NORDVIK

# Bidenkaps gate 2B

2 soverom | 110 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

# Bidenkaps gate 2B

## Innhold


4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
7 Om boligen
20 Nabolagsprofil
22 Andre vedlegg
67 Kontaktinfo
70 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
73 Forbrukerinformasjon om budgivning
74 Budskjema


Salgsoppgave produsert 15.11.2026









# Nøkkelinformasjon

Unik, lys og romslig 3-roms med takhøyde på over 3 meter, SOLRIK balkong og peis. Stille beliggenhet i indre gård.

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **12 500 000,-** |
| Omkostninger | **313 590,-** |
| Totalpris | **12 813 590,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **5 414,-** |
| BRA-i | **110 kvm** |
| Soverom | **2** |
| Boligtype | **Selveierleilighet** |
| Byggeår | **1901** |
| Eierform | **Eierseksjon** |

## Kort fortalt

BIDENKAPS GATE 2B
Presentert av Vilde Nadden

Gjennomført og stilren 3-roms leilighet med stille og tilbaketrukket beliggenhet i indre gård på St. Hanshaugen. Her bor man svært sentralt med kort vei til alt, men allikevel tilbaketrukket og skjermet.

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og består av: Gang, 2 soverom, særdeles stort oppholdsrom med stue og kjøkken, vaskerom+spiskammer, delikat bad med badekar og ekstra toalettrom. Kjellerbod på 5 kvm.

Mulighet for 3 soverom
Stor sydvestvendt balkong med svært gode solforhold
God takhøyde på over 3 meter og store vindusflater som gir en utrolig god romfølelse
Gjennomgående lys fra to sider
Usedvanlig godt skjermet, uten støy fra gatene eller direkte innsyn fra naboene
Velholdt gård med god vedlikeholdshistorikk

# Planløsning

+ alternativ plantegning







**3. Etasje**
BRA-i: 110 kvm
Total BRA: 110 kvm

# 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**
29-0307/26

**Boligtype og eierform**
Selveierleilighet (Eierseksjon)

**Adresse og betegnelse**
Bidenkaps gate 2B, 0165 OSLO
Gnr 208, bnr 58, snr 9 i Oslo kommune

**Selgere**
Henriette Aukner
Frank Kjosås

**Kjøpesum og omkostninger**
12 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
312 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
313 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
326 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 813 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 826 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest.

Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## Om boligen

**Byggeår**
1901

**Etasje**
3

**Antall soverom**
2

**Arealer**
BRA-i: 110 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 115 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

Bidenkaps gate 2B
3. etasje:
BRA-i: 110 kvm. Entrè, kjøkken, bad, toalettrom, vaskerom, to soverom, stue og bod (innredet med kjøkkenskap).
Total BRA: 110 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
- Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.
- Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".
- Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste
tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.
- Takhøyde er målt til 3,05 m.

**Solforhold**
Selger har opplyst følgende angående solforhold:
- Leiligheten har gode lys- og solforhold både sommer og vinter. Dette er noe av det vi kommer til å savne aller mest med leiligheten. På balkongen ved stuen har man sol fra ca. 11:00/12:00 og omtrent hele dagen/ettermiddagen om sommeren. På den franske balkongen på hovedsoverommet får man morgensolen på sommeren.

Solforhold vil alltid variere fra sesong til sesong, samt plassering på uteplassen. Interessenter oppfordres til å undersøke dette nøye selv på visning.

**Innhold**
Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og har adkomst via felles trappeoppgang.
Planløsningen består av gang, to soverom, stue/kjøkken, vaskerom+bod, toalettrom og bad. I tillegg disponerer boligen en kjellerbod på ca. 5 kvm. Kjellerboden er lokalisert i bygg A.

- Det er utvendig sykkelstativ i bakgården.
- Barnevogn kan plasseres i oppgang eller i bakgård.
- Indre gårdsrom med noe beplantning, småveier, grus og sykkelstativ.

Hva kommer selger til spesielt å savne med boligen?
- Dette er en bolig med indre gård på begge sider, noe som gjør at det er helt stille og man føler at byen er et annet sted.
- Takhøyden er det som kommer til å bli vanskelig å kvitte seg med.
- Alt lyset som kommer inn her sommer som vinter er uslåelig.

**Standard**
GANG
Leiligheten ønsker velkommen med et romslig og innbydende inngangsparti med gode oppbevaringsmuligheter. En stor skyvedørsgarderobe med speilfronter gir rikelig med plass til klær og sko, samtidig som speilene bidrar til en luftig romfølelse. I tillegg er det plass til ytterligere oppbevaringsmøbler som skoskap, knaggrekke og kommode. Sikringsskapet er plassert på vaskerommet.

Leiligheten ligger i en klassisk bygård som ble renovert i 1998.

STUE
Hjertet i leiligheten er den store, lyse og innbydende stuen. Med en imponerende takhøyde på hele 3,05 meter og store vindusflater med industrielt preg har rommet en helt særegen karakter. Kombinasjonen av den generøse takhøyden og de store vinduene skaper en fantastisk romfølelse og en luftig atmosfære.

Stuen har en fleksibel utforming med god plass til en stor sofagruppe, TV-møblement, spisebord og en hyggelig lesekrok eller et eget bibliotek. Her er det mange muligheter for å skape ulike soner etter behov og ønsker. For den som har behov for ytterligere et soverom, kan det også være mulig å etablere dette i deler av stuen, forutsatt nødvendige godkjenninger.

Det er etablert ildsted i stuen, som bidrar til en lun og hyggelig atmosfære. Ifølge selger ble pipeløpet rehabilitert i 2023.

Store vindusflater på begge sider av rommet sørger for rikelig med naturlig lys. Fra stuen er det direkte utgang til en solrik balkong, som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret.

BALKONG
Fra stuen er det utgang til en herlig og romslig balkong med attraktiv vestvendt beliggenhet og svært gode solforhold. Her kan solen nytes fra ca. kl. 11.00–12.00 og langt utover ettermiddagen på sommerstid. Balkongen har god plass til utemøbler, beplantning og hyggelige sittegrupper, og blir et naturlig sted å tilbringe varme sommerdager og lange ettermiddager. Ifølge styreleder er det tillatt å benytte både elektrisk grill og gassgrill på balkongen. Grilling i bakgården er ikke tillatt.

KJØKKEN
Stort, lyst og innbydende kjøkken med rikelig skap- og benkeplass. Kjøkkenet ble pusset opp i 2025 og fremstår med et moderne, men tidløst uttrykk. Rommet har en svært god størrelse, med plass til et stort spisebord ved vinduet. De karakteristiske, industrielle vindusflatene tilfører rommet særpreg og sørger for rikelig med naturlig lys.

Den stilrene kjøkkeninnredningen har benkeplate i heltre, nedfelt oppvaskkum med ettgreps blandebatteri og fliser mellom over- og underskap. Kjøkkenet er utstyrt med integrert oppvaskmaskin, integrert stekeovn, kjøleskuff og nedfelt platetopp. I tillegg er det kombinert kjøle- og fryseskap i "boden". Over kokesonen er det montert ventilator med avtrekk ut. Det store kjøkkenvinduet er et brannvindu som ikke kan åpnes innenfra. Sameiet bekoster utvendig vinduspuss av samtlige brannvinduer i bygården én gang årlig, normalt i april/mai. Dette utføres samtidig med utvendig og innvendig vinduspuss av vinduene i fellesarealene.

Fra kjøkkenet er det adkomst til et praktisk tilleggsrom med ekstra kjøkkeninnredning, stikkontakter og blant annet kombinert kjøle- og fryseskap med isbitmaskin. Herfra er det videre adkomst til et separat vaskerom.

VASKEROM
Leiligheten har et eget, separat vaskerom – en praktisk og verdifull kvalitet som gjør det enkelt å organisere klesvask og andre daglige gjøremål.
Rommet har plass til både vaskemaskin og tørketrommel, samt utslagsvask. Det er også etablert en praktisk løsning for oppheng og tørking av klær.
Vaskerommet har flislagt gulv og malte overflater. Både stoppekran og sikringsskap er plassert her.

HOVEDSOVEROM
Leilighetens hovedsoverom er romslig og vender i sin helhet mot det stille, indre gårdsrommet. Her får man en rolig og skjermet atmosfære, tilbaketrukket fra bylivet utenfor.

Rommet har en sjarmerende fransk balkong mot bakgården, som tilfører både lys og karakter. Det er god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt garderobeskap for oppbevaring.

SOVEROM II
Leilighetens andre soverom er i dag innredet som et hyggelig barnerom. Rommet har en god størrelse og en praktisk utforming, med plass til seng, skrivebord, nattbord og oppbevaring.

Et stort vindu gir rommet et særpreget uttrykk og slipper inn rikelig med naturlig dagslys. Rommet har også en plassbygget garderobeløsning som medfølger handelen.

BAD
Delikat og romslig bad som ble pusset opp i 2021. Badet har et tidløst og gjennomført uttrykk, med stilrene fliser i kombinasjon med behagelige fargetoner.
Rommet er innredet med badekar, toalett og to servanter med tilhørende underskap. Den gode størrelsen gir også mulighet for ytterligere oppbevaringsløsninger og skap.

Badet har gulvvarme og downlights i himlingen, som bidrar til både komfort og en behagelig atmosfære. Mekanisk avtrekk med tilluft under dør.

TOALETTROM
I tillegg til det romslige hovedbadet har leiligheten et separat toalettrom, en svært praktisk løsning i hverdagen og når man har gjester. Toalettrommet ble pusset opp i 2025 og er innredet med toalett og servant.

OVERFLATER
Vegger: Malte, glatte flater.
Himlinger: Malte, glatte flater.
Gulv: Parkett og laminat. Overflater på våtrom er beskrevet i egne punkter.

**Parkering**
Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

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

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

**Modernisering og påkostninger**
Følgende oppgraderinger er gjort i selgers eiertid:
2020/21:
- Maling av alle vegger.

2021:
- Bad pusset opp av Frankenstein utleie og Robert Johnsen.
- Vaskerom: Lagt ny membran, varmekabler og fliser på gulv.
- Bod innredet med kjøkkenskap: Varmekabler og nye fliser på gulv. Ny kjøkkeninnredning.
- Soverom II: Satt inn plassbygget garderobe.

