannvarslingsanlegg og sprinkleranlegg.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2011 og 2012.

Ytterdør:
Entrédør i brannklasse B 30 med 35 desibel lydmotstand.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er E
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
Vannbåren varme tilknyttet radiatorer, montert i stue, kjøkken og i soverommet.

Informasjon om strømforbruk
Det er et generelt lavt strømforbruk da fyring og varmtvann er inkludert i felleskostnadene. Selger er ikke kjent med strømforbruket ettersom boligen har vært utleid.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 760,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader utgjør kr 3 760,- per mnd.

Felleskostnader inkluderer: Oppvarming og varmtvann (bergvarme), strøm fellesarealer, kommunale utgifter felles bygningsforsikring og poster knyttet til normal drift og vedlikehold av sameiet.

Felleskostnadene fordeler seg slik:
Bredbåndsavgift: kr 249,-
Felleskostnader: kr 2 697,-
Avdrag IN-lån: kr 303,-
Renter IN-lån: kr 511,-

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 218 918,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 875 672,- pr. 2024

Sameiet

Navn og orgnr.
MØLLERMESTERENS BOLIG SAMEIE, orgnr. 999 157 106

Om sameiet
Møllermesterens Bolig Sameie er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 999157106. Bygningen er lokalisert på Sagene i Oslo kommune og består av 6 boligenheter.

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Møllermesterens Bolig Sameie har avtale med Telenor for leveranse av bredbånd og/eller kabel-tv.

Forretningsfører
OBF

Styregodkjennelse
Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 89 189,-pr. 03.09.2026

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Tidligere vedlikehold (siden 2013):
- Nytt tak på den høye delen
- Nye takrenner
- Drenering
- Installert bergvarmepumpe
- Installert infrastruktur for ladestasjoner
- Soilrør er byttet her og der etter behov
- Enkelte elektriske kurser samt utebelysning
- Rehabilitering av hage, gjerde og støttemur

I forbindelse med hageprosjektet mottok sameiet tilsagnsbrev fra Kulturminnefondet og fikk dekket kr 500.000,- av kostnadene. Resterende prosjektkostnader og øvrige større vedlikehold har blitt dekket ved ekstraordinær kapitalinnkreving fra seksjonseierne samt refinansiering/opplåning av eksisterende lån.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter er vedlagt i salgsoppgaven. Sameiet har ikke husordensregler.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt såfremt det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 8898282

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 879 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt. Hageparsellene er i vedtekter inndelt

mellom de øvrige seksjonene i sameiet. I henhold til fraskrivelseserklæring datert 11.mars 2026, disponerer ikke denne seksjonen en angitt hageparsell.

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
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger sentralt og attraktivt til i et veletablert område på Sagene/Bjølsen, like ved idylliske Akerselva. Området langs Akerselva byr på noen av Oslos mest populære turstier både opp mot marka og ned mot sentrum, en grønn lunge fra nord til syd. Her kan man enkelt kombinere en urban livsstil med flotte grøntområder og gode turmuligheter.

Sagene/Bjølsen har en svært gunstig beliggenhet i Oslo, høyt og luftig plassert mellom øst og vest, med kort avstand til alt byen har å by på. Nærheten til naboområdene Torshov, Nydalen med Handelshøyskolen BI, Storo Storsenter og Grünerløkka gjør beliggenheten ekstra attraktiv.

Området byr på et rikt utvalg av kafeer og spisesteder, som Bjølsen Bakeri - en lokal favoritt som tilbyr ferske bakverk og nybrent kaffe - Strøm-Larsen Slakteri - en velkjent spesialforretning for kjøtt, Mat & Mer, Sagene Lunsjbar, La Casa Tapas, Kaffebrenneriet og Tiffany's. Det finnes også et svært godt utvalg av matbutikker, deriblant Rema 1000 som nærbutikk, og Meny, som er bydelens beste supermarked, ligger kun et par steinkast unna. I nærheten finner du også grønnsakshandlere, Kiwi, Coop Prix, Joker og flere koselige småbutikker som tilbyr interiør, klær, brukte møbler og garn, noe som bidrar til en hyggelig bydelsatmosfære. Det populære Det Andre Teateret ligger rett over elven på Lilleborg, og Sandaker Senter, med blant annet Vinmonopolet, er innen gangavstand.

Voldsløkka, som ligger få minutter unna, er et naturlig møtested for Sagene- og Bjølsen-beboere. Her finnes lekeplass, skate-rampe, idrettshaller, fotballbaner, volleyballbaner, tennisbaner og store gressarealer som passer til ulike aktiviteter. Nydalsdammen badeplass ligger også innenfor gangavstand. Om vinteren er det også bandy- og skøytebaner samt skiløyper. Crossfit Oslo og SATS tilbyr treningsfasiliteter i nærheten, noe som gir gode muligheter for både hverdagsmosjon og hardere treningsøkter.

Området har flere fine turstier, blant annet langs Akerselva og opp mot idylliske Maridalen. Kun en kort busstur med linje 54 til Kjelsås bringer deg til løypenettet i Nordmarka, som tilbyr flotte forhold for både sommer- og vinteraktiviteter rundt Maridalsvannet og videre innover.

Kollektivtilbudet er utmerket, med hyppige bussavganger på linjene 34, 37, 54 og 20, samt trikkelinjene 11, 12 og 13, som raskt tar deg til alle deler av Oslo.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen som gjelder bruksendring fra kontor til bolig datert 14.06.2012. Det foreligger også uattestert bygesaksdokument fra 1865.

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 avsatt til hovedformål spesialområde bevaring kontor/industri, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Eiendommen er regulert til underformål spesialområde bevaring blandet i reguleringsplan, S-3467, vedtatt 15.03.2006. Videre er deler av tomten regulert til offentlig felles avkjørsel og spesialområde bevaring friområde iht. reguleringsbestemmelser i S-4504.

Eiendommen ligger også innenfor område for detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning Oslo-Stamnett, S-5142.

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

Plan/byggesaker i nærområdet:
Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48 - Utarbeidelse av planforslag
Saksnummer: 202212601 - Reguleringssak
Beskrivelse: Det pågår en detaljregulering av Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og

Grefsenveien 48. Hensikten med prosjektet er å bedre fremkommeligheten og trafikksikkerheten for syklister og gående, blant annet gjennom opprusting av gater og byrom langs trikketraseen. Planarbeidet skal samtidig ivareta god og forutsigbar fremkommelighet for kollektivtrafikken. Plansaken er under behandling og er videreført i saksnummer 2025/06693 fra tidligere sak 202212601.

Treschows gate 2 C - bruksendring av loft til boareal for underliggende leiligheter - Tidligere gnr./bnr. 222/185
Saksnummer: 2025/08160 - Byggesak

Treschows gate 4 - bruksendring fra kjeller og loft til boareal (gammel lov)
Saksnummer: 2025/08196 - Byggesak

Treschows gate 4 - innredning av seks nye bad og diverse ombygginger (gammel lov)
Saksnummer: 2025/08217 - Byggesak

For mer 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/

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

301/222/184/5:
25.04.1885 - Dokumentnr: 992759 - Bestemmelse om vannledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:184
Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.1912 - Dokumentnr: 901193 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:184
Gjelder denne registerenheten med flere

14.05.1959 - Dokumentnr: 507713 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:184
Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.1967 - Dokumentnr: 504877 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:184
Gjelder denne registerenheten med flere

26.08.2005 - Dokumentnr: 55511 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan og bygninsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:184
Gjelder denne registerenheten med flere

26.08.2005 - Dokumentnr: 55511 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver - allmenheten har rett til gjennomgang på
regulert gangvei.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:184
Gjelder denne registerenheten med flere

29.01.2010 - Dokumentnr: 72116 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Maya Eiendom AS
Org.nr: 981 440 889
Allmennhetens rett til fri ferdsel.
Arealet skal være åpent og kunne benyttes av allmennheten for alminnelig ferdsel.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:184
Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.2013 - Dokumentnr: 1067453 - Jordskifte
Jordskiftesak 0200-2010-0036 Treschowsgate
Gjelder denne registerenheten med flere

16.08.2012 - Dokumentnr: 663696 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 47/638

01.09.2017 - Dokumentnr: 947708 - Reseksjonering
Snr: 5
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 47/638
Endring av tilleggsdel

09.12.2020 - Dokumentnr: 3464967 - Reseksjonering
Snr: 5
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 47/638
Endring av tilleggsdel
Endring av tegninger

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.

Verneklasse/SEFRAK
Bygningen i Treschows gate 2F er registrert som et

verneverdig kulturminne og har tidligere vært oppført på Byantikvarens Gule liste. Eiendommen er en del av det historiske bygningsmiljøet tilknyttet Bjølsen Valsemølle.

Registreringen innebærer at bygningen er vurdert å ha kulturhistorisk verneverdi. Ved søknadspliktige tiltak, særlig tiltak som berører bygningens eksteriør eller øvrige verneverdige kvaliteter, må det derfor påregnes at kulturminnehensyn kan få betydning for hvilke endringer som kan gjennomføres.

Kjøpere som planlegger ombygging eller andre tiltak på eiendommen oppfordres til å undersøke nærmere med Plan- og bygningsetaten og Byantikvaren hvilke bestemmelser og begrensninger som gjelder for det aktuelle tiltaket.

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 tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon,

finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging (veil. kr 19.900,-) kr. 4 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (privatvisninger inkl.) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 4 382,-

Samlet skal selger betale kr. 112 907,- 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
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 5. oktober 2026

Ansvarlig megler
Nikola Gresko, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90610852

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Wergelandsveien 23B
0167 OSLO
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Treschows gate 2F

Nabolaget Brochmannsgt./Bentsebrua - vurdert av 134 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Nordpolen skole (1-10 kl.) 614 elever, 34 klasser	**6 min** 0.5 km
Bjølsen skole (1-7 kl.) 413 elever, 20 klasser	**8 min** 0.7 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.... 532 elever, 25 klasser	**10 min** 0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	**6 min** 0.6 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	**15 min** 1.3 km
Nydalen videregående skole 960 elever	**17 min** 1.4 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	**5 min** 2.1 km

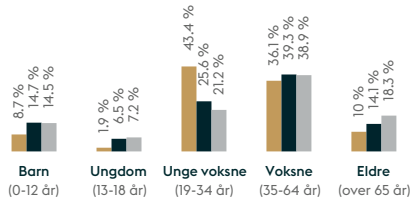
Offentlig transport

Sandaker i Sandakerveien Linje 30, 58	**4 min** 0.3 km
Grefsenveien Linje 11, 12, 18	**4 min** 0.3 km
Storo Linje 4, 5	**12 min** 0.9 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	**16 min** 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**10 min** 3.8 km

Barnehager

Idun FUS barnehage (1-5 år) 66 barn	**3 min** 0.2 km
Sandakerveien Fus barnehage (0... 65 barn	**5 min** 0.4 km
Riflegata barnehage (1-6 år) 37 barn	**5 min** 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Brochmannsgt./Bentsebrua	898	1 314
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

Kvalitet på skolene
Bra 68/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

Bjølsenhallen, flerbrukshall	8 min
Bjølsen skole	8 min
Sandaker Treningssenter	6 min
Fresh Fitness Storo	6 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

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

Tyder



Tilstandsrapport

Treschows gate 2F, 0477 Oslo

Befaringsdato:	Fredag 18. september 2026
Utskriftsdato:	Søndag 27. september 2026
Referanse:	14328

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder
post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Håkon Graff
Håkon Graff

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Dokumentasjon våtrom Våtrom (bad og vaskerom)	Det foreligger ikke dokumentasjon på oppussing/rehabilitering av våtrommet.	Side 9
Gulv i våtrom Våtrom (bad og vaskerom)	Sluket var ikke tilgjengelig for inspeksjon under befaringen, da det er under badekaret. Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tils...	Side 10
Vegger i våtrom Våtrom (bad og vaskerom)	Utette rørgjennomføringer i våtsone under badekar, hvor det er synlige åpninger rundt rørgjennomføringene. Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Vegger med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk b...	Side 11
Vann- og avløpsrør Tekniske anlegg	Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke...	Side 14
Ventilasjon Tekniske anlegg	Tilstandsgrad 2 er gitt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til redusert luftkvalitet.	Side 15
Sanitærutstyr kott Tekniske anlegg	I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper derfor gitt tilstandsgrad 2.	Side 15
Overflater - Gulv	Gulvoverflatene har vesentlig slitasje.	Side 16
Kjøkkeninnredning	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje på innredningen.	Side 17

Konklusjon

Leiligheten fremstår med normal standard.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1865, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Kho Holding AS å lage en tilstandsrapport i forbindelse med salg av leiligheten beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

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

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Kjeller		6			
2. etasje	47				52
Sum	**47**	**6**	**0**	**0**	**52**
Sum BRA	**53**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Ekstern bod	
2. etasje	Entré, Kjøkken, Soverom, Stue, Bad, Kott, Garderobe		

Kommentar til arealer:
Innvendig areal er oppmålt på stedet. Deler av arealet er ikke målbart grunnet lav takhøyde.

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Kho Holding AS
Takstmenn:	Håkon Graff
Tilstede:	Håkon Graff Sara Ollendorff

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet
Tilknytning vann:	Offentlig, via privat stikkledning
Tilknytning avløp:	Offentlig, via privat stikkledning

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 222 Bnr: 184 Snr: 3
Tomteareal:	879 m²
Eier/Hjemmelshaver:	Kho Holding As
Eierform:	Seksjon
Eierbrøk:	47 / 638

Boligblokk

Boligblokk

Boligblokk - *Felles bygningsdeler*

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

Beskrivelse:

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein/takplater.

Innvendige bygningsdeler:
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Felles varmtvann og varmeanlegg.
- Felles brannvarslingsanlegg og sprinkleranlegg.

Våtrom (bad og vaskerom)

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.
Selve konstruksjons oppbyggingen er ikke kjent, med mindre den er beskrevet eller fremvist på andre måter av utførende håndverker.

Bad

Beskrivelse: Bad etablert i 2012 iht. tidligere opplysninger.

Bad - *Dokumentasjon våtrom* TG 2

Beskrivelse:	For alle våtrom som er renovert/bygget etter 2011, utløser byggteknisk forskrift krav om FDV-dokumentasjon, inkludert dokumentasjon på selve utførelsen.
Vurdering:	Det foreligger ikke dokumentasjon på oppussing/rehabilitering av våtrommet.
Årsak:	Dokumentasjonen er enten ikke levert av utførende for arbeidet, eller tidligere eier har ikke levert dokumentasjonen til dagens eier.
Konsekvens:	Konsekvensen kan være at løsninger tilknyttet de bygningsdeler med krav om dokumentasjon ikke har tilstrekkelig kvalitetsmessig utførelse eller produktgodkjenning.

Bad - *Gulv i våtrom*	TG 2
Beskrivelse:	Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong.
Vurdering:	Sluket var ikke tilgjengelig for inspeksjon under befaringen, da det er under badekaret. Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder. Det er registrert for svakt fall mot sluket, i henhold til gjeldende forskrifter ved byggetidspunktet.
Årsak:	Badekaret er montert over sluket. Det er krav om at sluket skal være tilgjengelig for inspeksjon og jevnlig rens. Årsak må sees i sammenheng med at badet er eldre i forhold til forventet levetid. Avviket skyldes at fallet ikke ble korrekt etablert under byggingen av badet.
Konsekvens:	Som følge av mangelfull tilgang til sluket, vil det ikke bli renset tilstrekkelig. Dette kan føre til at vann blir stående i sluket, noe som gir økt fuktpåkjenning på konstruksjonen og risiko for fuktskader. Alderen medfører en forhøyet risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktskader. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen.

Bad - *Vegger i våtrom* TG 2

Beskrivelse:	Flislagte veggoverflater.
Vurdering:	Utette rørgjennomføringer i våtsone under badekar, hvor det er synlige åpninger rundt rørgjennomføringene. Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Vegger med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.
Årsak:	Mangelfull tetting rundt rørgjennomføringene. Årsak må sees i sammenheng med at badet er eldre i forhold til forventet levetid.
Konsekvens:	Utette gjennomføringer kan medføre at lekkasjevann trenger inn i underliggende konstruksjoner og føre til fukt- og følgeskader. Konsekvensen av forholdet er at det er høyere risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktstader.

Er det registrert bom/løse fliser
Nei, innenfor normal standard.

Er det synlige utette rørgjennomføringer i våtsoner
Ja

Bad - *Himlingsoverflate bad* TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.

Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 1

Beskrivelse:	Badekar med flislagt innbygging, servant, og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Bad - *Fast inventar bad* TG 1

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil på vegg over servant. Vegghyller i frostet glass.

Bad - *Hulltaking bad* TG IU

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom
Nei

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang. Anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Varmekabler i gulvstøp i badet.
Vurdering:	Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg. For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Kursoversikt samsvarer ikke med antall sikringer eller hvilke kurser sikringer tilhører.

Løser sikringene ofte ut
Vet ikke

Er antall sikringer er i samsvar med kursfortegnelsen
Nei

Er det kursfortegnelse
Ja

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget
Samsvarserklæring foreligger ikke på anlegget.

Har det vært gjennomført el. tilsyn på boligen
Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Nei

Varme, ventilasjon, sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varme, ventilasjon, sanitær - *Vann- og avløpsrør* TG 2

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i rør i rør systemer. Avløpsrør i plast. Hovedstoppekraner for leiligheten er lokalisert i kjøkken (benkeskap) og entré (himling).
Vurdering:	Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres. TG2 er gitt på grunn av manglende tettemuffer i varerør, manglende automatisk vannstopper på kjøkkenet og mangelfull klamring av vannrør til underlaget.
Årsak:	Mangelfull utførelse og sikring av vanninstallasjonene.
Konsekvens:	Manglende tettemuffer og vannstopper medfører økt risiko for vannskader ved lekkasje. Mangelfull klamring kan føre til bevegelser i rørene og økt belastning på koblinger og rørforbindelser.

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet?
Ja, det er testet og funnet i orden

Varme, ventilasjon, sanitær - *Ventilasjon*

TG 2

Her beskrives hva slags type ventilasjon boligen har, og om det er avvik i henhold til sjekkpunkter i NS 3600. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår, forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Beskrivelse:	Friskluft via spalteventiler i vinduer. Oppdriftsventilasjon med ventil i badet. Luftehull i dørblad. Oppdriftsventilasjon med ventil i kjøkkenet. Kullfilterventilator.
Vurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til redusert luftkvalitet.
Årsak:	Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold.
Konsekvens:	Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere og har som regel begrenset avtrekksfunksjon.

Er det benyttet papir eller lignende for å undersøke om det er trekk i ventiler?
Ja, det er testet og funnet noe svakt

Varme, ventilasjon, sanitær - *Vannbåren varme*

TG 1

Det anbefales at vannbårne varmeanlegg har jevnlig service fra fagperson, selv om dette ikke er påkrevet i boliger.

Beskrivelse:	Vannbåren varme tilknyttet radiatorer, montert i stue, kjøkken og i soverommet.
Vurdering:	Anlegget er vurdert ut ifra alder, og enkle observasjoner i forbindelse med synlig utstyr.

Varme, ventilasjon, sanitær - *Sanitærutstyr kott*

TG 2

Beskrivelse:	Opplegg for vaskemaskin montert i kott tilknyttet kjøkkenet.
Vurdering:	I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper derfor gitt tilstandsgrad 2.
Årsak:	Ved tidspunkt for montering var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk.
Konsekvens:	Manglende automatisk vannstopper innebærer økt risiko for vannskader ved lekkasje fra vanninstallasjonen, da vanntilførselen ikke stenges automatisk. Det kan medføre omfattende fukt- og følgeskader på gulv og tilstøtende konstruksjoner, særlig ettersom rommet ikke har sluk

Brannvarsling

Beskrivelse:	Det er røykvarslere og slukkeutstyr i henhold til gjeldende krav.

Bygningsdeler generelt

Vinduer og ytterdører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom

Vinduer og ytterdører - *Vinduer* TG 1

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2011 og 2012.

Er vinduene funksjonstestet under befaringen?
Ja, det er utført stikkprøver med funksjonstesting av enkelte vinduer

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører* TG 1

Beskrivelse:	Entrédør i brannklasse B 30 med 35 desibel lydmotstand.

Overflater - Gulv TG 2

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med parkett, heltre gulvbord og fliser.
Vurdering:	Gulvoverflatene har vesentlig slitasje.
Årsak:	Årsaken er en kombinasjon av alder og bruk.
Konsekvens:	Ingen direkte konsekvenser utover det estetiske.

Veggoverflater TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte overflater på plater og murpuss.

Himlingsoverflater TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater. Himlingshøyde i stuen er målt til ca. 2,47 m. Himlingshøyde i soverommet er målt til ca. 2,33 m.

Kjøkkeninnredning

TG 2

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Fliser på vegg over benkeskap ved kum. Stålplate på vegg ved plass for komfyr.
Vurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje på innredningen.
Årsak:	Innredningen er av eldre dato og har slitasje i form av svelling og slitasje.
Konsekvens:	Det er ikke vurdert som risiko for større konsekvenser av forholdet.

Er det automatisk vannstopper i benkeskap?
Nei

Kjøkkeninnredning - *Hvitevarer kjøkken*

Beskrivelse:	Innredningen har ingen integrerte hvitevarer.

Etasjeskiller

TG 1

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Beskrivelse:	Etasjeskiller. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, kjøkken, entré og soverom.
Vurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m og mindre enn 30 mm på hele gulvets lengde, og er derfor vurdert til TG 1. -Det er registrert noe høydeforskjeller mellom rom grunnet ulike gulvtyper.

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse:	Glatte innvendige dører. Dør med glassfelt tilknyttet garderobe i entréen.
Vurdering:	Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Fast inventar

TG 1

Beskrivelse: Plassbygget garderobeløsning i soverom.
Vegghyller i kott.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Dokumentasjon

Ordrett fra "tryggere bolighandel":
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.

Beskrivelse: Det foreligger ikke dokumentasjon for oppgraderingsarbeider utført de siste fem år. Ifølge eier er arbeidene av en art som ikke utløser krav til dokumentasjon.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse: Boligen ligger i et område innenfor NGU sitt radon aktsomhetskart klassifisert som moderat til lav.

Det er ikke utført radonmåling i følge eier.
På generelt grunnlag anbefales radonmåling alle boliger lavere enn 3 etasjer over bakkeplan.

Er det utført radonmåling i boligen?
Nei

Brannskille

Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret.
I eldre bygninger ble det ikke etablert brannskiller slik forskriftene krever i dag, men det ble likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette ble gjort i form av murpuss i himlinger, gjennomgående inner- og yttervegger i murverk, og etasjeskillere isolert med stubbloftsleire. Ved denne typen byggeskikk blir det normalt ikke opplyst at slike forhold er åpenbare avvik.

Beskrivelse:	Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Er det synlige åpenbare avvik i brannskillet?
Nei

Lyd- og støyforhold

Det angis om boligen ligger innenfor eller utenfor støysonene som er definert på støykartet til geonorge.no.
Dersom boligen ligger innenfor en støysone, angis typen støy og sonen.
Selv om boligen ikke ligger innenfor en definert støysone, kan den likevel være utsatt for støy.
Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen i boligen mot naboers boenheter eller mot utendørs støy.

Beskrivelse:	Deler av eiendommen ligger innenfor gul støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger dersom dette foreligger.
Vurdering:	Bygningen oppført før 1997 har vanligvis merkbart dårligere lydisolasjon mot utvendig støy i forhold til nyere boliger.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Eiers representant	18-09-2026	Eiers representant var tilstede under befaringen	
El. tilsyn			Ikke mottatt
Godkjente plantegninger	17-09-2026	Tegninger datert 05.05.2010	Innhentet
Egenerklæring		Det foreligger ikke egenerklæring ettersom selger er et AS - Rapporten kan ikke brukes som et grunnlag for boligkjøperforsikring	Ikke mottatt

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER

Rapportens art og omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025+AC:2026 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

NS 3600 er fulgt så langt det lar seg gjøre, men på enkelte punkter kan rapporten avvike fra standarden.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens hvor det er satt TG2 eller TG3, samt anbefalt tiltak for avvik hvor det er satt TG 3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i 3600:2025+AC:2026, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra befaringsdatoen. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i 3600:2025+AC:2026. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for. Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS. Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Knut Harald Ollendorff	9578-5995-4-426745	2026-09-28 16:02:09

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
28. sep. 2026

Oppdragsnummer
14-0515/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Treschows gate 2 F, 0477 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Kho Holding AS v/ Knut Harald Ollendorff

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2026

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: 88982827
Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

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: Ifølge tidligere eier ble badet totalt renovert i 2012/13 av Bo Borgen Håndverksservice AS, Aasen & Skarbøe VVS AS, BR Membranservice AS, Kjelsås Elektro AS og Johny Smeby AS.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I følge tidligere eier ble arbeidene utført i 2012 av BR Membranservice Børge Rindal

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I følge tidligere eier ble det i 2013 utført arbeider på vegg, tak/takbjelker og vinduer av Aulund Bygg og Håndtverk ANS.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I min eiertid ble det utført dreneringsarbeider rundt mur i hagen av Braathen Landskap AS.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ifølge tidligere eier ble elektroarbeid utført av Kjelsås Elektro AS i forbindelse med oppussing i 2012/2013. I vår eierperiode har en ELMANN AS skiftet en skadet kabel og montert lamper. Samsvarserklæring foreligger.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ifølge tidligere eiers ble det utført VVS-arbeider i forbindelse med oppussing i 2012 /2013 av Aasen & Skarbøe VVS AS

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ifølge tidligere salgsoppgave ble bygget bruksendret fra kontor til bolig i 2012. Ferdigattest foreligger.

---

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?

Ja

Beskriv: Dråpe AS utførte service og kontroll av Sameiets varmeanlegg/ varmepumper i 2025.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er blitt utført overflateoppussing av innvendige vegger og tak (sparkling/ maling m. m) i 2026 av Extemplo Entreprenør AS.

---

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.

Ja

Beskriv: Ifølge tidligere eiers egenerklæring ble sølvkre oppdaget i januar 2020 og fjernet i april 2020. Vi er ikke kjent med flere tilfeller av dette.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport utarbeidet i forbindelse med tidligere salg i 2020.

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? Areal er oppgitt i tidligere salgsoppgave og tilstandsrapport fra 2020.

---

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?

Ja

Beskriv: Det foreligger erklæring vedrørende fraskrivelse av eksklusiv bruksrett til hageparsell. Erklæringen vedlegges salgsoppgaven.

---

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 med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0515/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Knut Harald Ollendorff	**2026-09-28**

Identifikasjon

Knut Harald Ollendorff

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

Boligopplysninger:

Møllermesterens Bolig Sameie		**Vår ref.:**	578/5
TRESCHOWS GATE 2 F		**Type:**	Eierseksjonssameie
0477 OSLO		**Eiere:**	KHO Holding AS v/Knut Ollendorff
Organisasjonsnr:	999 157 106	**Seksjonsnr:**	5

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 760**

Felleskostnader:	Bredbåndsavgift	249
	Felleskostnader	2 697
	Avdrag IN-lån	303
	Renter IN-lån	511

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	89 386	Gjeld siste årsoppg.:	91 862
Klient ajourf. lån:	1 213 368,14	Klient gj. s. årsoppg.:	799 400

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16363155913, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 03.09.2026: 6.85% pa.
Antall terminer til innfrielse: 170
Saldo per 03.09.2026: 777 849
Andel av saldo: 89 386
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 31.10.2040)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Bent Pallesen-Mustikay
Adresse: Rueguto 60
Postnr/-sted: 3800 BØ I TELEMARK
E-post: N/A

5: Restanse felleskostnader pr. 03.09.2026

Utestående saldo: **78,14**

Felleskostnader:	12	Restanse:	3 828,14
Gebyr:	0	Forskudd:	3 760
Rente:	0	Overdekning:	3 750
Andre krav:	66,14		

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	91 862	Andre inntekter:	1 445
Annen formue:	31 273	Utgifter:	6 728		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	5	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1919
Gårds/bruksnr: 222/184 - seksjon:5
Bygningstype: Bygård
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	88982827

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Sentralfyr og el.
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	

Møllermesterens Bolig Sameie	**Vår ref.:**	578/5
TRESCHOWS GATE 2 F	**Type:**	Eierseksjonssameie
0477 OSLO	**Eiere:**	KHO Holding AS v/Knut Ollendorff

Organisasjonsnr: 999 157 106

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livsløp standard: Nei Kategori: Leilighet

Fasiliteter:

HAGE
Hver sekjson har sin egen hageflekk på ca 50 kvm i bakgården - se vedtekter av 22.11.2016. Ny hageinndeling vedtatt på årsmøtet 06.04.21.

KABEL-TV OG BREDBÅND
Sameiet har kollektiv avtale med Telenor om kabel-tv og bredbånd.

KORTTIDSUTLEIE
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

REHABILITERING/STØRRE VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

VAKTMESTER OG RENHOLD
Møllermesterens Bolig Sameie har avtale med renholdstjeneste med Rydje Renhold. Renholdet skjer hver 14 dag.

Styret i Møllermesterens Bolig Sameie har avtale med Ren Service, ifm fjerning av snø og istapper fra taket. Dette har vært nødvendig og avtalen har fungert tilfredsstillende.
Det er har vært en del mus i bygget. Sameiet vil prøve ut noen tiltak selv, før vi eventuelt går videre med en ekstern aktør.

FORSIKRING
Eiendommen til Møllermesterens Bolig Sameie er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 88982827.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.
Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.
Det var en en vannskade ifm oppussing av bad i 2 etg (hos Lars/Solveig), som resulterte i vanninntrengning i leiligheten til Aktiv og Ung. Befaring med fuktmåling viser at det ikke er fukt i etasjeskille og skadene begrenser seg til inventar. Dette dekkes av forsikringen. Sameiet har betalt egenandel, men denne skal tilbakebetales, da den skal dekkes av rørleggerfirmaet som hadde skyld i skaden. Styreleder følger opp dette.

AVTALE OM SÆRFORDELT LÅN MED INNBETALINGSMULIGHET
Møllermesterens Bolig Sameie har etablert avtale om særfordelt lån med innbetalingsmulighet 16363155913.
For å innfri din andel fellesgjeld må det inngås avtale med laget. Innbetaling kan gjøres to ganger pr år - senest 10. mars eller 10. september. Etter nedbetaling vil det månedlige kravet bli redusert, fra den påfølgende måned etter innbetaling, dvs. april eller oktober. Ved forsinket reduksjon blir dette fanget ved avregning.
Renter og avdrag avregnes etterskuddsvis hvert kvartal, ved innfrielse / nedbetaling og ved flytting. Ved salg kan dette medføre at det oppstår en restanse, selv om felleskostnadene er betalt ut overtagelsesmåneden. Eventuell restanse vil bli etterfakturert selger.