2025:
- Nytt kjøkken.
- Oppussing av gjestetoalett.

2026:
- Maling av yttergang.
- Brannsikring på bad. Arbeid utført av FireSafe. Dokumentasjon foreligger.

**Sammendrag selgers egenerklæring**
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Når ble boligen overtatt av nåværende eiere? 16. november 2021. Selger har stortrivdes i leiligheten, og elsker å bo her. Men fordi at barna begynner å bli store ønsker de å flytte noe lenger ut av byen for å få mer plass og hage.

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: Robert Veiåker(membran, flislegging) Frankenstein utleie(membran, flislegging, våtromsplater) Spring VVS( alt av rør og tettesjikt)
Boligelektrikeren/Elfikseren/Midroc 1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Spring VVS Robert Veiåker.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, faglært Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Robert Veiåker Frankenstein utleie Spring VVS 2021 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: Pipene er rehabilitert i hele gården. 9 til sammen. Husker ikke navnet på firmaet, da det er sameie som bestilte arbeidet. Ettersender når info er kommet. 3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Nei Eventuell kommentar:

Drenering av gårdens underetasje utført av sameiet rundt 2024.

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: Elvia(elsjekken i 2022/23) Boligelektrikeren(el på kjøkken vaskerom og bad) Midroc elektro på bad og vaskerom. Venter på dokumentasjon.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? SVAR: Ja. Når ble kontrollen utført? 2021.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f. eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? SVAR: Ja. Beskriv: I 2021 ble det oppdaget vannlekkasje på baderom som gjorde at vi utbedret badet april 2021.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende? SVAR: Nei. Eventuell kommentar: Sameiet rehabiliterte alle piper.

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). SVAR: Ja. Beskriv: Drenering utført av sameiet rundt 2024 etter utfordringer med fukt i gårdens underetasje. Såvidt vi vet har det ikke vært problemer etter dreneringen.

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. SVAR: Ja Beskriv: Det har vært observert sølvkre på bad tidlig i vårt eierskap, men ikke etter rehabilitering av badet. Majorstua-bille er også observert, men ikke i nyere tid.

H-nummer: H0301.
Selger har tegnet boligselgerforsikring.

**Bygningssakkyndig**
Jo Henrik Stigen

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

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

BYGGEMÅTE
- Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i trekonstruksjon/mur.
- Yttertak er ikke besiktiget.
- Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
- Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater.
- Trebjelkelag med antatt stubbeloft mellom etasjene med bærende undergulv av trebord, antatt stubbeloftfyll av leire i bjelkelaget.
- Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 1996.
- En B-30 og db-40 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull.
- 2 lags isolerglass terrassedør fra 2009.
- Balkongdør på hovedsoverom med to-lags glass fra 1996.

Tekniske installasjoner:
- Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system fra 2009 og 2021.
- Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
- Varmtvann er felles i regi av sameiet.
- Anlegg med automatsikringer.
- Brannslukker og røykvarsler.
- Boligen blir oppvarmet med panelovn, i tillegg til gulvvarme på bad, toalettrom, vaskerom og grov/kjøkken. Samt vedfyring i stuen.
- Naturlig ventilasjon i boligen.
- Mekanisk avtrekk med tilluft under dør på bad.

Følgende har fått tilstandsgrad 2:
- Vinduer og balkongdør på hovedsoverom: Isolerglassrutene er fra 1996. Det ble ikke registrert synlig punktering ved befaringen. På grunn av rutens alder vurderes den fremtidige funksjonen som usikker med økt risiko for punktering.
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er registrert noen skjevheter. Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt Ved enkel nivellering av: Stue/kjøkken er det registreres et høydeavvik på ca. 1,3 cm. Soverom er det registreres et høydeavvik på ca. 1,5 cm. Avvikene gir grunnlag for TG2. Årsaken kunne ikke fastslås ved den visuelle undersøkelsen. Forholdet kan være knyttet til opprinnelige toleranser, deformasjon/bevegelser i eldre trebjelkelag eller senere endringer, men dette er ikke dokumentert. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.
- Innvendige vannledninger: Samlestokken er plassert over himling, og det ble ikke observert løsning som sikrer at eventuell lekkasje blir synlig og ledes til egnet sted. Det ble heller ikke observert tettemuffer ved de aktuelle varerørene. Forholdene vurderes som avvik ved rør-i-rør-installasjonens lekkasjesikring.
- Bad med badekar: Dokumentasjon for våtrom: Det er

fremlagt og gjennomgått faktura for deler av rørarbeidene samt faktura for etablering av varmekabler. Det er ikke fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon som bekrefter faglig god utførelse av våtrommets vanntette sjikt, herunder membranens utførelse og tilslutninger. Fremlagt dokumentasjon dokumenterer således kun deler av arbeidene. TG2 er gitt fordi tilstrekkelig dokumentasjon på faglig god utførelse av det vanntette sjiktet ikke foreligger
- Vaskerom: Dokumentasjon for våtrom: Det er fremlagt og gjennomgått faktura for deler av rørarbeidene samt faktura for etablering av varmekabler. Det er ikke fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon som bekrefter faglig god utførelse av våtrommets vanntette sjikt, herunder membranens utførelse og tilslutninger. Fremlagt dokumentasjon dokumenterer således kun deler av arbeidene.
TG2 er gitt fordi tilstrekkelig dokumentasjon på faglig god utførelse av det vanntette sjiktet ikke foreligger
- Vaskerom > Overflater gulv: Ved punktmåling ble det registrert ca. 0 mm høydeforskjell mellom terskelområdet og sluket. Det er dermed ikke dokumentert tilfredsstillende fall mot sluk ved målingen
- Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk: Membranen kan ikke verifiseres og dokumentasjon for utført løsning foreligger ikke. Membran ligger skjult i konstruksjonen og ikke kan kontrolleres uten destruktive inngrep, som å demontere fliser.

Følgende har fått tilstandsgrad 3:
- Vaskerom > Ventilasjon: Vaskerommet mangler ventilasjon. Rommets ventilasjonsfunksjon er dermed ikke ivaretatt.

Dette er kun et utdrag fra tilstandsrapporten. Alle interessenter bør lese gjennom hele tilstandsrapporten før bud inngis.

**Innbo og løsøre**
Dette medfølger:
- Vaskemaskin og tørketrommel.
- Frittstående kjøleskap.
- 2 stk. panelovner, som per nå står i boden.
- Hvitevarer på kjøkken.

Dette medfølger ikke:
- Taklamper montert med stikkontakt eller sukkerbit.
- Vegglamper.
- Tekstilgardiner.

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

**Adgang til utleie**
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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
- Energiattesten er sendt inn av megler. Megler er ikke fagkyndig på dette feltet. Avvik kan forekomme.
- 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**
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Oljefylte YALI Parada panelovner av høy kvalitet ble montert i leiligheten i 2017.
- Gulvvarme på bad, toalettrom, vaskerom og bod/spisskammer.
- Fyring med ved i peisovn i stuen.

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

**Informasjon om strømforbruk**
Selger har oppgitt følgende angående strømforbruk:
- Årlig strømforbruk på ca. 10.000 kWh.
- Strømkostnad forrige år var på ca. 11 350,- inkludert nettleie.

Strømkostnader vil alltid variere fra hushold til hushold.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm.
Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

# Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 5 414,- pr. mnd.
Inkluderer: A-konto varmtvann, internett, felles bygningsforsikring, diverse drift og vedlikehold, trappevask, forretningsfører m.m.

Fordelt slik:
Varmtvann: 1 000,-
Internett: 199,-
Felleskostnader 4 215,-

Informasjon om varmtvann: Noen av leilighetene er tilknyttet felles varmtvannsbereder. Beboerne som benytter dette, betaler kr 250 per måned per person. Kostnaden avregnes mellom leilighetene basert på antall beboere. Dersom de totale kostnadene er høyere eller lavere enn innbetalingene, fordeles mellomlegget eller tilgodebeløpet mellom de aktuelle leilighetene etter antall beboere. Ifølge styreleder betaler denne leiligheten per i dag for 4 x 250,- for varmtvann.

**Kommunale avgifter**
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene, bortsett fra eiendomsskatt. Det faktureres eier direkte.

**Andre utgifter**
I tillegg må man regne med bokostnader som dette:
- Årlig innboforsikring
- Eventuell boligalarm

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

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 2 423 363,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 9 693 451,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

**TV/Internett/Bredbånd**
Internett leveres av OBOS og er inkludert i felleskostnadene. Det er fiber med 1000/1000 Mbps (nedlasting/opplasting).

Det er også mulig å bestille en TV-pakke gjennom OBOS mot et tillegg i felleskostnadene.

# Sameiet

**Navn og orgnr.**
Sameiet Bidenkapsgate 2, orgnr. 981303261

**Om sameiet**
- Sameiet Bidenkapsgate 2 består av 16 boligseksjoner.
- Forretningsfører er OBOS. Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving.

Opplysninger fra styret den 3. november 2026:
- Fellesgjeld og felleskostnader: Det er per i dag ingen konkrete planer om å øke fellesgjelden eller felleskostnadene utover ordinære prisjusteringer. Vi vurderer imidlertid å utbedre varmtvannsrørene i bygget. Vi har foreløpig kun innhentet befaringer og prisestimater fra rørleggerfirmaer, og det er ikke tatt noen beslutning om å gjennomføre arbeidet. Dersom prosjektet blir aktuelt, vil vi også vurdere hvordan det best kan finansieres, enten gjennom økte felleskostnader, økt fellesgjeld eller en kombinasjon.

- Planlagte oppgraderinger og vedlikehold: Bygget er eldre, men er generelt i god stand, også sammenlignet med andre bygninger fra samme periode. Både styret og de fastboende er opptatt av å ta vare på bygget og sørge for jevnlig vedlikehold. Vi er samtidig klar over at det på sikt vil være behov for oppgraderinger, blant annet av rør og vinduer. Dette er imidlertid langsiktige behov, og det foreligger per i dag ingen konkrete planer eller vedtak fra årsmøtet om slike arbeider. Det neste større vedlikeholdsprosjektet vi vurderer nå, er utbedring av varmtvannsrørene, som beskrevet over. Omfang og kostnader er foreløpig ikke avklart.