OM EIENDOMMEN
Møllermesterens Bolig Sameie er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 999157106.
Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 6 boligenheter og ingen andre enheter.

Annen informasjon:



Innkalling til årsmøte

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Innspurten 11 C, 0663 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Møllermesterens Bolig Sameie

årsmøte 2026

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Torsdag 19.03.2026, kl 17:00

Sted: Teams

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til saranataliaparsa@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2026 i Møllermesterens Bolig Sameie torsdag 19.03.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

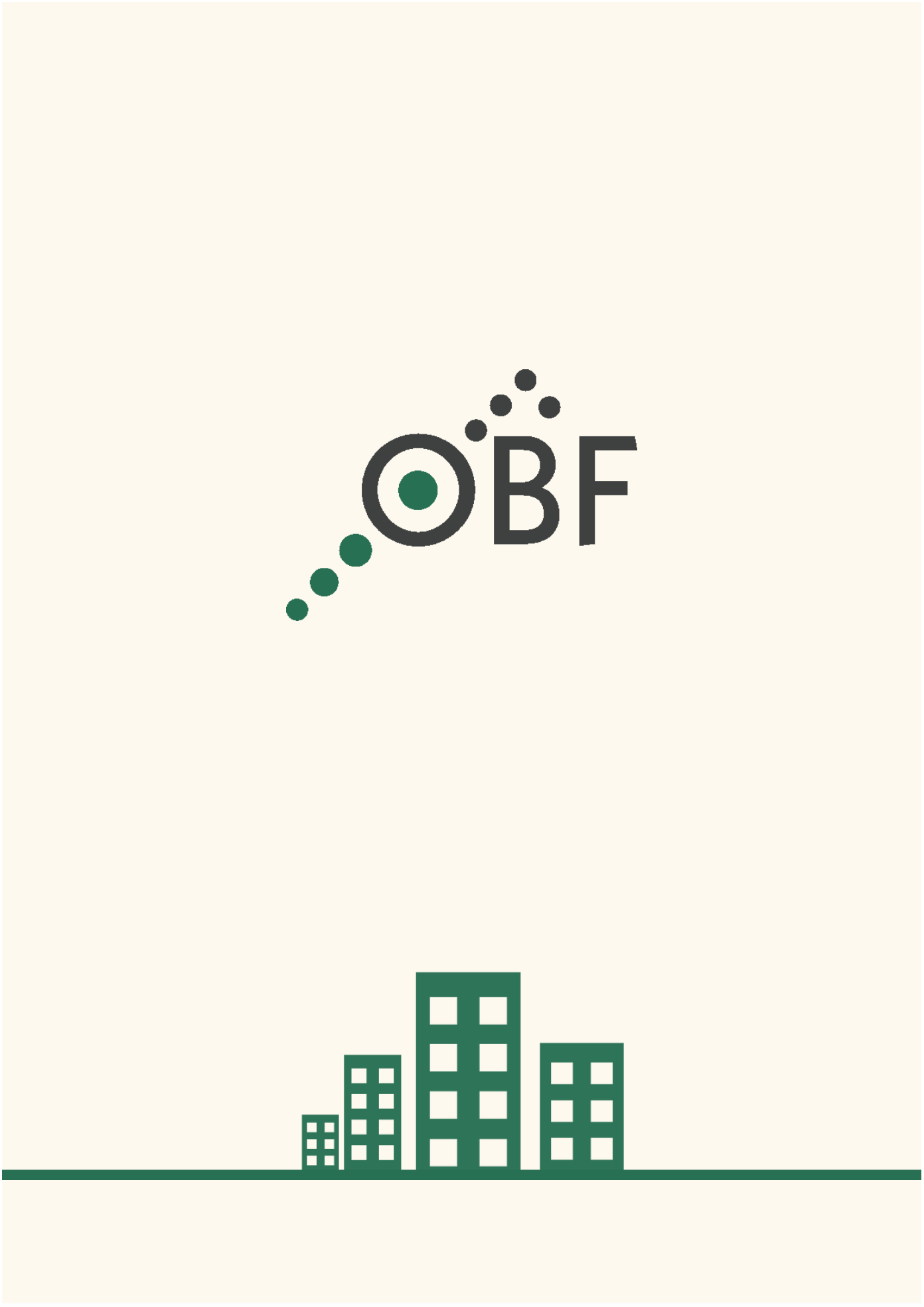
Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

Microsoft Teams-møte
Bli med: https://teams.microsoft.com/meet/3504988438147?p=DF1KYynxpC8lQWeFJU
Møte-ID: 350 498 843 814 7
Passord: Wk2n5s2i



Årsmøte i Møllermesterens Bolig Sameie

Torsdag 19.03.2026, kl 17:00
Teams

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Møllermesterens Bolig Sameie

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Orientering om budsjett for 2026

3.4 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 0,-

4. Forslag

4.1 Forslag fra styret om egen fakturalinje for kabel-tv og bredbånd

I forbindelse med budsjettarbeidet for 2026 har styret, i tråd med anbefaling fra OBF, vurdert å endre innkrevingsmodellen slik at kostnader til kabel-TV og bredbånd ikke lenger inngår i de ordinære felleskostnadene, men i stedet kreves inn som et særskilt tillegg per seksjon.

Formålet med endringen er å synliggjøre disse kostnadene tydeligere og skille dem fra øvrige driftskostnader i sameiet.

Denne endringen er i tråd med vanlig praksis i mange sameier og gir bedre oversikt over hva den enkelte seksjon betaler for. En egen fakturalinje vil også kunne gjøre det enklere for seksjonseiere som har rett til refusjon fra arbeidsgiver.

Endringen innebærer kun en annen fordeling av innkrevingen og medfører ikke økte totale kostnader for sameiet eller den enkelte seksjonseier.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar at kostnader til kabel-TV og bredbånd skal skilles ut fra de ordinære felleskostnadene og kreves inn som et eget tillegg per seksjon fra og med april 2026.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode:

Sara Ollendorff

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Bent Pallesen-Mustikay
Maren Toft
Kristoffer Jacobsen
Lars Bryne

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Knut Ollendorff

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 11.03.2026

Styret i Møllermesterens Bolig Sameie

Styreleder, Sara Ollendorff
Styremedlem, Knut Harald Ollendorff
Styremedlem, Kristoffer Jacobsen
Styremedlem, Bent Pallesen-Mustikay
Styremedlem, Maren Toft
Styremedlem, Lars Bryne

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 for Møllermesterens Bolig Sameie

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Sara Ollendorff
Styremedlem, Knut Harald Ollendorff
Styremedlem, Kristoffer Jacobsen
Styremedlem, Bent Pallesen-Mustikay
Styremedlem, Maren Toft
Styremedlem, Lars Bryne

Styret har bestått av 2 kvinner og 4 menn.

Styret kan kontaktes på saranataliaparsa@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Møllermesterens Bolig Sameie

Møllermesterens Bolig Sameie er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 999157106. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 6 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Vaktmester- og renholdstjeneste

Styret i Møllermesterens Bolig Sameie har denne vinteren hatt avtale med Ren Service, ifm fjerning av snø og istapper fra taket. Dette har vært nødvendig og avtalen har fungert tilfredsstillende.

Bredbånd, kabel-tv

Møllermesterens Bolig Sameie har avtale med Telenor for leveranse av bredbånd og/eller kabel-tv.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller, postkasse, søppelkasser. Det samme gjelder skilt til ringeklokke og postkasse.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Møllermesterens Bolig Sameie, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

Forsikring

Eiendommen til Møllermesterens Bolig Sameie er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 88982827.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 0 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

Ren Service reparerte løs takstein på taket.

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 2 møter og behandlet 1 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Eks: Økonomi, felleskostnader, gjennomgang av gjeldende avtaler, rehabilitering, mindre vedlikehold, velferd, vvs, dugnad mm.

10.03.2026

Godkjent elektronisk av styret i Møllermesterens Bolig Sameie

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.03.2026

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	2	650 287	589 871	604 664	565 180
Sum		**650 287**	**589 871**	**604 664**	**565 180**
Sum		**650 287**	**589 871**	**604 664**	**565 180**
Forretningsførsel og revisjon	3	45 424	39 295	44 500	48 500
Vedlikehold	5	100 743	21 442	100 000	75 000
Eksterne tjenester	6	76 244	43 524	28 000	54 600
Kabel-tv og bredbånd		38 892	36 526	39 500	40 500
Forsikring		45 570	40 696	45 600	45 200
Kommunale avgifter		105 156	95 981	110 000	121 300
Brensel og strøm		86 536	113 109	100 000	94 000
Andre driftsutgifter	7	4 684	5 861	0	1 500
Sum		**503 249**	**396 433**	**467 600**	**480 600**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**147 038**	**193 438**	**137 064**	**84 580**
Individuell innbetaling fra eiere		461 772	0	0	0
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**608 810**	**193 438**	**137 064**	**84 580**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	15 770	12 971	0	0
Rentekostnad	9	66 593	94 953	90 626	52 088
Andre finansposter	10	-3 847	-3 198	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-46 976**	**-78 784**	**-90 626**	**-52 088**
Årsresultat	**11**	**561 835**	**114 654**	**46 438**	**32 492**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-498 726	-53 404	-46 438	-33 238
Endring i disponible midler	**11**	**63 108**	**61 250**	**0**	**-746**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		4 183	28 255
Forskuddsbetalte kostnader	12	70 896	51 702
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		422 424	386 930
Sum omløpsmidler		**497 503**	**466 887**
SUM EIENDELER		**497 503**	**466 887**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-943 017	-1 057 672
Årets resultat	11	561 835	114 654
Sum egenkapital	**13**	**-381 183**	**-943 017**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	14	799 400	1 298 127
Sum langsiktig gjeld		**799 400**	**1 298 127**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		73 020	94 702
Påløpne renter		291	507
Annen kortsiktig gjeld		5 974	16 569
Sum kortsiktig gjeld		**79 285**	**111 778**
Sum gjeld		**878 685**	**1 409 904**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**497 503**	**466 887**

Oslo 31.12.25
Styret i Møllermesterens Bolig Sameie

Sted:_____, dato:_____

Sara Ollendorff Styreleder	Bent Pallesen-Mustikay Styremedlem	Lars Bryne Styremedlem
Maren Toft Styremedlem	Knut Harald Ollendorff Styremedlem	Kristoffer Jacobsen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Endring av regnskapsprinsipp

Det har i 2023 vært ført etter kontantprinsippet, men fra 2024 er det gått bort fra dette, og følger nå reglene for små foretak iht GRFS.

Individuell nedbetaling av lån

Sameiet inntektsfører årlig alle innfrielser vedr lån hvor man praktiserer individuell nedbetaling. Dette fører til en ekstraordinær inntekt de årene det er gjort innfrielser. Denne type "IN-ordning" i et sameie er ikke pantesikret. Seksjonseierne som har gjort en slik nedbetaling er fortsatt solidarisk ansvarlig for lånene.

Note 2 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	466 862	430 848	467 602	479 854
3615 a konto renter fellesgjeld - Individuell betaling	70 736	91 269	90 625	52 088
3616 a konto avdrag fellesgjeld - Individuell betaling	34 455	42 987	46 437	33 238
3620 Strømavgifter	0	24 767	0	0
3900 Andre driftsinntekter	78 233	0	0	0
Sum	**650 287**	**589 871**	**604 664**	**565 180**

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	36 624	35 040	36 500	37 700
Annen regnskapsførsel	8 800	4 255	8 000	10 800
Sum	**45 424**	**39 295**	**44 500**	**48 500**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.
Det utbetales ikke styrehonorar.

Note 4 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	0	100 000	75 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	100 743	30 943	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	0	499	0	0
6695 Egenandel forsikring	0	-10 000	0	0
Sum	**100 743**	**21 442**	**100 000**	**75 000**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6360 Renhold	12 642	15 124	0	2 600
6395 Sommer- og vinterkostnader	57 539	17 719	20 000	46 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	6 063	6 063	8 000	6 000
6790 Annen fremmed tjeneste	0	4 618	0	0
Sum	**76 244**	**43 524**	**28 000**	**54 600**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	623	120	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	0	3 439	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 516	2 302	0	0
7790 Andre driftskostnader	1 546	0	0	1 500
Sum	**4 684**	**5 861**	**0**	**1 500**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	14 250	12 569	0	0
8059 Andre renteinntekter	1 519	402	0	0
Sum	**15 770**	**12 971**	**0**	**0**

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8145 Lånenr. 1636.31.55913	0	94 953	90 626	0
8150 Renter gjeldsbrevlån	66 593	0	0	52 088
Sum	**66 593**	**94 953**	**90 626**	**52 088**

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8090 Andre finansinntekter	-3 847	-3 198	0	0
Sum	**-3 847**	**-3 198**	**0**	**0**

Note 11 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	**355 109**	**293 859**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	561 835	114 654
Avdrag langsiktig lån	-498 726	-53 404
B. Årets endring i disponible midler	**63 108**	**61 250**
C. Disponible midler 31.12	**418 217**	**355 109**

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	64 344	45 570
1749 Forskuddsbetalte kostnader	6 552	6 132
Sum	**70 896**	**51 702**

Note 13 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld.
Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.

Note 14 - Lån

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Vedlikehold utearealer
Lånenummer:	**16363155913**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	6.65 %
Beregnet innfridd:	30.10.2040
Opprinnelig lånebeløp:	1 500 000
Lånesaldo 01.01:	1 298 127
Avdrag i perioden:	498 726
Lånesaldo 31.12:	**799 400**
Saldo 5 år frem i tid:	611 746
Andelssaldo 01.01:	0
Innbetalt IN i perioden:	461 772
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	14 187
Andelssaldo 31.12:	**447 586**
Sum pantegjeld for lån:	**1 246 986**

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16363155913	1	228 679	228 679
	2	162 225	324 450
	1	154 407	154 407
	1	91 863	91 863

Resultat og balanse med noter for Møllermesterens Bolig Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Møllermesterens Bolig Sameie

Styreleder	Sara Ollendorff (sign.)	11.03.2026
Styremedlem	Knut Harald Ollendorff (sign.)	17.02.2026
Styremedlem	Lars Bryne (sign.)	17.02.2026
Styremedlem	Kristoffer Jacobsen (sign.)	10.03.2026
Styremedlem	Maren Toft (sign.)	18.02.2026
Styremedlem	Bent Pallesen-Mustikay (sign.)	12.02.2026

PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Møllermesterens Bolig Sameie torsdag 19.03.2026 kl. 17:00 - Teams.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Møllermesterens Bolig Sameie

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Anette Breiteig ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 4 seksjonseiere og ingen representert med fullmakt, til sammen 4 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Anette Breiteig ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Sara Ollendorff valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2025

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap..

3.3 Orientering om budsjett for 2026

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.4 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 0,-.

4. Forslag

4.1 Forslag fra styret om egen fakturalinje for kabel-tv og bredbånd

I forbindelse med budsjettarbeidet for 2026 har styret, i tråd med anbefaling fra OBF, vurdert å endre innkrevingsmodellen slik at kostnader til kabel-TV og bredbånd ikke lenger inngår i de ordinære felleskostnadene, men i stedet kreves inn som et særskilt tillegg per seksjon.

Formålet med endringen er å synliggjøre disse kostnadene tydeligere og skille dem fra øvrige driftskostnader i sameiet.

Denne endringen er i tråd med vanlig praksis i mange sameier og gir bedre oversikt over hva den enkelte seksjon betaler for. En egen fakturalinje vil også kunne gjøre det enklere for seksjonseiere som har rett til refusjon fra arbeidsgiver.

Endringen innebærer kun en annen fordeling av innkrevingen og medfører ikke økte totale kostnader for sameiet eller den enkelte seksjonseier.

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt. Kostnader til kabel-TV og bredbånd skilles ut fra de ordinære felleskostnadene og faktureres som et eget tillegg fra og med april 2026. Kostnadene skal fortsatt fordeles etter gjeldende fordelingsnøkkel.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode:

Sara Ollendorff

Vedtak:
Bent Pallesen-Mustikay ble valgt som styreleder for 2 år.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Bent Pallesen-Mustikay
Maren Toft
Kristoffer Jacobsen
Lars Bryne

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Knut Ollendorff

Vedtak:
Knut Ollendorff, Lars Bryne, Sara Ollendorff og Maren Toft ble valgt for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Det ble ikke valgt varamedlem.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 17:50.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Bent Pallesen-Mustikay for 2 år
- Styremedlem: Maren Toft for 2 år
- Styremedlem: Sara Ollendorff for 2 år
- Styremedlem: Lars Bryne for 2 år
- Styremedlem: Knut Ollendorff 1 år igjen

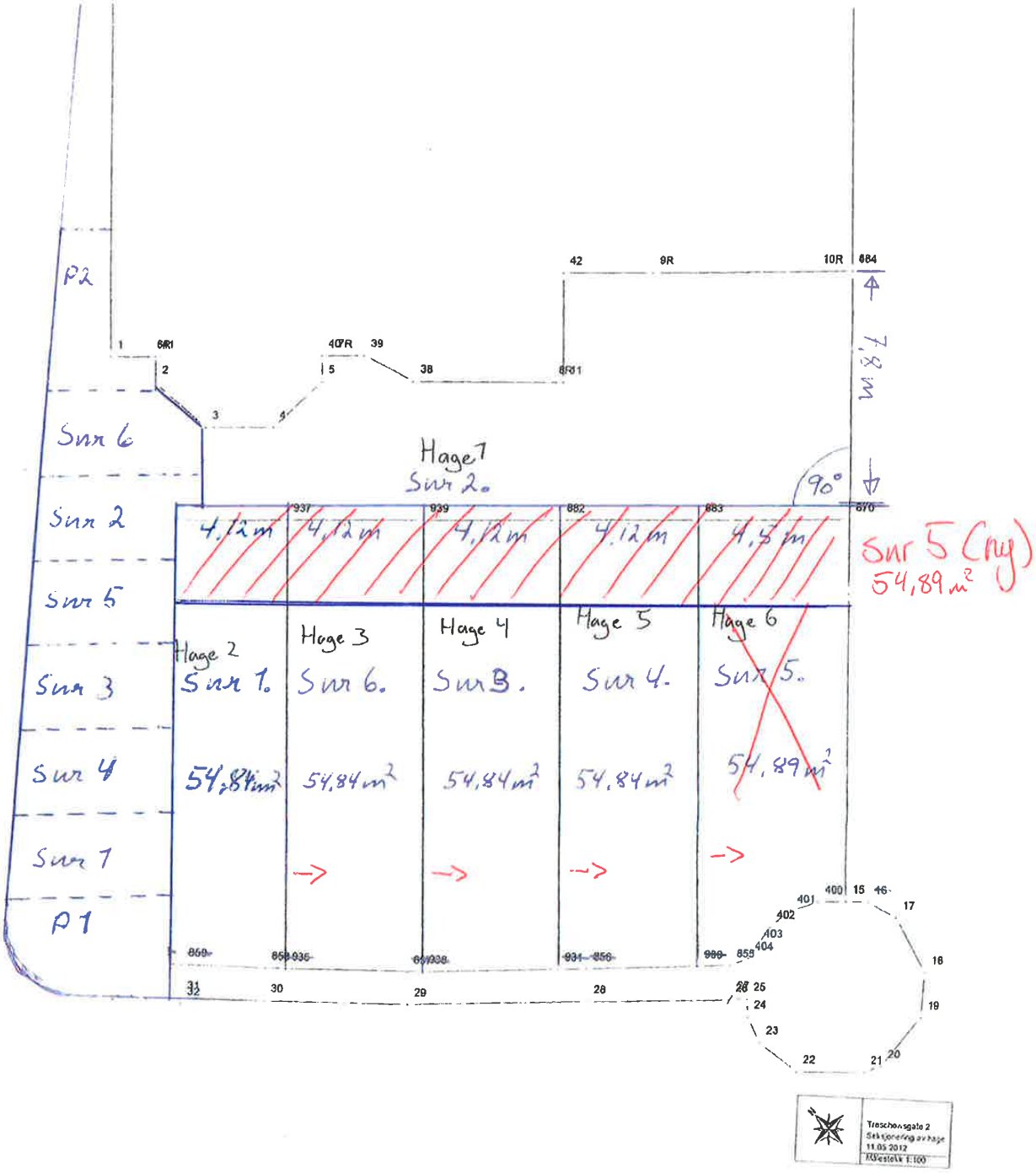
Protokolltilførsel:

Maren Toft skal fungere som 2.godkjenner sammen med styreleder.

Protokoll for Møllermesterens Bolig Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anette Breiteig (sign.)	20.03.2026
Protokollvitne	Sara Ollendorff (sign.)	20.03.2026


P2
Sur 6
Sur 2
Sur 5
Sur 3
Sur 4
Sur 1
P1
Hage 7
Sur 2.
7,8 m
90°
4,12m
4,12m
4,12m
4,12m
4,5 m
Sur 5 (ny)
54,89 m²
Hage 2
Sur 1.
Hage 3
Sur 6.
Hage 4
Sur 8.
Hage 5
Sur 4.
Hage 6
Sur 5.
54,84m²
54,84m²
54,84m²
54,84m²
54,89m²
Trechonsgate 2
Sektjonering av hage
11.05.2012
Målestokk 1:100

Dato: 11-05-2012 Side 1

Oppdrag : Treschowsgate 2 G/L-Land

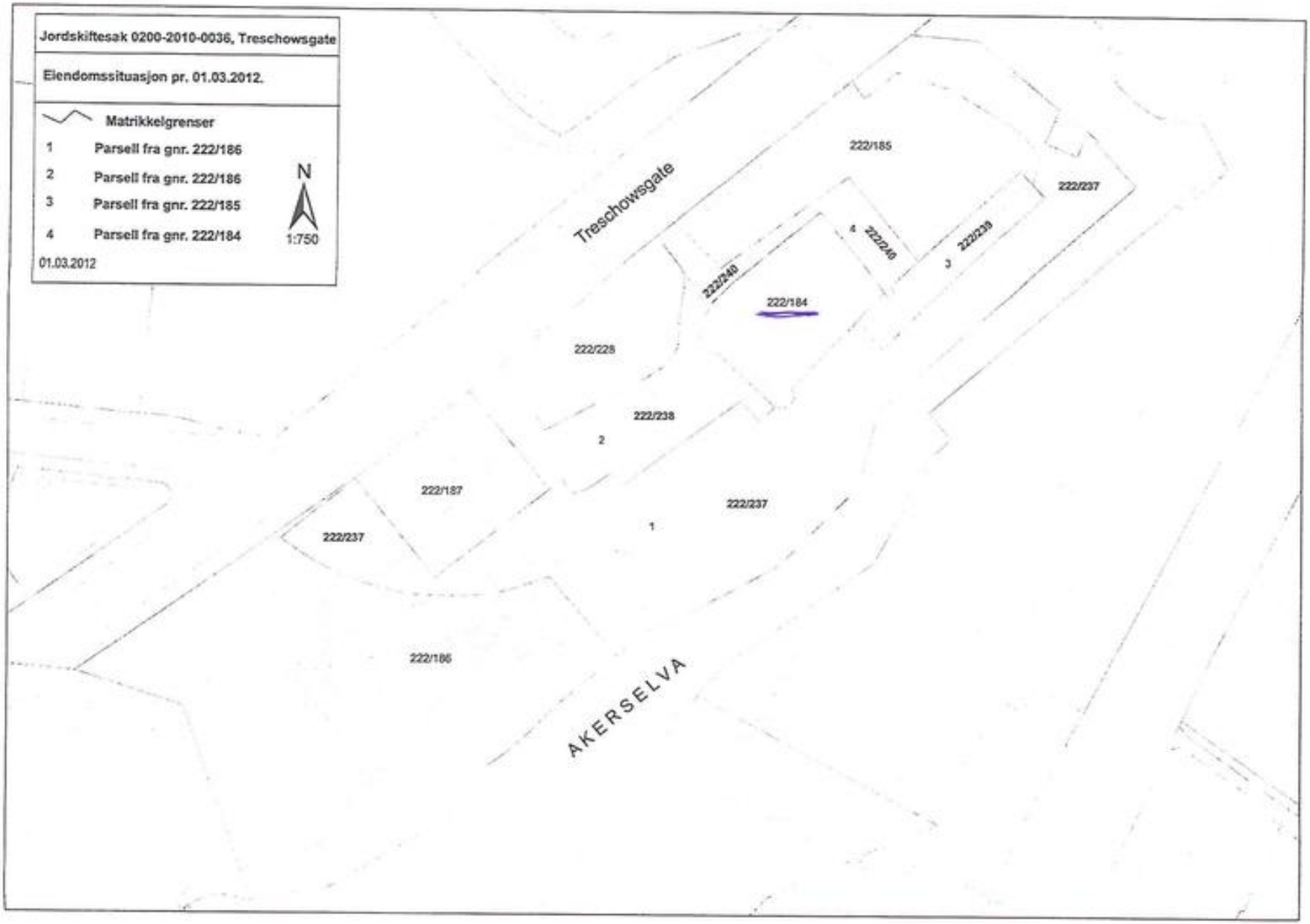
Punkt i P-Liste

Punkt	N	E	H	Kode
1	3077.180	2780.380		5000
2	3075.650	2780.801		5000
3	3073.608	2780.949		5000
4	3072.171	2782.407		5000
5	3072.078	2784.444		5000
6R	3076.336	2781.232		5000
7R	3072.438	2785.205		5000
8R	3067.081	2789.466		5000
9R	3067.307	2794.027		5000
10R	3061.780	2797.610		5000
11	3066.830	2789.712		5000
14	3056.096	2791.461		4011
15	3049.475	2784.847		4011
16	3048.995	2785.327		4011
17	3048.061	2785.602		4011
18	3046.243	2785.066		4011
19	3045.343	2784.037		4011
20	3045.140	2782.148		4011
21	3045.378	2781.632		4011
22	3046.846	2780.151		4011
23	3048.268	2779.964		4011
24	3049.080	2780.247		4011
25	3049.477	2780.609		4011
26	3049.848	2780.187		4011
27	3049.865	2780.258		4011
28	3052.847	2777.044		4011
29	3056.649	2773.002		4011
30	3059.804	2769.928		4011
31	3061.641	2768.185		4011
32	3061.505	2768.050		4011
33	3063.069	2766.634		4011
38	3070.090	2786.454		5000
39	3071.712	2785.941		5000
40	3072.642	2784.997		5000
41	3076.215	2781.355		5000
42	3069.229	2792.074		5000
43	3062.997	2798.405		5000
400	3050.074	2784.240		4011
401	3050.475	2783.439		4011
402	3050.568	2782.639		4011
403	3050.431	2781.972		4011
404	3050.358	2781.508		4011
855	3050.598	2780.938		4011
856	3053.570	2777.734		4011
857	3057.377	2773.687		4011

Oppdrag : Treschowsgate 2 G/L-Land

Punkt i P-Liste

Punkt	N	E	H	Kode
858	3060.502	2770.644		4011
859	3062.329	2768.910		4011
861	3066.981	2771.922		4011
862	3062.330	2767.398		4011
863	3063.117	2768.163		4011
864	3062.990	2798.413		5000
870	3057.673	2793.053		4011
871	3072.793	2777.692		4011
872	3073.495	2776.980		4011
882	3063.916	2786.710		4011
883	3060.949	2789.725		4011
930	3051.278	2780.205		4011
931	3054.172	2777.095		4011
936	3060.047	2771.085		4011
937	3069.824	2780.709		4011
938	3057.053	2774.032		4011
939	3066.877	2783.703		4011
970	3071.632	2806.906		5000
4320	3087.629	2790.655		5000
8001	3074.500	2777.938		4011
8002	3073.612	2777.096		4011
8003	3067.678	2771.205		4011
8004	3063.027	2766.681		4011


Jordskiftesak 0200-2010-0036, Treschowsgate
Eiendomssituasjon pr. 01.03.2012.
Matrikkelgrenser
1 Parsell fra gnr. 222/186
2 Parsell fra gnr. 222/186
3 Parsell fra gnr. 222/185
4 Parsell fra gnr. 222/184
01.03.2012
N
1:750
Treschowsgate
222/185
222/237
222/240
222/239
222/184
222/228
222/238
222/187
222/186
AKERSELVA

FRASKRIVELSESERKLÆRING – EKSKLUSIV BRUKSRETT TIL HAGEPARSELL

Eiendom: Gnr. 222 bnr. 184 i Oslo kommune
Seksjonsnummer 5, Møllemesterens Bolig Sameie

I henhold til vedtektene for Møllemesterens Boligsameie § 2.1 har hver seksjon eksklusiv bruksrett til hageparsell i henhold til kart/skisse vedlagt vedtektene.

På årsmøte i sameiet i 2021 ble det fattet vedtak om å slå sammen hageparsellene til seksjon nr. 2 og seksjon nr. 5. Vedtaket fremgår av årsmøteprotokoll fra 2021.

Som følge av vedtaket ble hagearealet opparbeidet og etablert som én samlet hage med direkte adkomst fra seksjon nr. 2.