- Varmtvann: Noen av leilighetene er tilknyttet et felles varmtvannsanlegg (varmtvannsbereder). Beboerne som benytter dette, betaler kr 250 per måned per person. Kostnaden avregnes mellom leilighetene basert på antall beboere. Dersom de totale kostnadene er høyere eller lavere enn innbetalingene, fordeles mellomlegget eller tilgodebeløpet mellom de aktuelle leilighetene etter antall beboere.

- Internett: Internett leveres av OBOS og er inkludert i felleskostnadene. Det er fiber med 1000/1000 Mbps (nedlasting/opplasting). Det er også mulig å bestille en TV-pakke gjennom OBOS mot et tillegg i felleskostnadene.

- Skadedyr: Det har vært enkelte tilfeller av sølvkre i noen få leiligheter, men dette er begrenset til de aktuelle leilighetene. Vi kjenner ikke til noen generelle problemer

med skadedyr i bygget.

Vedlikeholdshistorikk: Her er en oversikt over noe av vedlikeholdet og oppgraderingene som er utført de siste årene:
2025: Rensing av takrenner og vedlikehold av varmtvannsanlegget.
2024: Diverse mindre vedlikeholdsarbeider.
2023: Drenering og fasadeisolering i oppgang B, samt restaurering av pipene.
2021: Rensing av ventilasjonsanlegget.
2019: Installasjon av kameraovervåking.
2018: Arbeid på det elektriske anlegget i kjelleren.
2016 og tidligere: Rehabilitering av fasade og trapper, samt installasjon av nye postkasser.
Dette er en oversikt over registrerte arbeider, og ikke nødvendigvis en komplett vedlikeholdshistorikk for hele bygget.

Ta gjerne kontakt med styret direkte dersom du har noen flere spørsmål: sameietbidenkapsgate2@gmail.com

**Forretningsfører**
OBOS Eiendomsforvaltning AS

**Forkjøpsrett**
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

**Styregodkjennelse**
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

**Informasjon om fellesgjeld**
Sameiet har ingen fellesgjeld p.t.

Sameiet har ikke sikringsordning p.t.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

**Fellesformue**
Kr 22 451,- pr. 31.12.2025

**Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**
Årsregnskapet viser et underskudd på kr 31 815,-
Regnskap og budsjett ligger vedlagt i salgsoppgaven.

**Vedtekter og husordensregler**
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

**Beboernes forpliktelser og dugnader**
Det er pliktig dugnadsoppmøte. De siste årene har det vært avholdt dugnad to ganger per år, en på våren og en på høsten. Se vedtekter og husordensregler for mer informasjon.

**Dyrehold**
Sameiets vedtekter og husordensregler har ingen begrensninger for husdyrhold. I følge styreleder på mail, den 4. november 2026, er det tillatt med husdyr.

**Sameiets forsikring**

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 80647420.

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 529 kvm (Eiertomt)
Felles tomt for sameiet. Tomten er opparbeidet med små busker, trær, diverse beplantning, sykkelparkering, belysning og internveier belagt med belegningsstein og grus.

**Adkomst**
Adkomst til bygården fra Bidenkaps gate. For å komme til 2B må man gå inn første porten fra gaten, så går man rett gjennom bakgården og inn døren på venstre side. Ringeklokkeanlegg der man kan ringe på både i bakgård og ved hovedport.

Det vil bli skilt med Nordvik visningsskilt ved offentlige visninger.

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

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Bidenkaps gate 2B har en attraktiv og svært sentral beliggenhet på historiske Meyerløkka, i et av Oslos mest sjarmerende og etablerte boligområder. Her bor du tilbaketrukket i en kort og rolig sidegate, omgitt av klassiske bygårder fra slutten av 1800-tallet, samtidig som hovedstadens pulserende byliv ligger rett utenfor døren. Beliggenheten byr på en sjelden kombinasjon av urban bekvemmelighet, historisk atmosfære og nærhet til grønne omgivelser.

Meyerløkka er kjent for sin vakre kvartalsbebyggelse, hyggelige gateløp og særegne atmosfære. Området har en tiltalende blanding av klassisk arkitektur, små nisjebutikker, hyggelige kaféer og et variert utvalg av restauranter. I nærområdet finner du blant annet populære Holbergs plass, Pilestredet og St. Olavs plass, med et rikt tilbud av serveringssteder, butikker og servicetilbud. Her ligger alt til rette for en urban hverdag hvor det meste kan nås til fots.

For den som setter pris på grønne omgivelser, ligger både St. Hanshaugen park, Pilestredet park og Slottsparken innen behagelig gangavstand. St. Hanshaugen byr på vakre grøntområder, turstier og flott utsikt over byen, mens Slottsparken er et yndet sted for både spaserturer og rekreasjon. I tillegg ligger idylliske Damstredet og Telthusbakken i nærområdet, med sine karakteristiske trehus og brosteinsbelagte gater som gir et innblikk i det gamle Oslo.

Beliggenheten er også ideell for deg som ønsker å

benytte deg av alt Oslo sentrum har å by på. Bogstadveien og Hegdehaugsveien, med sitt brede utvalg av shoppingmuligheter, restauranter og kaféer, ligger innen gangavstand. Det samme gjelder Karl Johans gate, Youngstorget og sentrumskjernen med kulturtilbud, teatre og uteliv.

Området har svært gode kollektivforbindelser. Fra Nordahl Bruns gate går busslinje 37, mens Holbergs plass har flere trikkelinjer. Nationaltheatret stasjon ligger også innen gangavstand og gir enkel tilgang til både T-bane, tog og Flytoget. Her er det med andre ord enkelt å komme seg rundt, enten du foretrekker å gå, sykle eller reise kollektivt.

I nærområdet finnes også flere barnehager, skoler, treningssentre og dagligvarebutikker, noe som gjør beliggenheten praktisk og attraktiv i alle livsfaser.

Bidenkaps gate 2B er kort oppsummert en adresse for deg som ønsker å bo midt i byen, men samtidig verdsetter den rolige atmosfæren, den klassiske arkitekturen og den særegne sjarmen som kjennetegner Meyerløkka.

Selgers beskrivelse av naboer og nærområde:
- Naboene og nabolaget her er helt strålende.
- Det popper opp nye butikker, restauranter, puber og kafeer, som man kan benytte seg av dag og natt.
- Gutta på haugen er rett oppe i høgget.
- Det er rolig, men likevel rett ved sentrum.
- 9 minutter til alle barnehager, spektakulære parker rett i nærheten; St. Hanshaugen, Pilestredet park og Vår frelsers gravlund.
- På grunn av levering/henting i barnehage går vi daglig gjennom gravlunden og over til Telthusbakken.
- Det er et nydelig grøntområde å ha rett ved boligen, og utsikten og bebyggelsen i Telthusbakken er alltid fin å se.
- I helgene går vi gjerne opp til parken på St. Hanshaugen, eller vi rusler ned til Aker Brygge og ser på havet.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ekspedisjonsdokument datert fra 1901 for eiendommen. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er vedlagt salgsoppgaven.

Det foreligger ferdigattest på "Bidenkaps gate 2 - Fasadeendring - Oppføring av balkonger med dører". Dokumentet ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Det foreligger ferdigattest på "BIDENKAPS GATE 2, REHABILITERING OG UTBYGGING LOFT". Se dokumentet vedlagt i salgsoppgaven.
I den forbindelse ble det laget nye tegninger av bygården. Dagens planløsning samsvarer med de nye tegningene, bortsett fra på følgende punkter:

- Balkongen er ikke tegnet inn på denne tegningen, den kom i ca. 2009. Ferdigattest ble gitt i 2024.
- Døren til soverom II er flyttet noe.
- Dagens bod med kjøkkenskap og vaskerom var opprinnelig et stort rom med en liten lettvegg som skillevegg. På tegningen er den innerste delen av rommet markert med "vaskerom".

Boligen selges slik den fremstår på visning. Det tas forbehold i salget om at evt. søknader, pålegg og endringer er ny eiers ansvar.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i henhold til reguleringsplan S-2255. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn.

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

301/208/58/9:
15.01.1874 - Dokumentnr: 900397 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:58
Gjelder denne registerenheten med flere

29.05.1902 - Dokumentnr: 910710 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:58
Gjelder denne registerenheten med flere

21.10.1998 - Dokumentnr: 61917 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/ direktøren for etat for eiendom og utbygging.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:58
Gjelder denne registerenheten med flere

29.10.2026 - Dokumentnr: 1255162 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver:  Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

29.10.1998 - Dokumentnr: 63767 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 117/1675
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 15 OG 16.

05.09.1990 - Dokumentnr: 8327 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:816 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:816 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:816 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:816 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:816 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:816 Snr:6
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:58
Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.2003 - Dokumentnr: 79486 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:376 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:376 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:376 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:376 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:376 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:376 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:376 Snr:7
Bestemmelse om bruk av gårdsrom
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved direktøren for Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

28.11.2003 - Dokumentnr: 80101 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:375 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:375 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:375 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:375 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:375 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:375 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:375 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:375 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:375 Snr:9
Bestemmelse om bruk av gårdsrom
Kan ikke slettes uten samtykke fra Direktøren for eiendoms-og byfornyelsesetaten
Bestemmelse om forbud mot parkering
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.2003 - Dokumentnr: 80760 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:59 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:59 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:59 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:59 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:59 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:59 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:59 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:59 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:59 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:59 Snr:10
Bestemmelse om bruk av gårdsrom
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om plikt til å la kommunen opparbeide gårdsrommet i samsvar med kommunenes minstekrav ved
utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved direktøren for Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

11.12.2003 - Dokumentnr: 83287 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:818
Bruk av gårdsrom
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/direktøren for Eiendoms- og bygfornyelsesetaten

16.01.2004 - Dokumentnr: 3302 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:463 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:463 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:463 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:463 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:463 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:463 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:463 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:463 Snr:14
Bruk av gårdsrom
Bestemmelse om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/dir. for
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

19.05.2005 - Dokumentnr: 31136 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:462 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:462 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:462 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:462 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:462 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:462 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:462 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:462 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:462 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:462 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:462 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:462 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:462 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:462 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:462 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:462 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:462 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:462 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:462 Snr:20
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om vann/kloakkledning

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune ved direktøren for Eiendoms og byfornyelsesetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.2007 - Dokumentnr: 997811 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:816 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:816 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:816 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:816 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:816 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:816 Snr:6
Gårdsromserklæring
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/direktøren for Eiendoms- og byfornyelsesetaten.
Gjelder denne registerenheten med flere

**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**
Eiendommen er registrert i byantikvarens oransje liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

# 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 overfor 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 uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

**Boligselgerforsikring**
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra 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. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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 overfor.