På denne bakgrunn erklærer undertegnede eier av seksjon nr. 5 følgende:

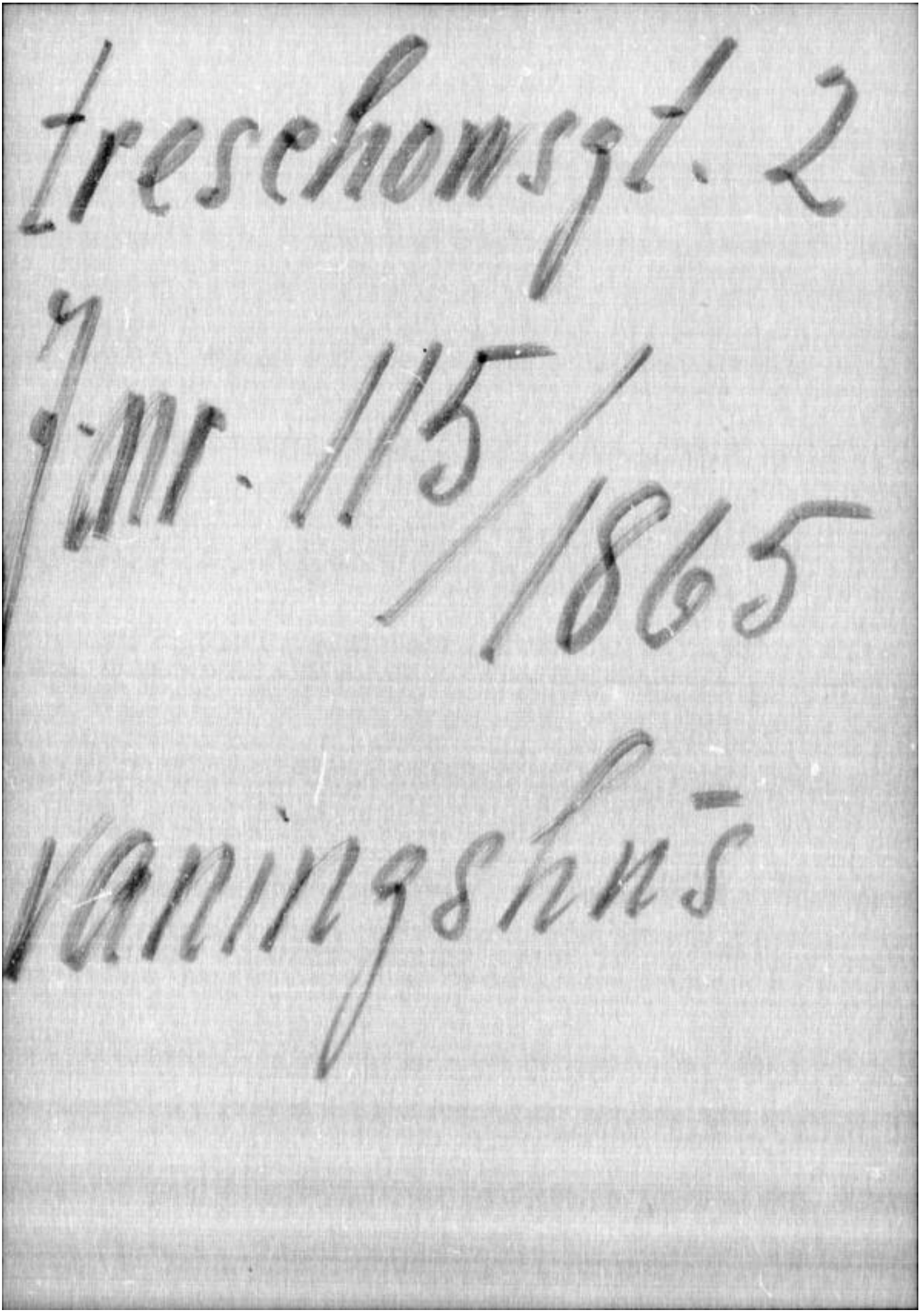
1. Seksjon nr. 5 gjør ikke gjeldende eksklusiv bruksrett til hageparsell i sameiet.
2. Hagearealet som tidligere var tilknyttet seksjon nr. 5 inngår i dag i den samlede hagen som disponeres fra seksjon nr. 2.
3. Denne erklæringen er i samsvar med årsmøtevedtaket fra 2021 og den etablerte bruken av hagearealet i sameiet.
4. Fraskrivelsen av bruksrett gjelder også for fremtidige eiere av seksjon nr. 5.

Erklæringen er utarbeidet for å klargjøre den etablerte disponeringen av hagearealet i sameiet og vedlegges salgsoppgave ved eventuelt salg av seksjonen.

Sted / dato: Oslo, 11. mars 2026

For eier av seksjon nr. 5

KHO Holding AS
Knut Harald Ollendorff


tresehonsgt. 2
j.nr. 115/1865
vaningshus

Jr. N 118/65
2 Tegninger

Ofl.
c. d. j. Nr. 112/65.

Hr. Bygningsinspektør Thaulow.

Fordeje

Undertegnede agter at opføre et Grundmuret Vaaningshuus paa sin Eiendom N° 301 beliggende ved Mariadalsveien eller Drammensveien efter vedlagte Tegninger.
Jeg skal med det samme tillade mig at bemerke at det Huus jeg nu bebor agter nedrevet, og enten Grundstenen naar Opmaaling efter overført paa Tomten hvor det nye Huus nu agtes opført.

Christiania den 26de Augusti 1865.

Ærbødigst

O. Ammundsen

Vaaningshuset ligger 6 a 8 Alen fra Mariadalsveien paa egen Tomt og ha Kjælder. — Det kommer til samme alleie at ligge midt i og tvertover Tomten, saavit at undgaa Rupmuldet indenfor tilhørende Jordsmon. —

Chia 26/8 65 Thaulow-Meyer
confft

Førnævnte Sagen overfunden til Politiet burde det være nødvendigt at erholde Hr Ingeniørens Bestemmelse for Tomtehavegadens Høideforhold og Drainering for at undgaa en Kjældergulvene ligge i en passende Høide.

Chr. 26. Aug 1865 Ofstad

Forskjellige Meddelinger til undertegnede angaaende eventuelle Forandringer i Bygningsloven for Kristiania.

Undertegnede har ikke til hensigt at komme med nogen Meddelinger.

Bygningsloven for Kristiania med de i denne paatænkte Forandringer, der maatte gives et Tillæg til Eiendomsskatten af mindst 1 Skilling pr. 60 Kr. Gjældsgaarden maa endelig ligge mindst 30 Fod fra Gadens Midte.

Kristiania d. 1 Septbr. 1865.

C. M. Andersen

Ved Bygningscommissionens Forhandlinger i Stadsingeniørens Forsamlingssal d. 6 dennes i Anledning af Forslaget til Forandringer i Bygningsloven for Kristiania, som bemeldte Commission har modtaget til Erklæring, blev det enstemmig besluttet:

at erklære sig for Forslagets Antagelse.

Kristiania Politikammer 9 Septbr 1865

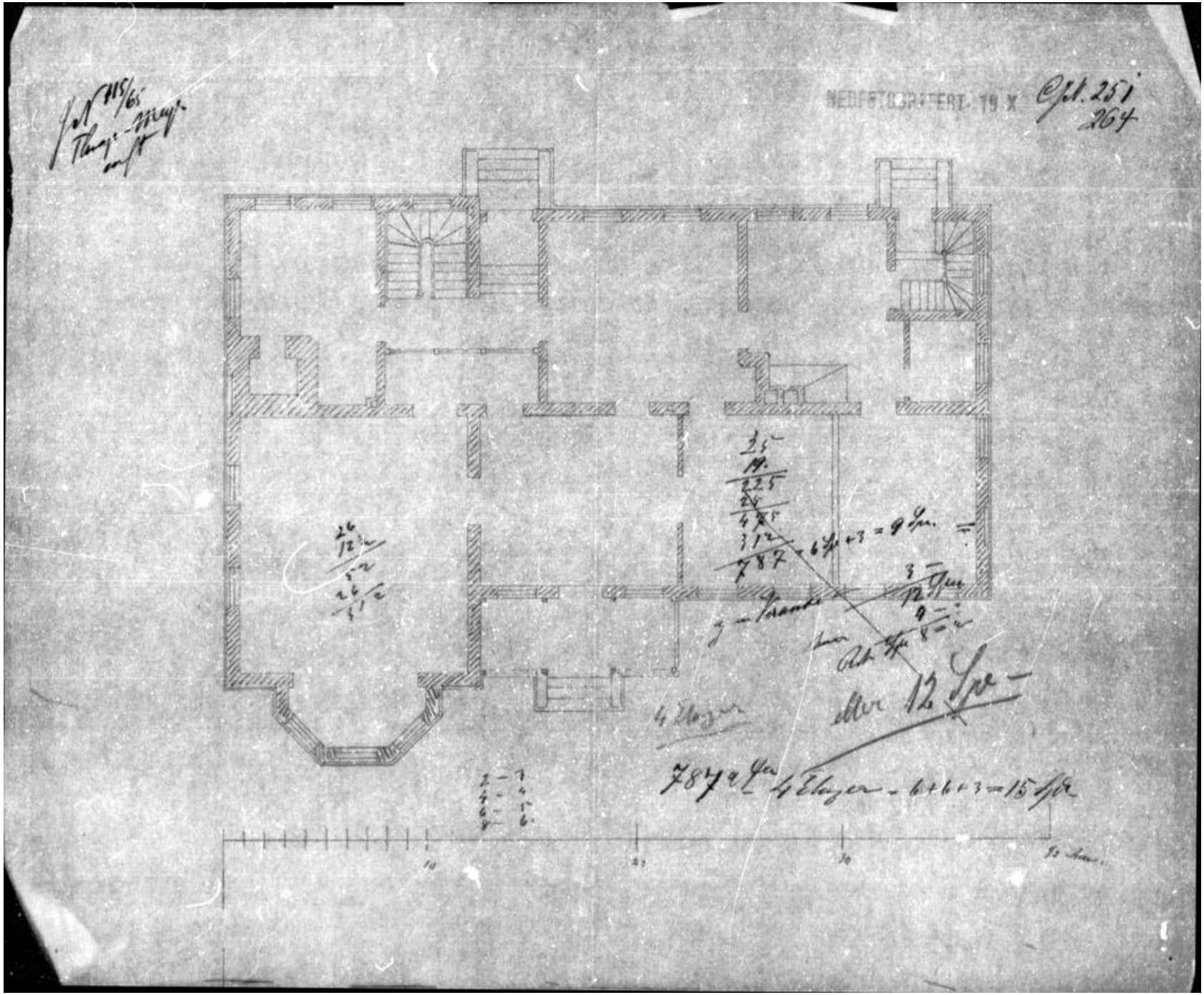
Carl Meinich

Gaarden som dennes Ansøgning er angaaende

Med Bygningen for det Fulde at erindre, men da den er opført uden den lovbefalede Anmeldelse og Approbation, bliver Sagen at anmelde for Politiet. - Forøvrigt maatte være Stridende mod Regulerings- eller Bygnings-Commissionens Bestemmelser, imødesees Hr Inspectørens Indberetning derom. - Anmelderen bliver at gjøre bekjendt med Stadsingeniørens omstaaende Bestemmelser. -

Christiania d. 5te Sept. 1865

C. J. Bull



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 * 41 72 00

Approbasjon.

Arbeidssted: Treschowsgate 2.	Journalnr.: 62/676.	Tegn. nr.: 1-2-3.
Arbeidets art: Innredn. av to stk. leiligheter,	Innlevert: 14/3-62.	
Bygningens art: kontorer m.m.		
Byggherre: Bjølsen Valsemølle A/S, Kirkegaten 2.		
Byggemelder: Arkitekt Lorentz Eger, Akersgaten 36.		

Dato
29. mars 1962. PG/IN.

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Se vedlagte gjenparter av helserådets og brannvesenets uttalelser av 27/3-1962.

Alle oppholdsrom må få stående vinduer.

Rørleggerarbeidet må anmeldes til Oslo Vann- og kloakkvesen.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene _____

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»—

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- [x] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. tegningene være stemplet av Byggesaksavdelingen, Roald Amundsens gt. 4.
- [ ] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [x] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad
bem.

Finn Giertsen.

Approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming, selv om enkelte rom mangler ovn.
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

20 000-4060. 12-61. E. A. —

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arb. Innredning av to st. leiligheter, kontor m.m.

Treschows gt. 2	Matr. nr. Treschows gt. 2	182/676/HF

Byggherre
Bjølsen Valsemølle A/S,
Kirkegt. 2,

Oslo 1.

Ansvarshavende
Tømmermester Bjarne Sannerud,
c/o A/S Høyer-Ellefsen,
Tollbugt. 30,

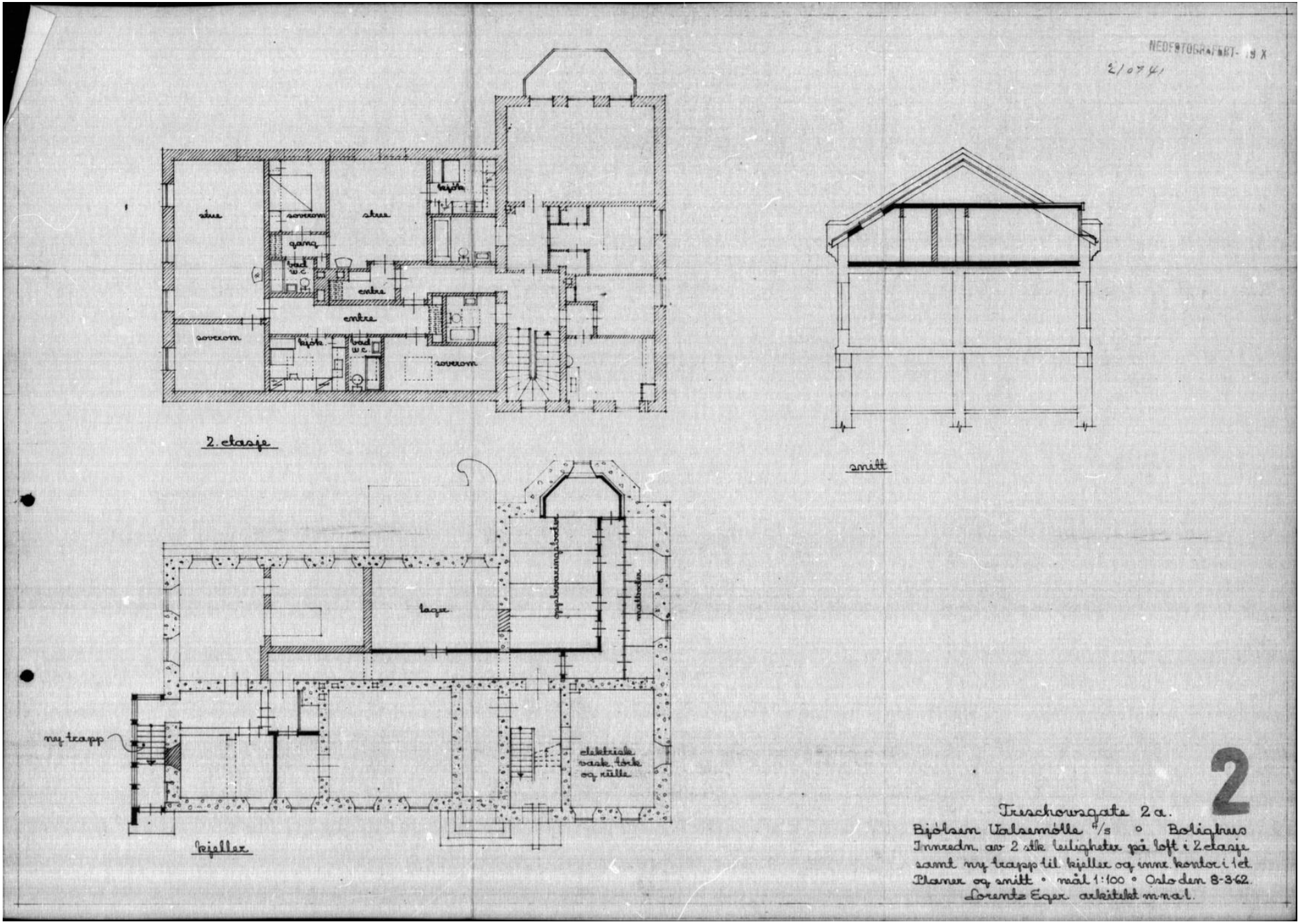
Oslo 1.

Dato
3. juni 1964.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

K R.

Bygningsinspektør
Knare Regbo


NEGATOGRAFERT - 19 X
2/074
stue
soverom
stue
gang
bad w.c
kjøk
entre
entre
soverom
kjøk
bad w.c
soverom
2. etasje
snitt
ny trapp
kjeller
elektriske vask tørke og rulle
2
Treschowsgate 2a.
Bjølsen Valsemølle A/S ○ Bolighus
Innredn. av 2 stk leiligheter på loft i 2. etasje
samt ny trapp til kjeller og inne kontor i 1et.
Planer og snitt ○ mål 1:100 ○ Oslo den 8-3-62.
Lorentz Eger arkitekt m.n.a.l.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BIOS arkitekter as
Hammersborg torg 3
0179 OSLO

Dato: 14.06.2012

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201109528-12 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Aleksandar Stijacic	Arkivkode: 531

Byggeplass:	TRESCHOWS GATE 2	Eiendom:	222/184/0/0
Tiltakshaver:	Trschowsgate 2 as	Adresse:	Hausmannsgate 19, 0182 OSLO
Søker:	BIOS arkitekter as	Adresse:	Hammersborg torg 3, 0179 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - TRESCHOWS GATE 2

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 08.06.2012.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

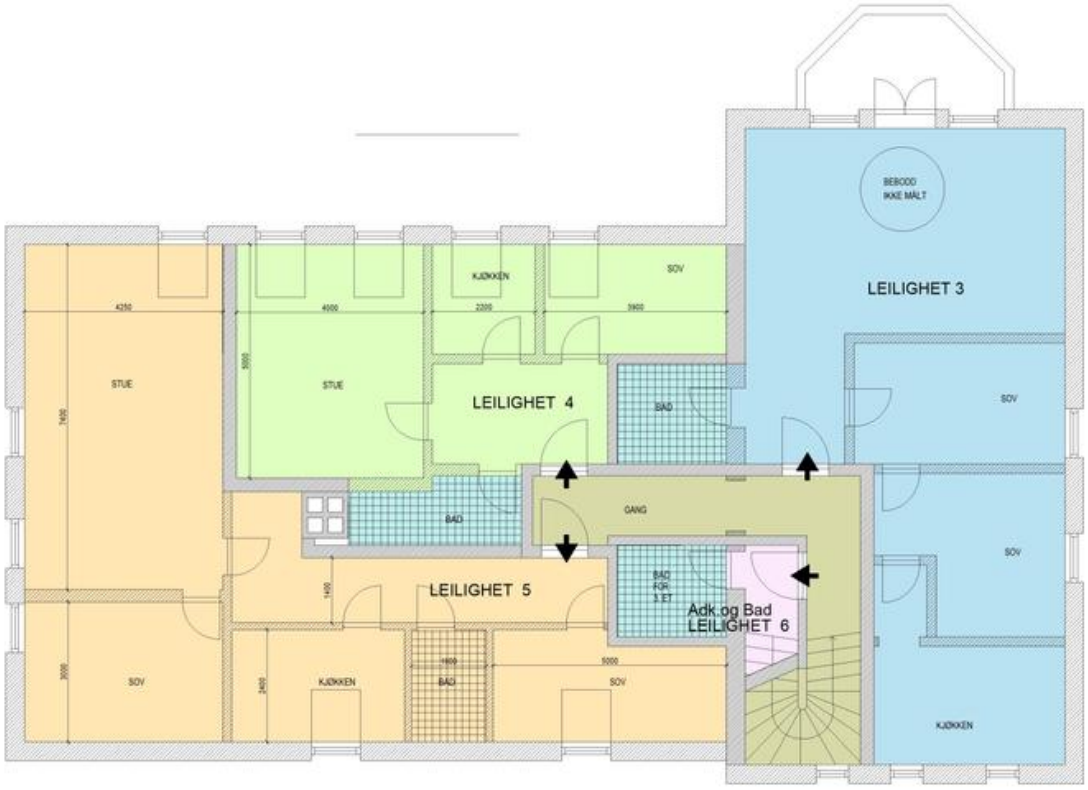
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 14.06.2012 av:

Aleksandar Stijacic - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Kopi til:
Trschowsgate 2 as, Hausmannsgate 19, 0182 OSLO, bjorn.erik@inka.no



PLAN 2



PLAN 3

PROSJEKT: **MOLLEMESTER**	TITTEL: PLAN 2 OG 3 ETASJE MØLLERMESTERBOLIGEN TRESCHOWSGATE 2				SAKSBEH.: TEGNET AV: ----	KONTROLL:
					MÅLESTOKK: 1:100	DATO: 05.05.2010
					TEGN. NR: A12.112	REV. A
		LEILIGHET 6 OG 7 ER EN ENHET	04.01.12	A	BH	
		ENDRINGEN GJELDER:	DATO:	REV	SIGN	

BIOS arkitekter
Hammersborg Torg 3
0179 OSLO

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/ANNIKEN HØIBY
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0648/24
Vår referanse: 3575193/24838428
Bestilling: C3 2024-09-05 (6) 125

Dato
05.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
72116	200	29.1.2010	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	222	184	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Doknr: 72116 Tinglyst: 29.01.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

RETT KOPI BEKREFTES
EINAR EDIN
ADVOKAT
MNA
OSLO

ERKLÆRING

Allmennhetens rett til fri ferdsel

Arealet gr.nr 222 b.nr. 184 , i Oslo kommune og 186 skal være åpent og kunne benyttes av allmennheten for alminnelig ferdsel. Rettighetshaver er Hoya Eiendom AS, org.nr. 981 440 889.
Se vedlagte kart til reguleringsforslag.

Dette dokumentet tinglyses på Treschowsgate 2 i forbindelse med regulering av eiendommen.

Iflg generalfullmakt:

Treschowsgate 2 as,
Org.nr 890 725 082

KJELL KRISTOFFERSEN

Oslo 17.12.2009

BJØRN ERIK INDAHL

Jeg/vi bekrefter herved at avnevnte personer har undertegnet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndige og bosatt i Norge.

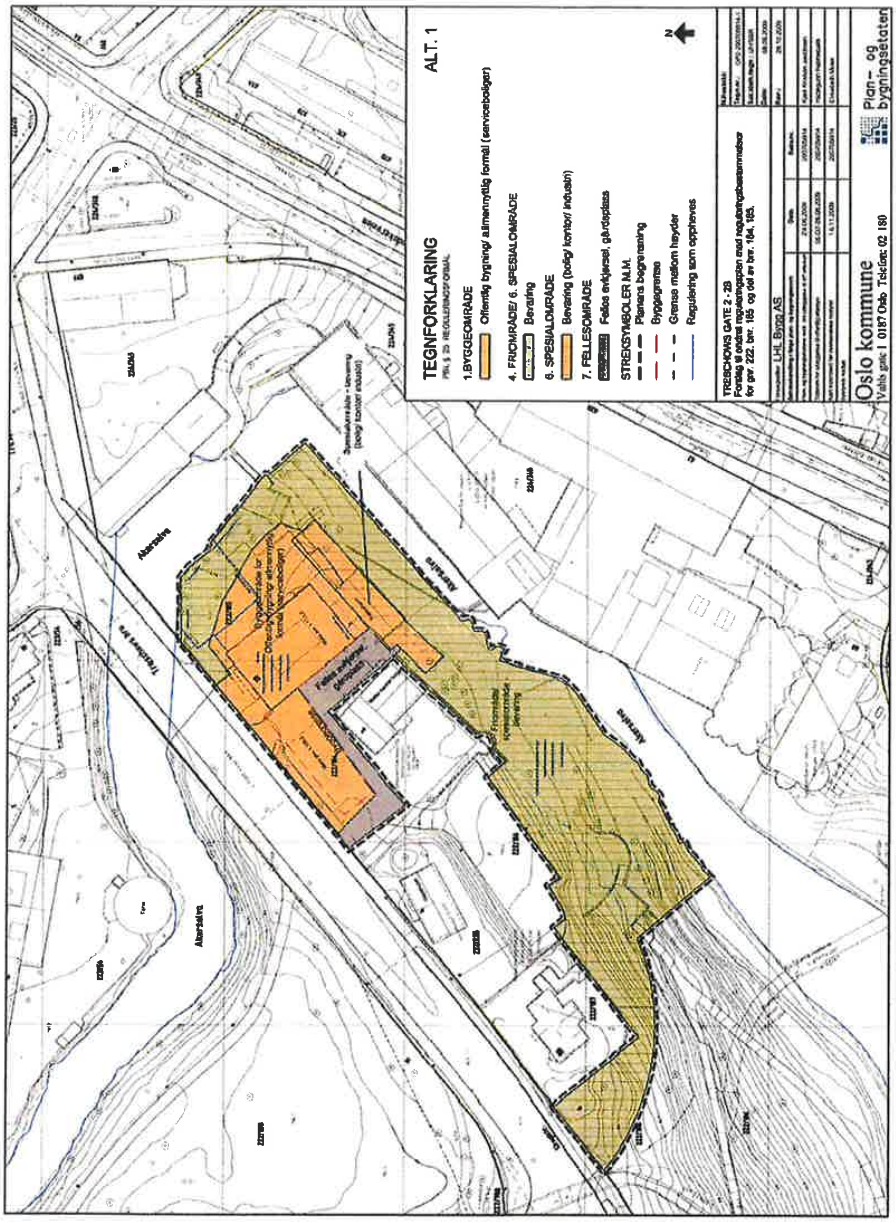
Vedlegg. Bekreftet kopi av generalfullmakt:

Jeg samtykker i pantsettelsen/overskjøtingen

EINAR EDIN
ADVOKAT
MNA
OSLO

Advokat
Einar Edin
for Eiendomsmegling AS
Postboks 3151 Elisenberg 0208 Oslo
Kontoradresse Fredrik Stangsgt 41 0264 Oslo
Telefon. +47 24 11 54 54 Fax +47 24 11 54 55
Org.nr 934 146 566 mva
E-mail: edin@edin.no

EINAR EDIN
ADVOKAT
MNA
OSLO



Ren kopi bekreftes

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/ANNIKEN HØIBY
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0648/24
Vår referanse: 3575184/24838383
Bestilling: C3 2024-09-05 (6) 123

Dato
05.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
947708	200	1.9.2017	RESEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	222	184	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 602194529
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
	AKTIV OG UNG AS		Treschows gate 2F, 0477 OSLO
	STÅLBORG TINA MARIE	H0101	TRESCHOWS GATE 2 F, 0477 OSLO
	FRØNES JØRGEN BRUSDAL	H0201	TRESCHOWS GATE 2 F, 0477 OSLO
	SALVESON KATRINE VIK	H0202	TRESCHOWS GATE 2 F, 0477 OSLO
	PALLESEN EIENDOM AS		Postboks 184, 3833 BØ I TELEMARK
	LEFEVRE INGEBORG EMILIE A	H0301	KØBENHAVNGATA 4 A, 0553 OSLO
	HAAKENSTAD BAARD HAAKEN	H0202	TRESCHOWS GATE 2 F, 0477 OSLO
	HARTMARK LINA KJERNSLI	H0201	TRESCHOWS GATE 2 F, 0477 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	222	184

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Dokn: 947708 Tinglyst: 01.09.2017
STATENS KARTVERK

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 31/8-17

30.08.2017 10.27

Side 1 av 1

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/947708/200
Uthentet 2024-09-05 09:46

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☒ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
☒ Begjæring om reseksjonering

Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING RETT KOPI 1/5-17

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1 Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	222	184		1,2,3,4,5 og 6

2 Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
979490313	Aktiv og Ung AS	1	1/1
130281 [redacted]	Tina Marie Stålborg	2	1/1
080189 [redacted]	Baard Haaken Haakenstad og	3	1/2
020388 [redacted]	Katrine V. Salveson		1/2
981056892	Pallesen Eiendom AS	4	1/1
281178 [redacted]	Ingeborg Emilie Antoinette Lefevre	5	1/1
240185 [redacted] 200884 [redacted]	Jørgen Brusdal Frønes og Lina Kjernsli Hartmark	6	1/2 1/2

Rettelser / skrivefeil fra søker 5-5-17

3 Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste.

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller)	Tilleggs-areal [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller)	Tilleggs-areal [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller)	Tilleggs-areal [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller)	Tilleggs-areal [5]
1	B	117	BG	11				21				31			
2	B	229	BG	12				22				32			
3	B	79	BG	13				23				33			
4	B	83	BG	14				24				34			
5	B	47	BG	15				25				35			
6	B	83	BG	16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK 638				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 638 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4 Supplerende tekst

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Reseksjonseringen består i at de respektive seksjoners boder i kjelleren gjøres til tilleggsareal. I tillegg gjøres 1 parkeringsplass til tilleggsdel i grunn til seksjon 1, 2, 3, 5 og 6, mens seksjon 4 får 3 tre parkeringsplasser som tilleggsdel i grunn.
Det gjøres for øvrig ingen endringer.

JØRGEN FRØNES — LINA HARTMARK — KATRINE SALVESON — BÅRD H HAAKEN STAI
EMILIE LEFEVRE — MARIUS STAVSENG — BENT PALLESEN — TINA MARIE STÅLBORG

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene samelernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS § 365.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [9]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
OSLO 7/2-17	Marius S. Stavseng MARIUS STAVSENG	TINA MARIE STÅLBORG	I.H.T. FULLMAKT
Oslo 22.1.17		TINA MARIE STÅLBORG	
OSLO 7/2-17		BAARD HAAKEN HAAKENSTAD	
OSLO 7/2-17		KATRINE VIK SALVESON	
Oslo 7/2-17	Bent Pallesen	BENT PALLESEN-MUSTIKAY	I.H.T. FULLMAKT
Oslo 7/2-17		INGEBORG EMILIE ANTOINETTE LEFEVRE	

EMILIE LEFEVRE
TORGIER ARNES
MARIUS STAVSENG (PVA. AKTIV EIENDOM A/S)
BH
BAARD H HAAKENSTAD

OSLO 7/2-17		JØRGEN BRUSDAL FRØNES	
OSLO 7/2-17		LINA KJERNSLI HARTMARK	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
222	184		1-6	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
9.5.17		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