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. 70 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 7 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Privatvisninger inkl. Utover det:
Visningshonorar/overtagelseshonorar 3 900 per stk. kr. 3 900,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 200,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr til forretningsfører kr. 6 725,-
Foto - Pris varierer noe basert på pakke og fotograf kr. 6 000,-
Informasjon forretningsfører - Pris varierer basert på pakke og forretningsfører kr. 3 125,-

Samlet skal selger betale kr. 154 850,- 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 16. november 2026

**Ansvarlig megler**
Vilde Nadden, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93855940

**Megler 2**
Ine-Camilla Fiskum Graven, Eiendomsmegler
Tlf. 90184046

**Meglerforetaket**
Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

**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).

# Bidenkaps gate 2B

Nabolaget Pilestredet park/Hammersborg/Meyerløkka - vurdert av 497 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **St Sunniva skole (1-10 kl.)**<br>510 elever, 27 klasser | **5 min**<br>0.4 km |
| **Møllergata skole (1-7 kl.)**<br>194 elever, 14 klasser | **9 min**<br>0.7 km |
| **Ila skole (1-7 kl.)**<br>575 elever, 28 klasser | **15 min**<br>1.2 km |
| **Kristelig gymnasium grunnskole...**<br>408 elever, 30 klasser | **13 min**<br>1 km |
| **Sofienberg skole (8-10 kl.)**<br>431 elever, 30 klasser | **24 min**<br>1.9 km |
| **Edvard Munch videregående skol...** | **3 min** |
| **Oslo katedralskole**<br>560 elever, 21 klasser | **4 min**<br>0.3 km |

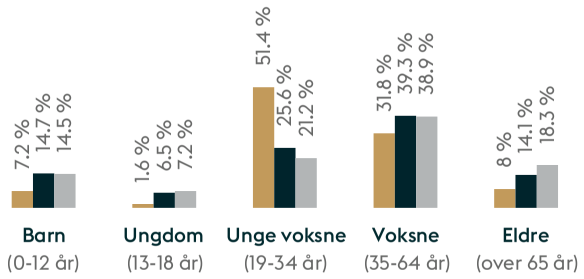
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Nordahl Bruns gate**<br>Linje 37 | **3 min**<br>0.2 km |
| **Holbergs plass**<br>Linje 17, 18, 19 | **6 min**<br>0.5 km |
| **Nationaltheatret stasjon**<br>Totalt 10 ulike linjer | **11 min**<br>0.9 km |
| **Nationaltheatret**<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5 | **11 min**<br>0.9 km |
| **Oslo S**<br>Totalt 24 ulike linjer | **18 min**<br>1.5 km |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Frøbemanning** | **1 min** |
| **Dr. Brandts barnehage (1-5 år)**<br>63 barn | **5 min**<br>0.4 km |
| **Hammersborg barnehage (1-5 år)**<br>53 barn | **6 min**<br>0.5 km |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Pilestredet park/Hammersb | 4.554 | 3 186 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 82/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 79/100

**Naboskapet**
Høflige 56/100

## Primære transportmidler

- Gående
- Buss

## Sport

| | |
|---|---|
| Oslo katedralskole | 4 min |
| Stadion Sunniva | 5 min |
| SiO Athletica Centrum | 5 min |
| Treningshuset | 5 min |

*«Du bor i en park, midt i byen. Helt perfekt, kort vei til alt – samtidig som det er stille og rolig. Grøntområdene er unike og velholdt.»*

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 92/100

**Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

**Serveringstilbud**
Meget bra 86/100




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


TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X
731 A 104 0 00
N
28
BIDENKAPSGATE 2
UTBEDRING
OPPTEGNET ETTER
BYGGING
NY PLAN 3.ETASJE
1 : 200
23.04.98
731
PM
Arkitektkontoret GASA A/S
Nedre Slottsgt. 1 i
0157 Oslo
tlf. 22 41 63 06
fax. 22 33 50 34
731 A 104 0 00

# Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET BIDENKAPSGATE 2

**Organisasjonsnummer:** 981303261
Møtet ble avholdt 28. april kl. 20:00, Bidenkapsgate 2B (Hanne Solum).

Antall stemmeberettigede som deltok: 5
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Luciana Slomp Aguiar er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 3. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Hanne Marthea Solum og Filip Hagen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 5. Årsrapport og årsregnskap

Sameiet Bidenkapsgate 2 hadde et positivt årsresultat på 2 210 476 kr i 2025. Den største driftsinntekten var kapitalinnkallingen.

Utgiftene til TV/bredbånd har gått ned sammenlignet med fjoråret.
TV/Bredbånd → -108 937 i 2024 til -75 260 i 2025.
Forsikringer og kommunale avgifter har gått noe opp.

Egenkapitalen gikk fra -1 889 060 kr i 2024 til 321 416 kr i 2025.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
> ✓ **Vedtatt.**

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60.000. Ingen endringer fra tidligere år.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 60.000 kr (1/2 styreleder + 1/2 Styremedlemar)
> ✓ **Vedtatt.**

## 7. Valg av tillitsvalgte

**Styreleder (2 år)**

Følgende ble valgt:
Filip Hagen

Følgende stilte til valg:
Filip Hagen

**Styremedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Luciana Slomp
Jesper Wallenius

Følgende stilte til valg:
Luciana Slomp
Jesper Wallenius

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Hanne Sollum

Følgende stilte til valg:
Hanne Sollum

FIRESAFE
Robsrudskogen 15 1470 Lørenskog

# FAKTURA



**Fakturaadresse:**

Frank Kjosås
Bidenkapsgate 2B
0165 Oslo
NORWAY

**Leveringsadresse:**
Frank Kjosås
Bidenkapsgate 2B
0165 Oslo

| | |
|---|---|
| **Fakturanr:** | KF-110341402 |
| **Fakturadato:** | 2026-11-11 |
| **Forfallsdato:** | 2026-11-26 |
| **Beløp:** | 6875,00 NOK |
| **KID/Betalingsref:** | 0101488801103414023 |
| **Deres ordrenr:** | |
| **Deres referanse:** | Frank Kjosås |
| **Deres MVA-nr:** | 00000 |
| **Kundenr:** | 1014888 |
| **Vår referanse:** | Lars Roar Fosskaug |
| **Leveringsbeting:** | |
| **Leveringsmåte:** | |

Vi setter pris på din tilbakemelding – scan QR-koden og fortell oss hva du synes!

SE_SAINV2_2788_B_3_STD

Firesafe har inngått avtale med Intrum AS for oppfølging av forfalte kundefordringer.

Prosjekt-ID: 259958-01
Prosjektnavn: Bidenkapsgate 2B
Serviceordreinfo:

| Varenr | Beskrivelse | Antall | Enhet | á-pris | Rabatt | Mva: | Beløp |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Branntetting | 1,00 | | 5 500,00 | | 25,00% | **5 500,00** |

*Faktura er for utført branntetting*

| Mva: | Mva bilag: | Mva beløp: | Øresavrundning: | KID/Betalingsref: | Sum å betale: (NOK) |
|---|---|---|---|---|---|
| 25,00 % | 5 500,00 | 1 375,00 | | **0101488801103414023** | **6 875,00** |

**Villkår:**
Innsigelser mot denne faktura må gjøres innen 14 dager. Etter forfall beregnes rente med 12,5% pr.år. Ved betalingspåminnelse beregnes gebyr etter gjeldende regler.

**Melding:**
Firesafe har inngått avtale med Intrum AS for oppfølging av forfalte kundefordringer.

**Adresse:**
Firesafe AS
Robsrudskogen 15
1470 Lørenskog
Norge

**Telefon:**
+47 22 72 20 20
**Web:**
www.firesafe.no
**E-post:**
kundefaktura@firesafe.no

**Kontonummer:**
81508557205
**SWIFT/BIC:**
DABAN022
**IBAN:**
NO3981508557205

**Org.nr:**
958249799
**Foretaksregistret:**
NO958249799MVA

# Ordreseddel

| | |
|---|---|
| **Adresse / bygning** | Bidenkapsgate 2B, 0165 Oslo |
| **Oppdrag** | NJ320 |
| **Montør** | Stjepan og Maruf |
| **Utført dato** | 11.11.2026 |

**Utført arbeid**

Branntetting iht. sjekklister

## ARBEID

| Beskrivelse | Antall | Pris | Beløp |
|---|---|---|---|
| Minstepris | 1 | 5 500,00 | 5 500,00 |

Servicebil og materiell inkludert.