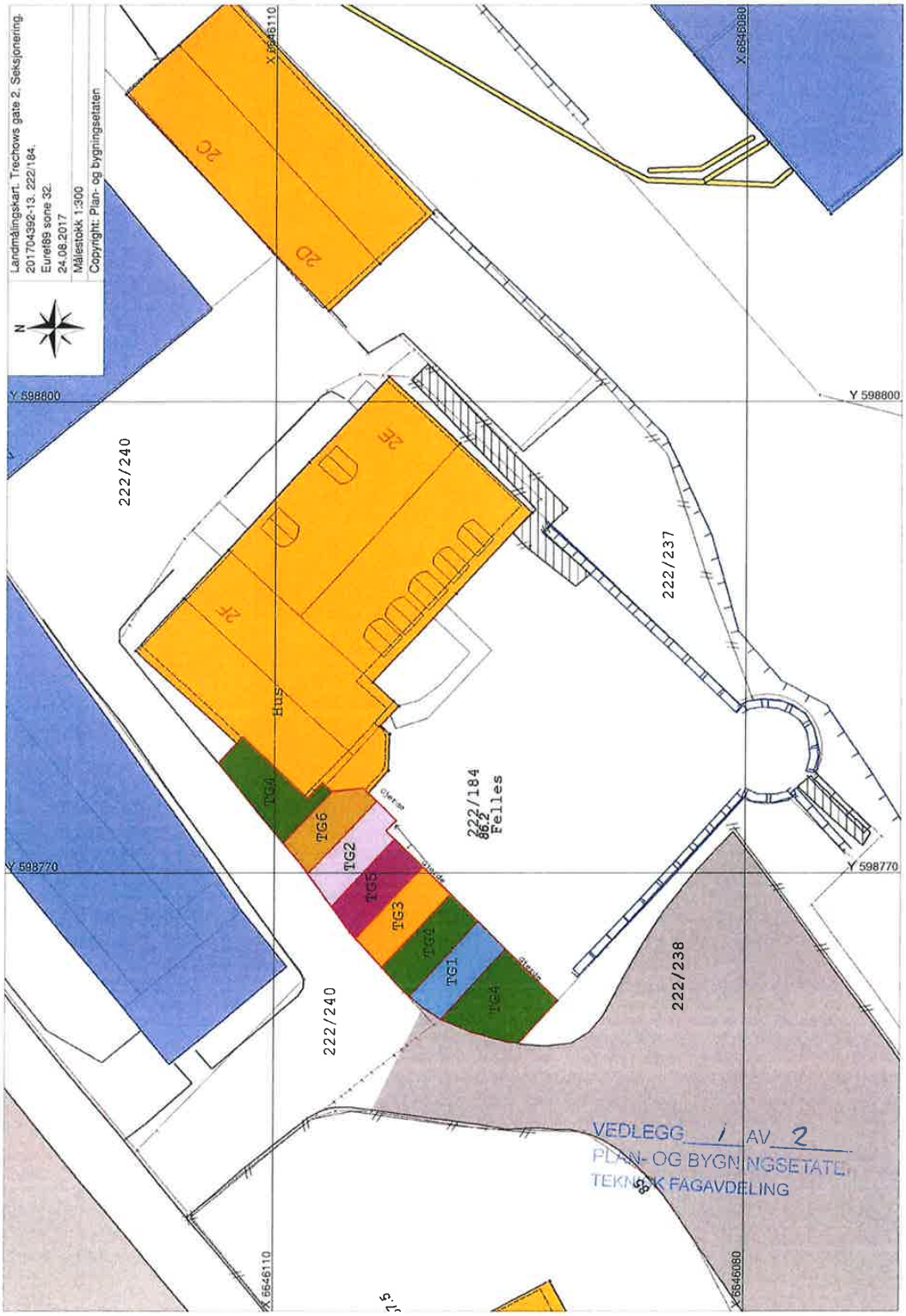
Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

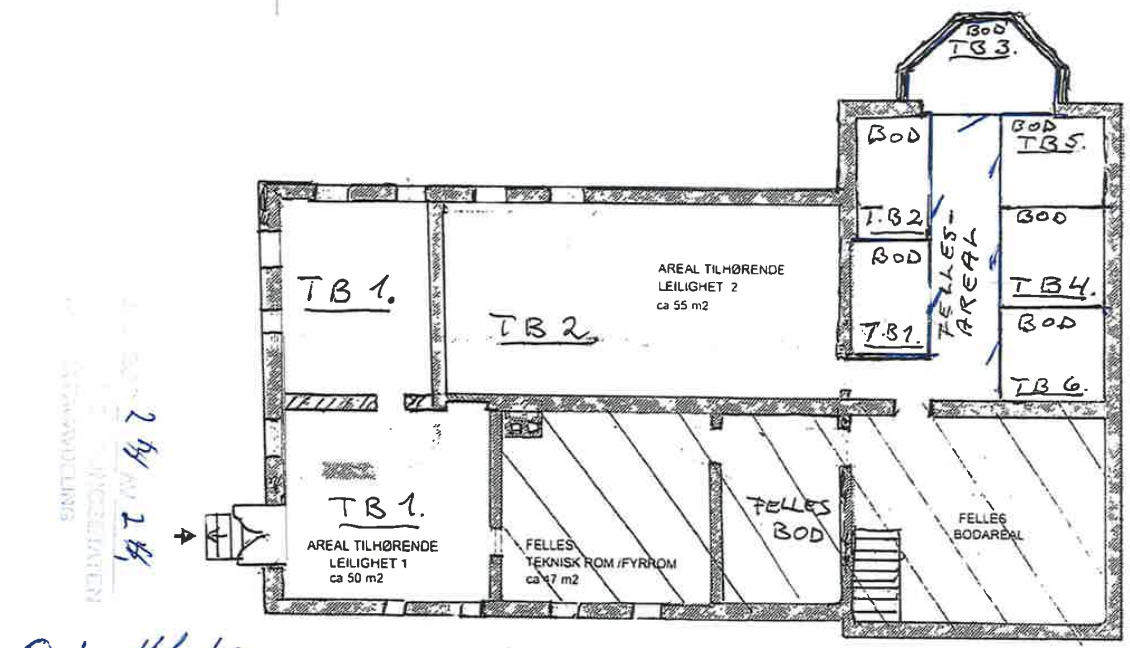
JØRGEN FRØNES LINA HARTMARK BENT PALLESEN

EMILIE LEFEVRE KATRINE SAHVESØY BÅRD H. HANSEN-SVEDA TINA MARIE STALBORG

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten - Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3


Landmålingskart. Trechows gate 2. Seksjonering.
201704392-13. 222/184.
Euref89 sone 32.
24.08.2017
Målestokk 1:300
Copyright: Plan- og bygningsetaten
N
X 6646110
X 6646080
Y 598800
Y 598770
222/240
222/237
222/238
222/184
Felles
Hus
2C
2D
2E
2F
TG4
TG6
TG2
TG5
TG3
TG1
VEDLEGG 1 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/947708/200
Uthentet 2024-09-05 09:46



Oslo 16/1-17

KJELLER

FOR TEGNESELSKAP AKTIVUNG
HFT. FOLKHALT

PROSJEKT
MOLLEMESTER

BIOS arkitekter
Hammersborg Torg 3
0179 OSLO

GNR. 222. BNR 184

TITTEL
PLAN KJELLER
MØLLERMESTERBOLIGEN
TRESCHOWSGATE 2

TRAPP OG VEGG TEGNET INN
ROMINNDELING
LADNINGEN GJELDER

DATO	REV	SIGN
02.05.2011	B	BH
06.05.2010	A	

SAKSBEH
MÅLFESTOKK 1:100
TEGNET AV
KONTROLL
DATO 05.05.2010
TEGN NR A12.110
REV B

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/ANNIKEN HØIBY
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0648/24
Vår referanse: 3575188/24838403
Bestilling: C3 2024-09-05 (6) 124

Dato
05.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
663696	200	16.8.2012	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	222	184	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663696/200
Uthentet 2024-09-05 09:47

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601301656
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
[illegible]	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
[illegible]	TRESCHOWS GATE 2 AS		c/o Maya Eiendom AS, Hausmannsgate 19, 0182 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	222	184

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	222	184	0	1	117 / 638	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	222	184	0	2	229 / 638	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	222	184	0	3	79 / 638	Boligseksjon		Nei
0301	222	184	0	4	83 / 638	Boligseksjon		Nei
0301	222	184	0	5	47 / 638	Boligseksjon		Nei
0301	222	184	0	6	83 / 638	Boligseksjon		Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

15.08.2012
Berte Hansen

Dokn: 663696 Tinglyst: 16.08.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	222	184		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 1)	Navn	Seksjonsnr. 2)	Ideell andel 3)
~~913711866~~	~~KLP Eiendom AS~~		~~1/1~~
	TRESCHOWS GATE 2 AS		1/1

Rettet etter avtale med Guro Tuv, 28.02.11, samt 7/8-12

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 7)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 8)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 9)
1	B	117	B	11				21				31			
2	B	229	B	12				22				32			
3	B	79		13				23				33			
4	B	83		14				24				34			
5	B	47		15				25				35			
6	B	83		16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK	638			SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 638 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

RETT KOPI BEKREFTES
GURO TUV
Advokatfullmektig
OSLO

4. Supplerende tekst 7)

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Rett kopi 28.02.11

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene samelernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 14/1-11		KJELL KRISTOFFERSEN	
Oslo 14/1-11		BJØRN ERIK INDAHL	

Rettet opp etter avtale med Guro Tuv 7.8.2012 Kjell Erik

ihht. fullmakt og firmaattest

ihht fullmakt

RETT KOPI BEKREFTES

GURO TUV
ADVOKATFULLM.
MNA
OSLO

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☒ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

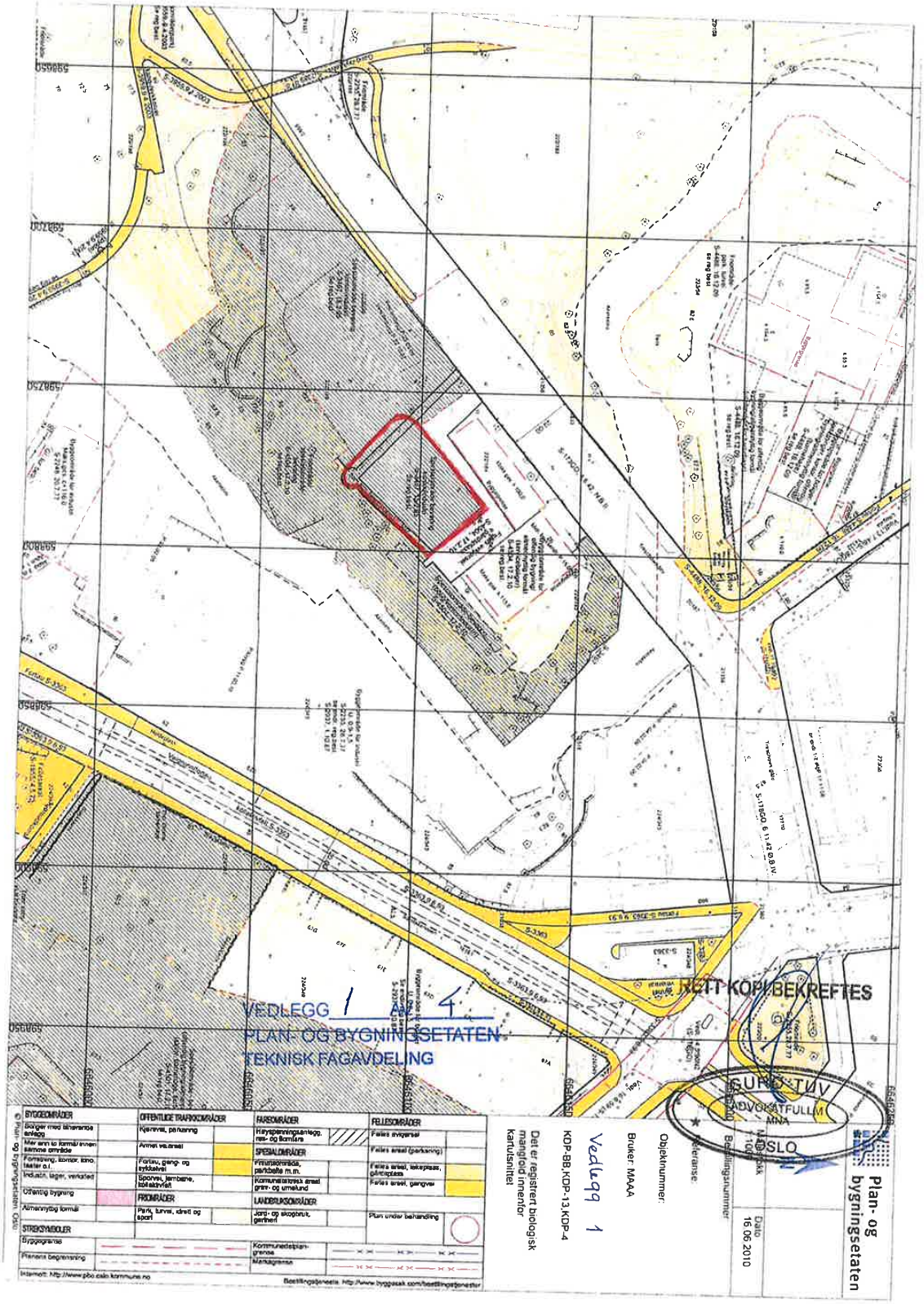
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
222	184		1 – 6	i Oslo kommune

Dato	Underskrift	Stempel
08.08.2012	Audhild Kirkeby	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

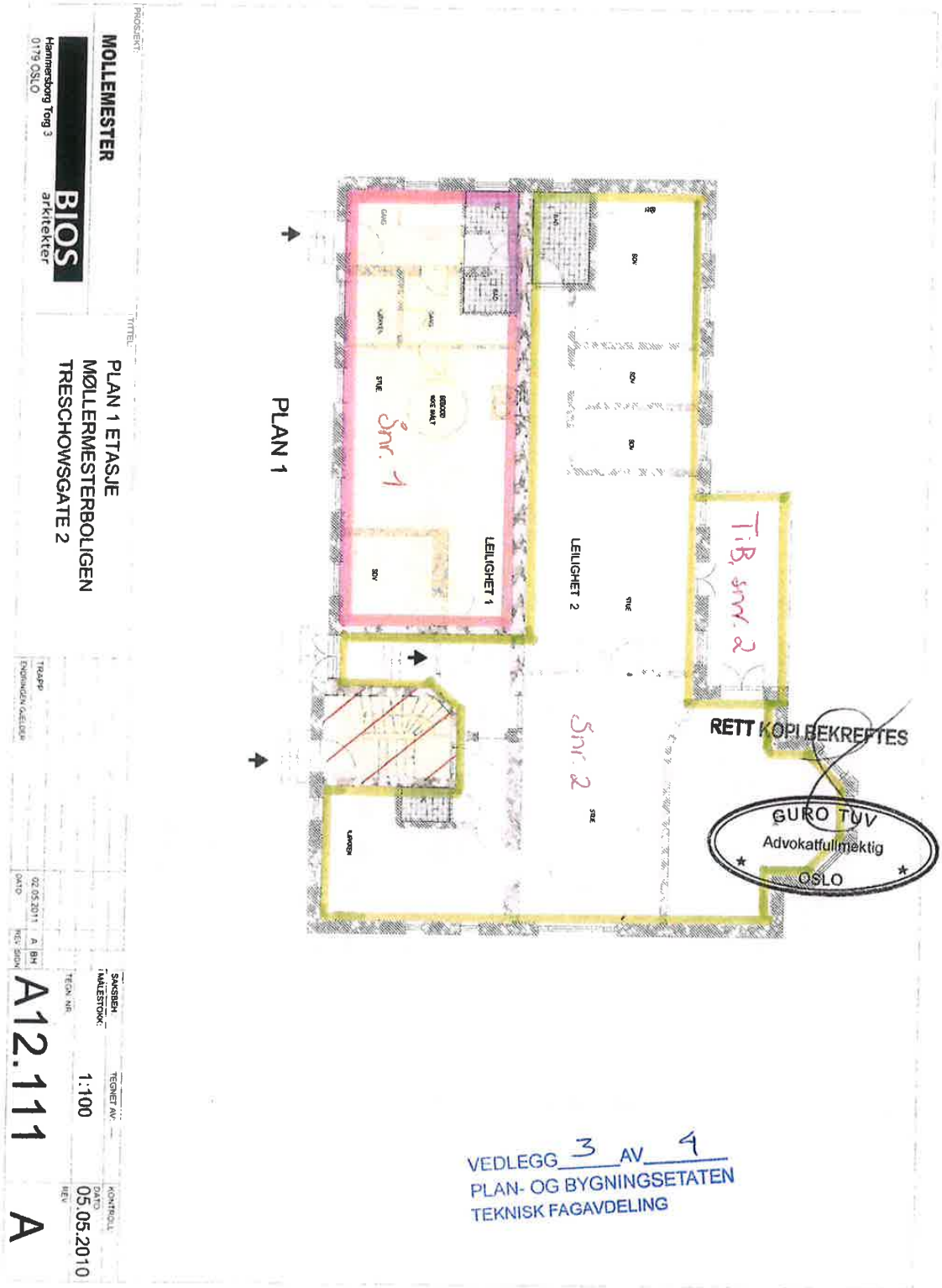
Noter:

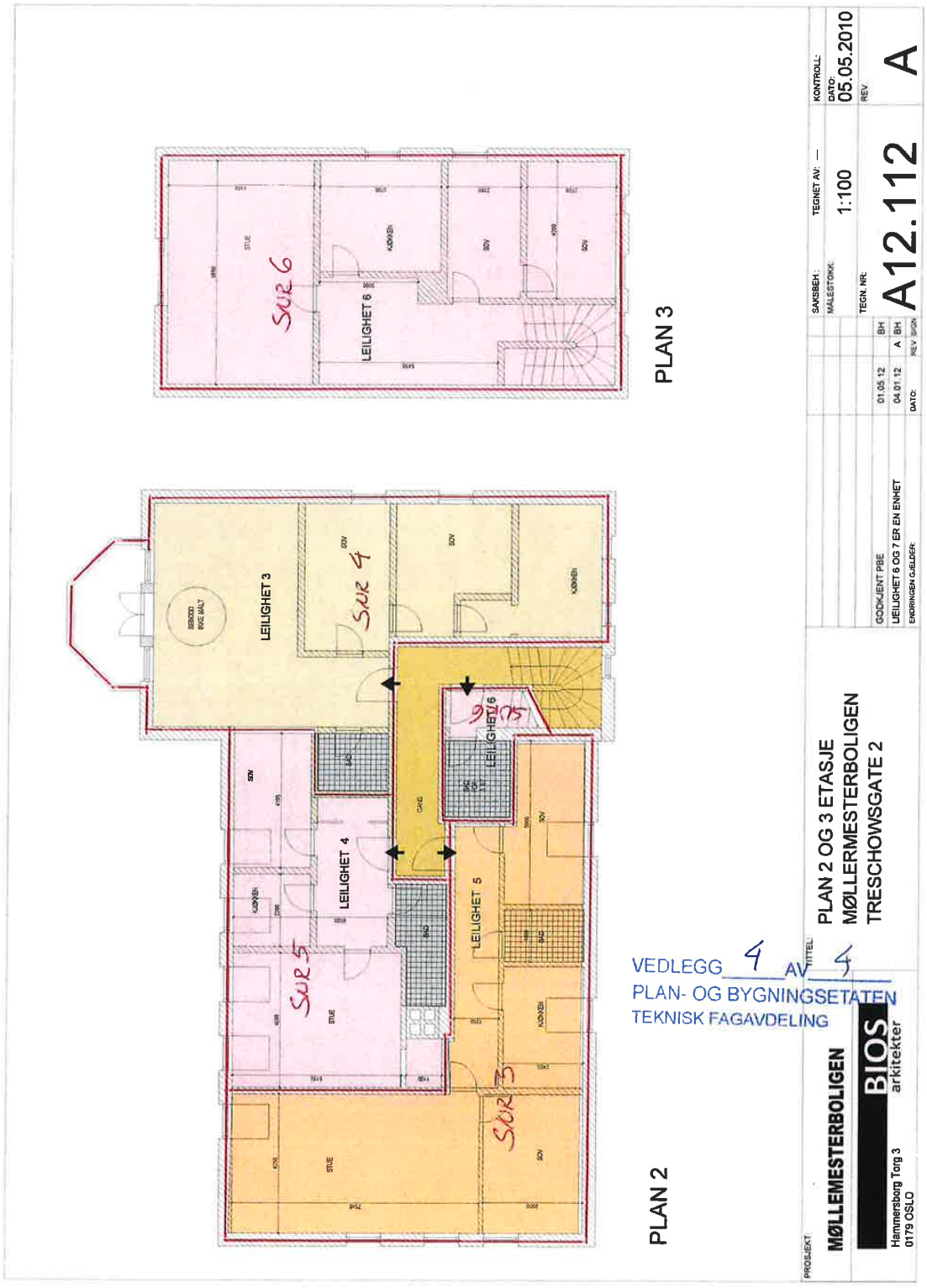
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

RETT KOPI BEKREFTES
GURO TUV
ADVOKATFULLM.
MNA
OSLO


VEDLEGG 1 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI BEKREFTES
TÜV
ADVOKATFULLM
MNA
OSLO
Vedlegg 1
KDP-BB,KDP-13,KDP-4
Bruker: MAAA
Objektnummer:
Referanse:
Bestillingsnummer:
Dato 16.06.2010
Plan- og bygningsetaten
Det er registrert biologisk mangfold innenfor kartutsnittet
BYGGEOMRÅDER
OFFENTLIGE FARLIGOMRÅDER
FARESOMRÅDER
FELLESOMRÅDER
SPESIALOMRÅDER
FRIOMRÅDER
LANDBRUKSOMRÅDER
STREKSYMBOLER
Byggegrense
Planens begrensning
Kommuneplangrense
Markagrense
Plan under behandling


PROSJEKT
MØLLEMESTER
Hammersborg Torg 3
0179 OSLO
BIOS arkitekter
TITTEL
PLAN KJELLER
MØLLERMESTERBOLIGEN
TRESCHOWSGATE 2
KJELLER
TiB snr. 1
TiB snr. 2
AREAL TILHØRENDE LEILIGHET 1 ca 50 m2
FELLES TEKNISK ROM /FYRROM ca 47 m2
AREAL TILHØRENDE LEILIGHET 2 ca 55 m2
FELLES BODAREAL
FELLES BODAREAL ca 85 m2
RETT KOPI BEKREFTES
GURO TUV
Advokatfullmektig
OSLO
TRAPP OG VEGG TEGNET INN
ROMINNDELING
ENDRINGEN GJELDER
DATO
02.05.2011
06.05.2010
REV
B
A
SIGN
SAKSBEH.
MÅLESTOKK
TEGN NR
A12.110
B
1:100
TEGNET AV
KONTROLL
DATO
05.05.2010
REV
VEDLEGG 2 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


PROSJEKT
MOLLEMESTER
Hammersborg Torg 3
0179 OSLO
BIOS
arkitekter
TITTEL
PLAN 1 ETASJE
MØLLERMESTERBOLIGEN
TRESCHOWSGATE 2
PLAN 1
LEILIGHET 1
LEILIGHET 2
Snr. 1
Snr. 2
T.B. snr. 2
RETT KOPI BEKREFTES
GURO TUV
Advokatfullmektig
OSLO
VEDLEGG 3 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
TRAPP
ENDRINGEN GJELDER
DATO
02.05.2011
REV.
SIGN.
A
BH
SAKSBEH
MÅLESTOKK:
1:100
TEGNET AV:
TEGN. NR.
A12.111
A
KONTROLL
DATO
05.05.2010
REV.


PLAN 3
LEILIGHET 6
SOV 6
PLAN 2
LEILIGHET 3
SOV 4
LEILIGHET 4
SOV 5
LEILIGHET 5
SOV 3
LEILIGHET 6
SOV 1
VEDLEGG 4 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
PLAN 2 OG 3 ETASJE
MØLLERMESTERBOLIGEN
TRESCHOWSGATE 2
A12.112
1:100
05.05.2010
A
MØLLEMESTERBOLIGEN
BIOS arkitekter
Hammersborg Torg 3
0179 OSLO

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3464967/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-03 09:36

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 613219280
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
979490313	AKTIV OG UNG AS		Treschows gate 2F, 0477 OSLO
919212446	KHO HOLDING AS		Treschows gate 2F, 0477 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	222	184

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Dokn r: 3464967 Tinglyst: 09.12.2020
STATENS KARTVERK

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 03.12.2020
Kjetil Engen

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 02.11.2020
Kjetil Enger

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson 48058192
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	Kjetil Enger

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Ingeborg Emilie Lefevre	221178[redacted]	999157106	93803507
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
Hagalykkja 11	2080	Eidsvoll	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	222	184	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
5	919212446	KHO Holding AS	1/1
1	979490313	Aktiv og Ung AS	1/1

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = sameseksjon bolig SN = sameseksjon næring	Samelebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samelet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
5	B	47	BG
1	B	117	BG
		Nevner = 638	

Dato 10/10-2020 | Innsenderens underskrift

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 5

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Tilleggsareal i grunn (parkeringsplass) for seksjon 5 overføres som tilleggsareal, parkeringsplass til seksjon 1. Ingen endring i sum nevner.

Rettet opp etter anbale med Emilie Lefevre 4. 11. 2020 Liv Eriksen

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
X 10/10-2020	

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
5	Oslo 14/10-20		KNUT HARALD ALLENDORFF
1	Oslo 14/10-20		Marius Stavseng Slinning

Dato: 10/10-2026 | Innsenderens underskrift:

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 5

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☐ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0301	Oslo	222	184		5, 1

Dato	Underskrift	Stempel
10.11.20		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
10/10-2020	

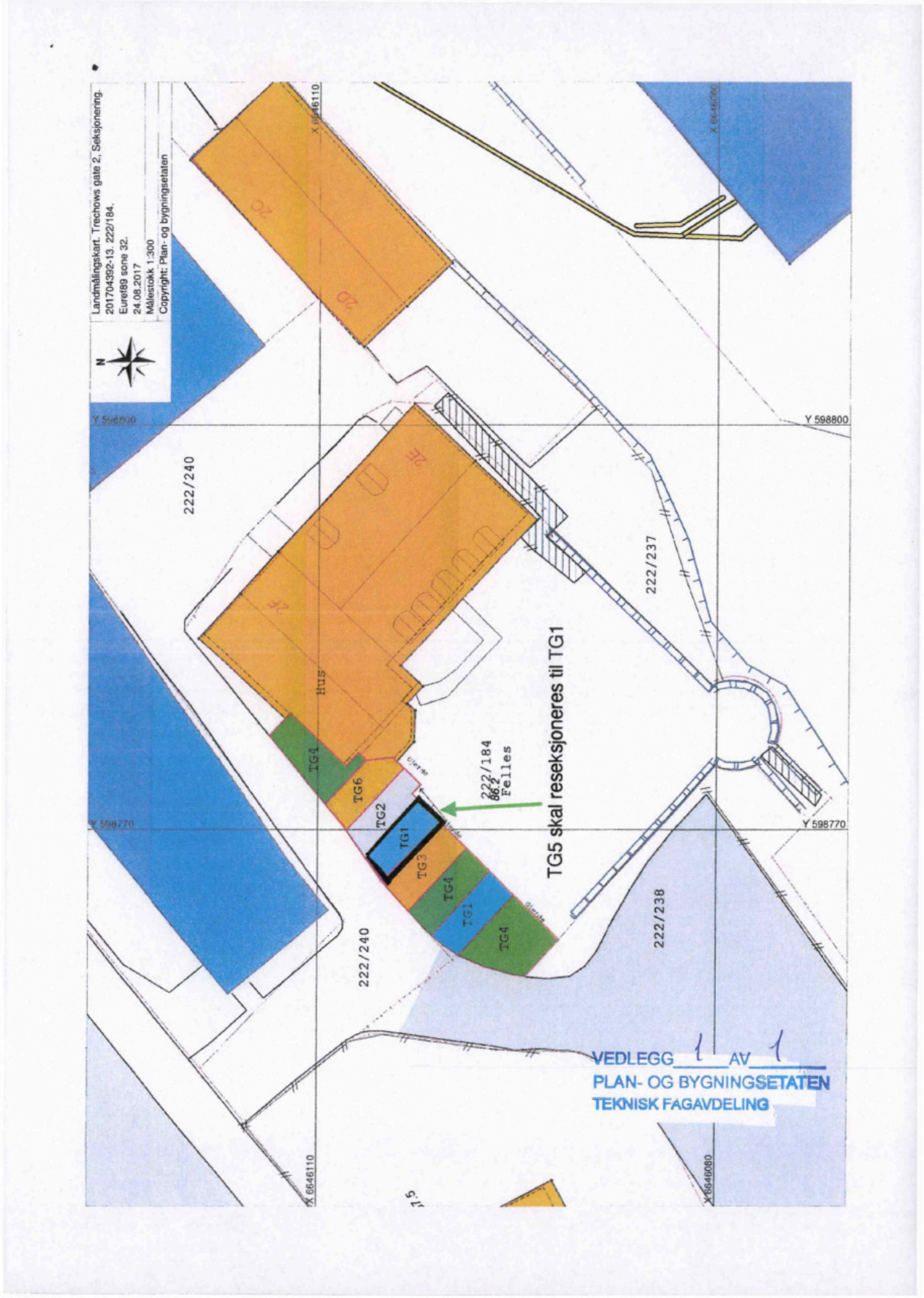
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 4 av 5

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Samlebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

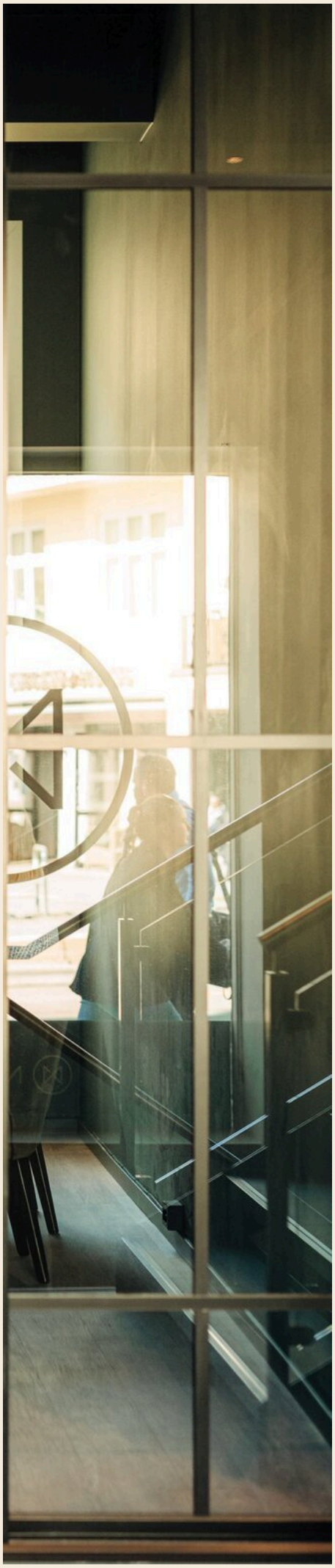

Landmålingskart. Trechows gate 2; Seksjonering.
201704392-13. 222/184.
Euref89 sone 32.
24.08.2017
Målestokk 1:300
Copyright: Plan- og bygningsetaten
N
Y 598800
Y 598770
222/240
222/237
222/238
222/184
Felles
Hus
2C
2D
2E
TG1
TG2
TG3
TG4
TG6
TG5 skal reseksjoneres til TG1
VEDLEGG 1 AV 1
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Velkommen til

Nordvik Frogner

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 Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Wergelandsveien 23B, 0167 OSLO
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

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: 14-0515/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Treschows gate 2 F 0477 OSLO
Matrikkel: Gnr 222, bnr 184, snr 5 (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)

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



Denne boligen er presentert av:

Nikola Gresko

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
n.gresko@nordvikbolig.no
906 10 852