**TOTAL eks. mva.** **kr 5 500,00**

## Reg - BT3908

Registrert 11.11.2026

Registrert av: Maruf Sediq
Status: Påbegynt
Bygning/adresse: Bidenkapsgate 2B
Romnr.: Bade
Etasje: P03
Antall utsparinger: 1
Utsparingstype: Rør
Utsparing: Sirkulær
Rund Ø (mm): 250
Sirkulær installasjon: 1
Sirk. - Rørtype: Rør
Sirk. - Antall: 1
Sirkulær installasjon - Diameter (mm): 100
Vegg/Tak/Gulv: Tak
Vegg/gulv type: Betong
Sider tettet: 1 side
Brannklasse: EI60
Material valg: GPG
Timer/materiell: Nei
Fakturert: Nei



Bilder fra Dalux: 1

## Reg - BT3909

Registrert 11.11.2026

Registrert av: Maruf Sediq
Status: Påbegynt
Bygning/adresse: Bidenkapsgate 2B
Romnr.: Bade
Etasje: P03
Antall utsparinger: 1
Utsparingstype: Rør
Utsparing: Sirkulær
Rund Ø (mm): 100
Sirkulær installasjon: 1
Sirk. - Rørtype: Rør
Sirk. - Antall: 1
Sirkulær installasjon - Diameter (mm): 75
Vegg/Tak/Gulv: Tak
Vegg/gulv type: Betong
Sider tettet: 1 side
Brannklasse: EI60
Material valg: GPG
Timer/materiell: Nei
Fakturert: Nei



Bilder fra Dalux: 1

## Reg - BT3910

Registrert 11.11.2026

Registrert av: Maruf Sediq
Status: Påbegynt
Bygning/adresse: Bidenkapsgate 2B
Romnr.: Bade
Etasje: P03
Antall utsparinger: 2
Utsparingstype: Rør
Utsparing: Sirkulær
Rund Ø (mm): 50
Sirkulær installasjon: 1
Sirk. - Rørtype: Rør
Sirk. - Antall: 2
Sirkulær installasjon - Diameter (mm): 25
Vegg/Tak/Gulv: Tak
Vegg/gulv type: Betong
Sider tettet: 1 side
Brannklasse: EI60
Material valg: EX
Timer/materiell: Nei
Fakturert: Nei



Bilder fra Dalux: 1

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 4413
SAMEIET BIDENKAPSGATE 2

## Velkommen til årsmøte i SAMEIET BIDENKAPSGATE 2

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

**Dato for årsmøtet:**

28. april 2026 kl. 20:00, Bidenkapsgate 2B (Hanne Solum).

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET BIDENKAPSGATE 2

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Luciana Slomp Aguiar er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

**Forslag til vedtak**

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

---

Sak 3

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Hanne Marthea Solum og Filip Hagen er valgt.

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Sameiet Bidenkapsgate 2 hadde et positivt årsresultat på 2 210 476 kr i 2025. Den største driftsinntekten var kapitalinnkallingen.

Utgiftene til TV/bredbånd har gått ned sammenlignet med fjoråret.
TV/Bredbånd → -108 937 i 2024 til -75 260 i 2025.
Forsikringer og kommunale avgifter har gått noe opp.

Egenkapitalen gikk fra -1 889 060 kr i 2024 til 321 416 kr i 2025.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

**Vedlegg**

1. 4413 Årsregnskap 2025.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60.000. Ingen endringer fra tidligere år.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 60.000 kr (1/2 styreleder + 1/2 Styremedlemar)

---

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Filip Hagen

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jesper Wallenius
- Luciana Slomp

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

- Hanne Sollum

**SAMEIET BIDENKAPSGATE 2**
**ORG.NR. 981 303 261, KUNDENR. 4413**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 113 580 | 1 110 366 | 1 438 000 | 837 000 |
| Andre inntekter | 3 | 1 816 542 | 0 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **2 930 122** | **1 110 366** | **1 438 000** | **837 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -8 460 | -8 460 | -8 460 | -8 460 |
| Styrehonorar | 5 | -60 000 | -60 000 | -60 000 | -60 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -31 900 | -30 673 | -33 000 | -34 000 |
| Konsulenthonorar | | -6 390 | -10 916 | -5 000 | -5 000 |
| Drift og vedlikehold | 6 | -53 577 | -67 579 | -60 000 | -121 500 |
| Forsikringer | | -159 588 | -138 397 | -166 000 | -186 000 |
| Kommunale avgifter | 7 | -219 689 | -202 117 | -226 000 | -249 704 |
| Energi/fyring | 8 | -19 893 | -19 859 | -30 000 | -70 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -75 260 | -108 937 | -114 000 | -40 000 |
| Andre driftskostnader | 9 | -45 340 | -91 713 | -55 000 | -46 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-680 097** | **-738 651** | **-757 460** | **-820 664** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **2 250 025** | **371 715** | **680 540** | **16 336** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 17 445 | 21 376 | 0 | 13 000 |
| Finanskostnader | 11 | -56 994 | -165 300 | -130 200 | 0 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-39 549** | **-143 924** | **-130 200** | **13 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **2 210 476** | **227 791** | **550 340** | **29 336** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Reduksjon udekket tap: | | -1 889 060 | -227 791 | | |
| Til opptjent egenkapital: | | 321 416 | 0 | | |

**SAMEIET BIDENKAPSGATE 2**
**ORG.NR. 981303261, KLIENTNR. 4413**

## BALANSE

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 153 875 | -812 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 27 356 | 32 785 |
| Energiavregning | 13 | 0 | 7 365 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 162 953 | 58 049 |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken | | 26 850 | 0 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **371 034** | **97 388** |
| **SUM EIENDELER** | | **371 034** | **97 388** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Opptjent egenkapital | | 321 416 | 0 |
| Udekket tap | | 0 | -1 889 060 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **321 416** | **-1 889 060** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | | 0 | 1 947 238 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **0** | **1 947 238** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 35 | 22 558 |
| Leverandørgjeld | | 3 775 | 16 011 |
| Skyldige offentlige avgifter | 12 | 35 310 | 0 |
| Påløpte renter | | 0 | 781 |
| Energiavregning | 13 | 10 498 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | -140 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **49 618** | **39 210** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **371 034** | **97 388** |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, __.__.2026
Styret i Sameiet Bidenkapsgate 2

Luciana Slomp Aguiar Filip Hagen Hanne Marthea Solum

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

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

**NOTE 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Diverse | 17 998 |
| Felleskostnader | 1 031 122 |
| Internett | 82 448 |
| Lån | -17 988 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **1 113 580** |

**NOTE 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Kapitalinnkalling | 1 816 542 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **1 816 542** |

**NOTE 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -8 460 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-8 460** |

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

**NOTE 5**

| | |
|---|---|
| **STYREHONORAR** | |
| Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025 | -60 000 |
| **SUM STYREHONORAR** | **-60 000** |

| | |
|---|---|
| **NOTE 6** | |
| **DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | |
| Drift/vedlikehold bygninger | -30 861 |
| Drift/vedlikehold VVS | -16 611 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -3 333 |
| Kostnader dugnader | -2 772 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-53 577** |

| | |
|---|---|
| **NOTE 7** | |
| **KOMMUNALE AVGIFTER** | |
| Vann- og avløpsgebyr | -135 582 |
| Feie- og tilsynsgebyr | -3 645 |
| Renovasjonsgebyr | -80 462 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-219 689** |

| | |
|---|---|
| **NOTE 8** | |
| **ENERGI/FYRING** | |
| Elektrisk energi | -19 893 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-19 893** |

| | |
|---|---|
| **NOTE 9** | |
| **ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | |
| Annet driftsmateriale | -1 710 |
| Renhold ved firmaer | -38 593 |
| Andre driftskostnader | -2 825 |
| Andre kontorkostnader | 70 |
| Bank- og kortgebyr | -2 282 |
| Øreavrunding | 0 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-45 340** |

| | |
|---|---|
| **NOTE 10** | |
| **FINANSINNTEKTER** | |
| Kundeutbytte Gjensidige | 15 208 |
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 1 227 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 134 |
| Andre renteinntekter | 875 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **17 445** |

| | |
|---|---|
| **NOTE 11** | |
| **FINANSKOSTNADER** | |
| Pantegjeldsrenter | -2 398 |
| Pantegjeldsrenter | -54 595 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-56 994** |

**NOTE 12**
**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Forskuddstrekk | -26 850 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -8 460 |
| **SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** | **-35 310** |

**NOTE 13**
**ENERGIAVREGNING**

| | |
|---|---|
| **INNTEKTER** | |
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | -74 139 |
| **SUM INNTEKTER** | **-74 139** |
| | |
| **KOSTNADER** | |
| Strøm | 63 641 |
| **SUM KOSTNADER** | **63 641** |
| | |
| **SUM ENERGIAVREGNING** | **-10 498** |

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

## Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 28.04.26
**Selskapsnummer:** 4413 **Selskapsnavn:** SAMEIET BIDENKAPSGATE 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

## Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

**OBOS Follo**
Haugenveien 13
1423 Ski

**OBOS Østfold**
Storgata 5
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**
Laberget 22
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**
Storgaten 20
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**
Vangsvegen 143
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

# Vedtekter
# for
# Sameiet Bidenkapsgate 2
# Org. nr. 981 303 261

*Vedtektene er fastsatt i overensstemmelse med lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 (eierseksjonsloven), og med hjemmel i eierseksjonsloven § 27.*

***§ 1 Sameiet***
Sameiet omfatter eiendom med grunnboksbetegnelse gnr. 208 og bnr. 58 i Oslo kommune. Sameiet består av seksten (16) boligseksjoner.

***§ 2 Sameiets formål***
Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser i eiendommen, herunder å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler mv. tilhørende sameiet til det beste for eierne av seksjonene.

***§ 3 Styret***
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, 2-3 styremedlemmer samt et varamedlem. Styret skal velges årlig av årsmøtet.

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

***§ 5 Representasjon og fullmakt***
To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

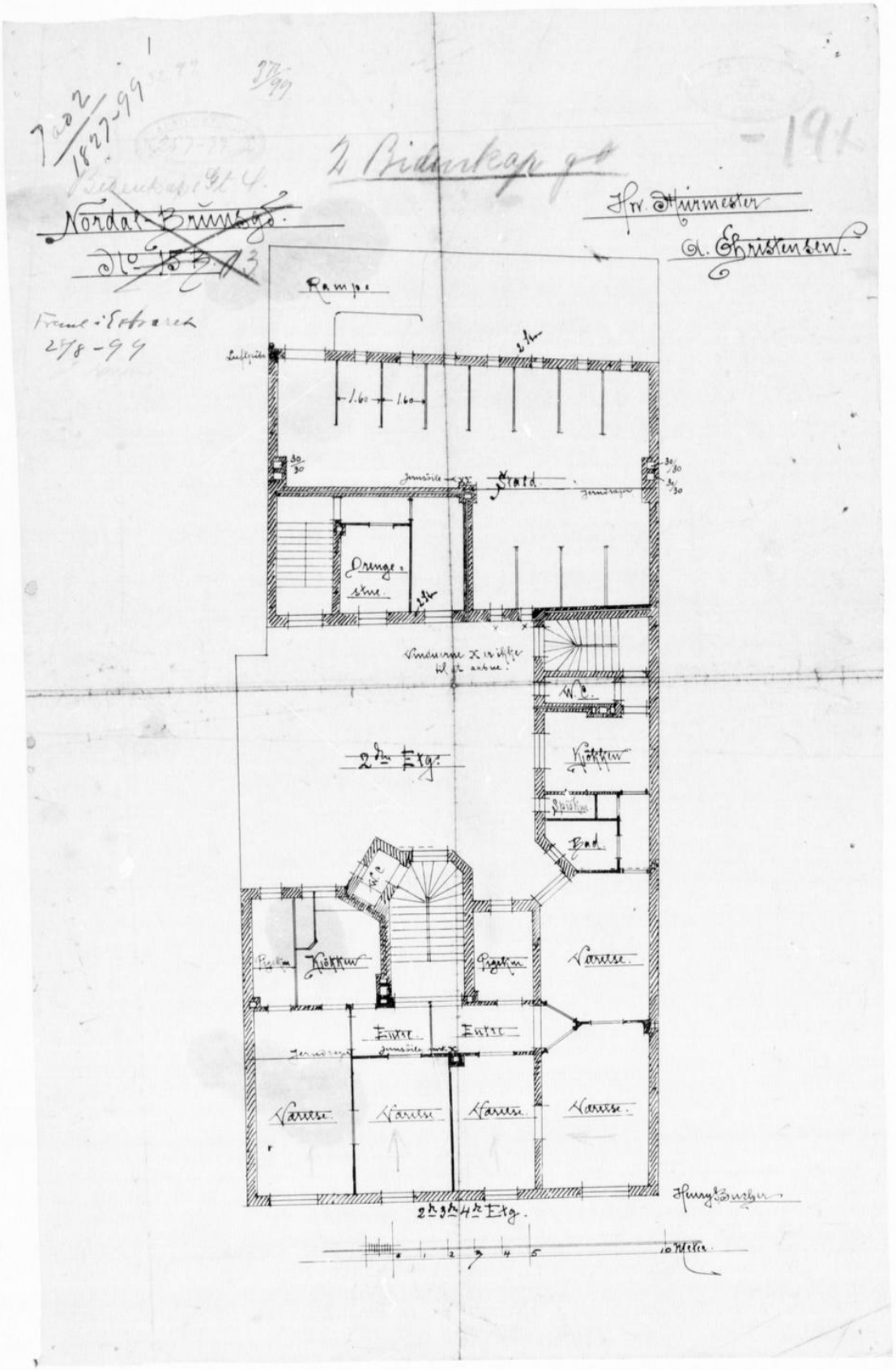
***§ 6 Parkering***
Bakgårdsareal kan ikke benyttes til parkering. Det foreligger tinglyst avtale med Oslo kommune vedrørende bruk av uteoppholdsrom.

***§ 7 Varmtvann***
De seksjonene som er tilkoblet felles varmtvannsanlegg i kjelleren skal betale basert på antall beboere i den enkelte seksjon. De seksjonene som ikke er tilknyttet varmtvannsanlegget kan for egen regning tilknytte seg dette.

***§ 8 Balkonger i bakgård mot Langesgate***
Sameierne har anledning til å bygge balkong eller terrasse utenfor sine leiligheter i bakgården mot Langesgate hvis man får nødvendige offentlige tillatelser. Balkonger andre steder i sameiet krever godkjennelse av årsmøtet.

Oslo, 20. april 2023

| | |
|---|---|
| Seksjon 1 | Seksjon 2 |
| Seksjon 3 | Seksjon 4 |
| Seksjon 5 | Seksjon 6 |
| Seksjon 7 | Seksjon 8 |
| Seksjon 9 | Seksjon 10 |
| Seksjon 11 | Seksjon 12 |
| Seksjon 13 | Seksjon 14 |
| Seksjon 15 | Seksjon 16 |


Rampe
Trapp.
Kjøkken
Bad
Entree
Entree
Entree
Entree
2-3-4te Etg.
10 Meter

# HUSORDENSREGLER FOR BIDENKAPSGATE 2

- Det skal være nattero i gården etter kl. 2300. Dette gjelder både innendørs og i bakgården.
- Bakgården skal holdes ryddig. Søppel fra mennesker og hund skal fjernes umiddelbart. Vi har ingen vaktmester.
- Røyking i oppgangene er ikke tillatt. Askebegrene montert utendørs skal benyttes.
- Det er ikke tillatt å grille i bakgården.
- Fester skal varsles ved oppslag i begge oppgangene minimum 3 dager i forveien.

**Kontaktperson for styret:**
Kaja Naustdal, oppgang A, 2. etg., venstre leilighet. Tlf. 996 23 587.

**Styret, mai 2010**

Bidenkaps-gt-2.

Jnr. 32/1899.

Våningshus

22. 99.

7 12

Anmeldelse
& Tegninger.
Berigtig og tegning

5/6 99 Anmeldelse
Berigtig
Tegning

37/99 1

2/1827-99

## Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus, Stald samt Lager

paa Matr.-No. 15 B Nordal Brønnsvik

Indleveret 23 Januar 99 Attesteret 21 December 07

Oversendes D'Hrr. Reguleringschefen og Opmaalingschefen med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Grundens Matr.-Nr., Grændser og Naboforholde, Reguleringsbestemmelser eller paahvilende Servituter o. s. v. er noget at bemærke.

Kristiania den 24de Januar 99

Jens Linstow

66/99

Intet at bemærke
Kra. 26/1-99.
Gjæsdal Falk

97/99

Gaardens Bredde er 12,50 m. Intet at bemærke
d. 30/1 1899.
Theodor Gallis.

Overmaalt den anden Reguleringskommisjon.
Kristiania d. 31 januar 99.
Jens Linstow

Skulden kan billigvis ansættes regelmæssig for indtrædning af stald og tegn tilfølger.
Entreprenøren bør erholde adgang til det skadelidte hus og laasterne
Kristiania 2den Skadekommission 3die februar 1899
P. O. Dunker

164/99

2

Overrender Hr Stadsarchitekten.

Da samtlige Etager i Forbygningen
har samme Indretning kan man ikke
andre nogen Grund til at antage at
Nogen afviser den grundmurede Skillem-
væg der som Regel kræves i saadanne
Forbygninger.

Naar Bygningens 2. Politivæsten fra Last
paa ubundet Udgang til 2 Etager vides
formodentlig intet at bemærke.

Chr. d. 2. 99.
Chas. Linstow

INGENI... KRISTIANIA 256-99

31/99

Sendes Hr Stadsingeniøren i Henhold til §§ 13, 14 og 15.

Kristiania den 8de Februar 1899
G. H. Bull

256.

Tilbagesendes Hr. Stadskondukteren, idet de
i Bygningsloven §§ 13, 14 og 15 omhandlede Bestem-
melser iagttages.
Hr. Stadsingeniørkontoret d. 8de Februar 1899.

Chr. Andersen
H. Backer

Ved Bevilgningen bemærkes: Til „Drager" a
i alle Etager" maa anvendes 2 I Jern Nr 30
istedetfor Nr 34 Bevilgning af Gjelkamre over
Portrummet, de store Aabninger i 1ste Etage
i Baggaarden samt Dragere for Understøttelse af
Murvæggene i 2den Etage mindre Drengerum

3

mangler og maa indsendes tilligemed Detailtegning af Døierne i Maalestok mindst 1:20. Jernkonstruktionerne maa malegrundes og dækkes af Blikvark eller Rabitz. Murken ved Indkjørselen ved X° er for svag og maa forstærkes.

Kristiania 17de Februar 1899.

Ihan Brandt

37/77 II

Tilbagesendes under Henvisning til Paategningerne. Tilbygget er stridende mod § 39 ved Anlægget mellem Trappen og Kjøkkenbygningen hvor Gaardsrummet er mindre end 3,75 m. Bygningen bør kave grundmuret Langvæg. –

Kristiania 18. Febr. 1899.

Hell

Anmelderens Paategning af 27. d. M. Sagen tilbagesendes med den Bemærkning at Forbygningen skalder en ny Indretning.

Den forlangte Beregning følger. –

Tegning af Jernsøilen i Maalestok 1:20 indkommer senere. – Sagen vilde Anmeldelsen ønskes af Sagkyndig. –

Henry Bücker

Tilbagesendes Hr. Baasemandskontoret med Henvisning til Anmeldelsen og medfølgende forandrede Plane. Paa Kjældersplanen er anbragt Jerncentralvarmekjelen samt Forbindelsen med Gaardsplassen der synes for svag.

Kr. 27. 2. 99.

Chr. Linstow

4

Over Asbningene i Vognrummene maa anvendes 2 I Jern Nr. 27 istedetfor Nr. 19 og til Bolte & ved Bolthullerne 2 I Jern Nr. 30 istedetfor Nr. 26 Under Midtmuren i Porten maa anvendes 2 I Jern Nr. 28 og i Facaden 2 I Jern Nr. 26. Jernkonstruktionerne maa males og dækkes af Mennik eller Rabitz Fölelsen maa fornyes. —

Kristiania 1ste Marts 1899.

Thau Brandt

371 IV
99

Under Forudsætning af Bestemmelserne approberes den forandrede Plan og Snittegning

Kristiania den 2den Marts 1899

G. Bull

Tilbageleveres Hr. Stadsarkitekten med Meddelelse om nedlagte Tegninger med Beregning af Søile og Drager.

Kr. d. 5-99

Thau Brandt

Intet at bemærke ved den forandrede Beregning og Dobbeltegningen af Porten

Kristiania 10de Mai 1899

Thau Brandt

371 IV
99

Approberes

Kristiania den 12t Mai 1899

G. Bull

Fremsendt i Skrivet 2/8 99

DAGBOK NR. 770018
NEKTET TINGLYST 24/10 2007
SAK NR. 637 /20 07

TINGLYST
DAGBOKNR: 770018
27 SEPT. 2007
STATENS KARTVERK

Doknr: 997811 Tinglyst: 04.12.2007
STATENS KARTVERK

# ERKLÆRING

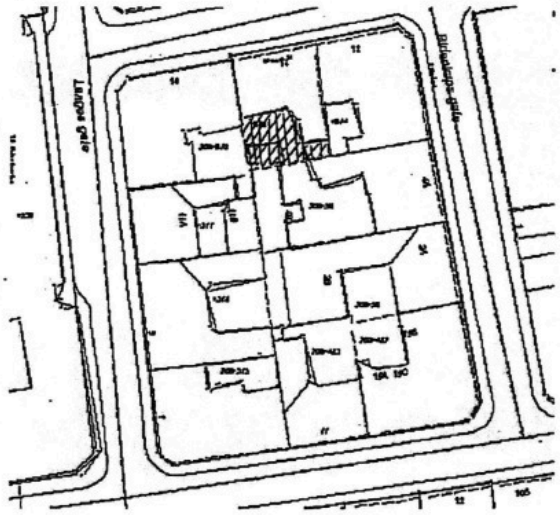
## OM BRUK AV GÅRDSROM

(for tinglysing)

Undertegnede eiere av Wessels gate 14 gnr/bnr 208/816, snr 1-4 i kvartal 020304, erklærer følgende:

1. For eiendommen gnr/bnr 208/816 og for de av følgende eiendommer gnr/bnr 208/462, 463, 375, 376, 377, 818, 814, 59 og 58 som har tinglyste gårdsromserklæringer og ferdig opparbeidet uteareal *, gis beboerne rett til bruk av utearealet på den del av gnr/bnr 208/816 som er skravert på inntegnede kartutsnitt

   (* jfr. kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by).




2. Ubebygget areal på gnr/bnr 208/816 tillates ikke brukt til parkering av motorkjøretøy eller lagring.

3. Eierne av eiendommer nevnt i pkt.1 gis rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger av forskjellige slag over gnr/bnr 208/816, og gis rett til adkomst over gnr/bnr 208/816 i den utstrekning det er nødvendig for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom.

4. Eiere av gnr/bnr 208/816 godtar at vedlikeholdet av arealet nevnt i pkt. 1, søkes gjennomført av en organisasjon av beboerne i eiendommene nevnt i pkt.1. Eierne har i den forbindelse ingen innvendinger mot at beboerne i fellesskap gjør mindre vesentlige omdisponeringer av grøntarealene. Hvis vedlikeholdet etter denne modell ikke lykkes, forplikter eierne seg til å besørge normalt vedlikehold av arealet nevnt i pkt. 1.

5. Eierne av gnr/bnr 208/816 er forpliktet til å utbedre eiendommen i samsvar med kommunale krav til utbedringsstandard for eldre eiendommer og kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by.

6. Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på gnr/bnr 208/816, og kan bare slettes av Oslo kommune ved direktøren for Eiendoms- og byfornyelsesetaten.

Oslo, den 29/6 2007

som eiere av eiendommen
sameiet Wessels gate 14,
org nr :
gnr/bnr 208/816 snr 1-4

Ekeberg bygg AS Org.nr: 930995 5
EKB Holding AS Org.nr: 987 923 48

ARNE ERIK RYE
ANDERS HÅGSETH

SNR 1 Arne Erik Rye
(Underskrift/navn med store bokstaver/pers.nr)

ARNE ERIK RYE
ANDERS HÅGSETH

SNR 2 Arne Erik Rye
(Underskrift/navn med store bokstaver/pers.nr)

• Liv Ekeberg LIV EKEBERG 230972 [redacted]

SNR 3 • Per Kaupål PER LAUVDAL 241173- [redacted]
(Underskrift/navn med store bokstaver/pers.nr)

Rolf Aksel Haugen

5. nr 4 ROLF AKSEL HAUGEN 200758 [redacted]
(Underskrift/navn med store bokstaver/pers.nr)

TINGLYST
DAGBOKNR. 770018
27 SEPT. 2007
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING I FORBINDELSE MED TINLYSNING AV "ERKLÆRING AV GÅRDSROM" SEKSJON 3 GNR 208 BNR 816 WESSELS GATE 14.

Erklæring av gårdstrom datert 29.06.2007 er undertegnet av samtlige seksjonseiere av Wesselsgaste 14.

Eier av seksjon nr 3
Liv Ekeberg 230972[redacted]
Per Lauvdal 241173[redacted]

har overdratt seksjonen til:

Synne loy Saunders Rusell Weden fnr. × 1102 69[redacted]

Nåværende eier av seksjon nr. 3 erklærer herved at "Erklæring av gårdsrom" kan tinglyses På seksjon nr. 3.

Oslo, 12.11.2007.

× Synne Weden

Synne loy Saunders Rusell Weden

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes

Returneres etter tinglysing til

Kragset & Skogen Eiendom AS
Vibesgt. 10
0356 Oslo

TINGLYST
29 OKT 1998
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 63767

# Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/~~reseksjonering~~

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

## 1. Eiendommen

| Kommunenr | Kommunens navn | Gnr | Bnr | Festenr | Snr |
|---|---|---|---|---|---|
| 0301 | Oslo | 208 | 58 | | |

## 2. Hjemmelshaver(e)

| Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2] | Navn | Ideell andel [3] |
|---|---|---|
| 18 11 36 [redacted] | Henrik A. Aaserud | 68.490/300.000 |
| 03 05 70 [redacted] | Frode Høgset | 9.800/300.000 |
| 95 23 31 698 | Framnes Eiendom AS | 84.000/300.000 |
| 97 70 26 210 | Hunvik & Co AS | 42.600/300.000 |
| 96 32 82 516 | Kragset & Skogen Eiendom AS | 94.610/300.000 |
| | | |

## 3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

| S.-nr | For-mål [4] | Brøk (teller) [5] | Til-leggs-areal [6] | S.-nr | For-mål [4] | Brøk (teller) [5] | Til-leggs-areal [6] | S.-nr | For-mål [4] | Brøk (teller) [5] | Til-leggs-areal [6] | S.-nr | For-mål [4] | Brøk (teller) [5] | Til-leggs-areal [6] | S.-nr | For-mål [4] | Brøk (teller) [5] | Til-leggs-areal [6] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | B | 114 | | 13 | B | 59 | | 25 | | | | 37 | | | | 49 | | | |
| 2 | B | 117 | | 14 | B | 142 | | 26 | | | | 38 | | | | 50 | | | |
| 3 | B | 59 | | 15 | B | 130 | B | 27 | | | | 39 | | | | 51 | | | |
| 4 | B | 41 | | 16 | B | 142 | B | 28 | | | | 40 | | | | 52 | | | |
| 5 | B | 114 | | 17 | | | | 29 | | | | 41 | | | | 53 | | | |
| 6 | B | 117 | | 18 | | | | 30 | | | | 42 | | | | 54 | | | |
| 7 | B | 59 | | 19 | | | | 31 | | | | 43 | | | | 55 | | | |
| 8 | B | 146 | | 20 | | | | 32 | | | | 44 | | | | 56 | | | |
| 9 | B | 117 | | 21 | | | | 33 | | | | 45 | | | | 57 | | | |
| 10 | B | 59 | | 22 | | | | 34 | | | | 46 | | | | 58 | | | |
| 11 | B | 142 | | 23 | | | | 35 | | | | 47 | | | | 59 | | | |
| 12 | B | 117 | | 24 | | | | 36 | | | | 48 | | | | 60 | | | |

Sum tellere: 1.675 = nevner: 1.675

## 4. Supplerende tekst [7]

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

Doknr: 63767 Tinglyst: 29.10.1998 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr 3035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-97

## 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 eiendommen

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

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

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig 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 sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

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 (§ 28).

**Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).**

## 6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

**a)** Situasjonsplan (§ 7, annet 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 (§ 7, annet ledd).
**c)** Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
**d)** Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
**e)** Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

## 7. Underskrifter

| Sted, dato Oslo | Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13) | XXXXXXXXXXXXX (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres) |
|---|---|---|
| Henrik A. Aaserud | Frode Høgset | |
| Framnes Eiendom AS v/Talleiv Wathing | Hunvik & Co AS v/Magne Hunvik og Finn Hunvik | Kragset & Skogen Ei. AS v/Petter Kragset og Audun Skogen |

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

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

| Sted, dato | Underskrift |
|---|---|
| | |

**9. Kommunens tillatelse til seksjonering**

☒ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

**Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:**

| Gnr | Bnr | Fnr | Snr | |
|---|---|---|---|---|
| 208 | 058 | 1 | -16 | kommune |

| Dato | Stempel og underskrift |
|---|---|
| 26/10-98 | PLAN- OG BYGNINGSETATEN<br>AVDELING INDRE BY<br>MÅLE- OG DELESEKSJONEN |

**Noter:**

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når 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 med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelings-begjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Attestert kopi av dok.nr. 1998/63767/105
Attesteringstidspunkt 2026-10-21 21:03
Kartverket



Vedlegg 1 av 7

Henrik A. Aaserud

Framnes Eiendom AS
v/Talleiv Wæting

Kragset & Skogen Eiendom AS
v/Petter Kragset og
Audun Skogen

Hunvik & Co AS
v/Magne Hunvik og Finn Hunvik

Frode Høgset




PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
22.10.96

Bidenkapsgt. 2
Gnr 208
Bnr 58
Kjeller
1 : 200

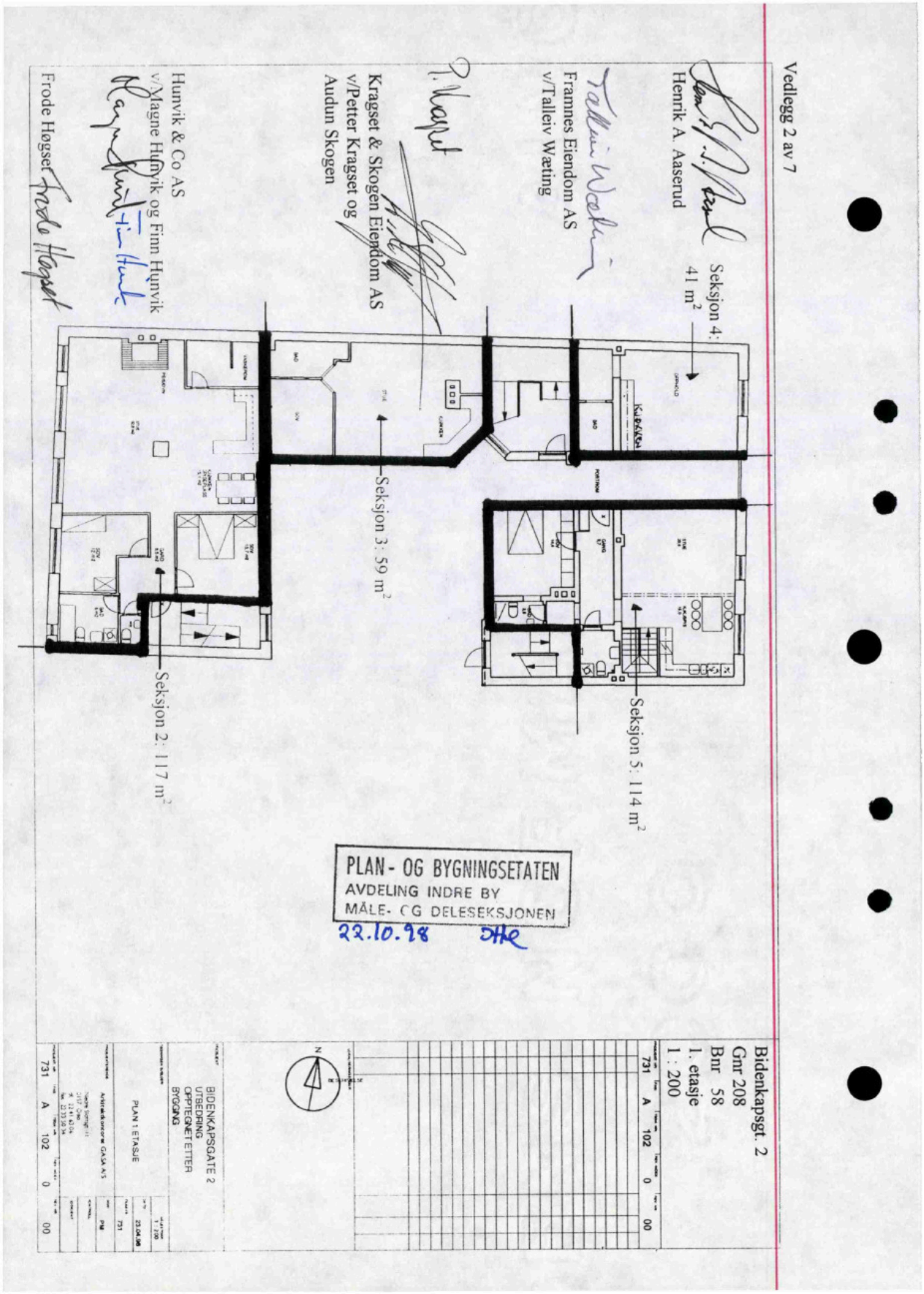
731 A 101 0 00

BIDENKAPSGATE 2
UTBEDRING
OPPTEGNET ETTER
BYGGING

PLAN KJELLER

1 : 200
23.04.96
731
PM

731 A 101 0 00


Vedlegg 2 av 7
Seksjon 4: 41 m²
Henrik A. Aaserud
Frannes Eiendom AS
v/Talleiv Wæting
Kragset & Skogen Eiendom AS
v/Petter Kragset og
Audun Skogen
Seksjon 3: 59 m²
Humvik & Co AS
v/Magne Humvik og Finn Humvik
Frode Høgset
Seksjon 2: 117 m²
Seksjon 5: 114 m²
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
22.10.98
Bidenkapsgt. 2
Gnr 208
Bnr 58
1. etasje
1 : 200
BIDENKAPSGATE 2
UTBEDRING
OPPTEGNET ETTER
BYGGING
PLAN 1 ETASJE

Vedlegg 3 av 7

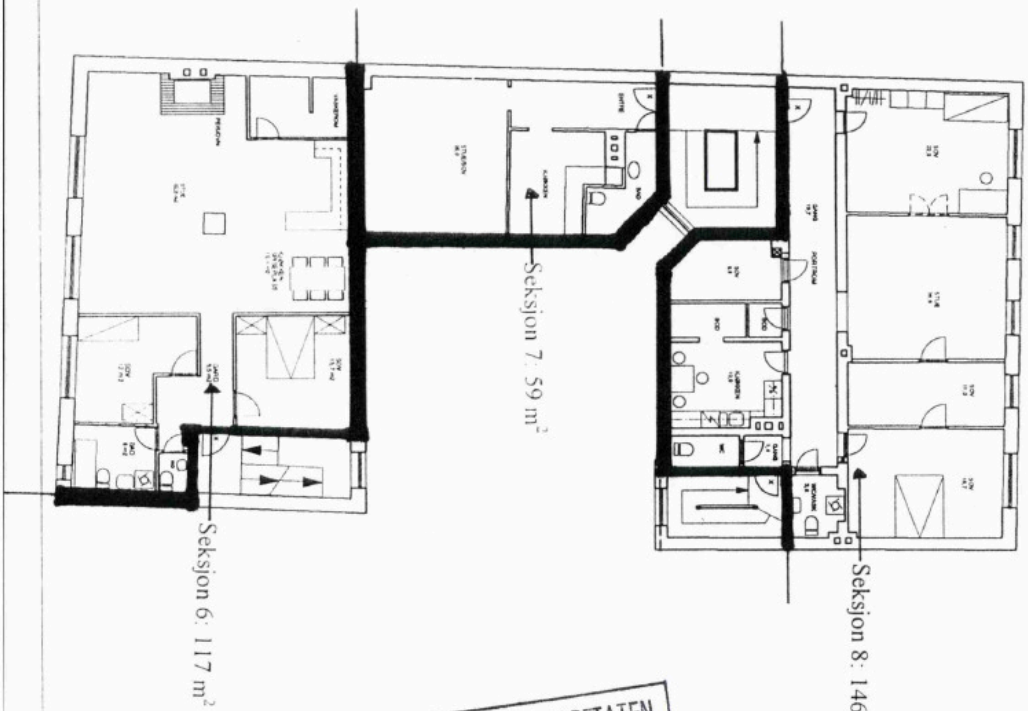
Henrik A. Aaserud

Frammes Eiendom AS
v/Talleiv Væting

Kragset & Skogen Eiendom AS
v/Petter Kragset og
Audun Skogen

Hunvik & Co AS
v/Magne Hunvik og Finn Hunvik

Frode Høgset




PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
22.10.98

Bidenkapsgt. 2
Gnr 208
Bnr 58
2. etasje
1 : 200

BIDENKAPSGATE 2
UTBEDRING
OPPTEGNET ETTER
BYGGING

PLAN 2 ETASJE

Vedlegg 4 av 7

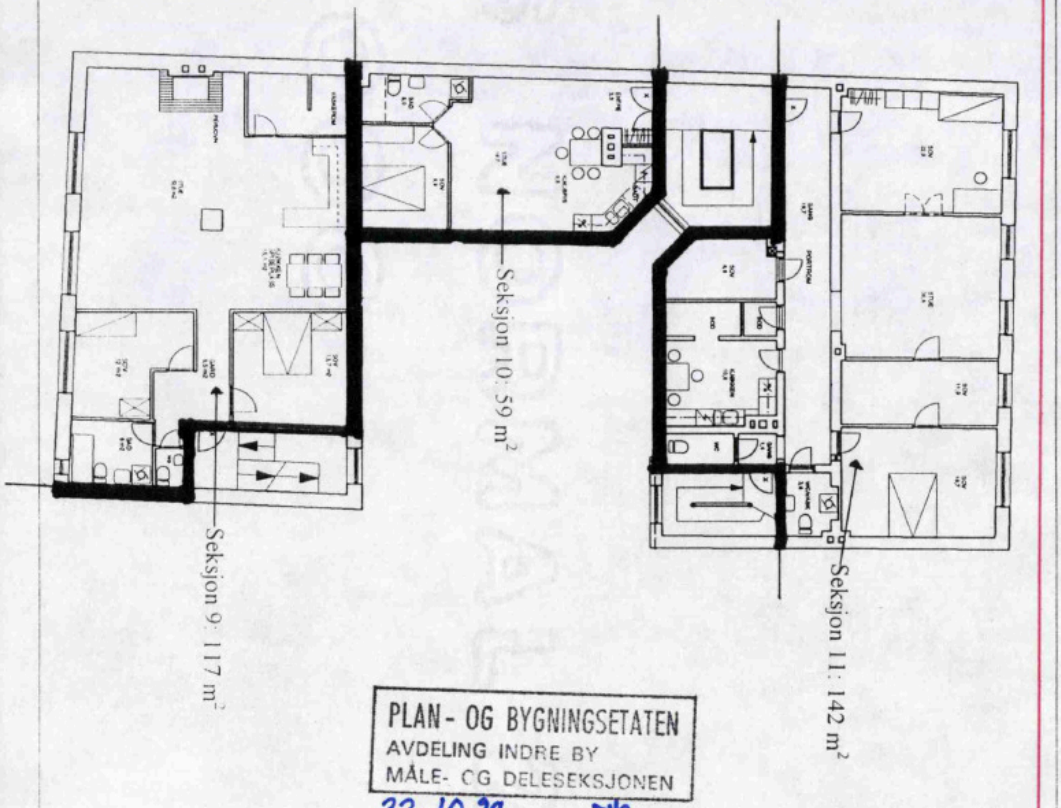
Henrik A. Aasenud

Frannes Eiendom AS
v/Talleiv Wæting

Kragset & Skogen Eiendom AS
v/Petter Kragset og
Audun Skogen

Hunvik & Co AS
v/Magne Hunvik og Finn Hunvik

Frode Hogset




PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
22.10.98 JHK

Bidenkapsgt. 2
Gnr 208
Bnr 58
3. etasje
1 : 200

BIDENKAPSGATE 2
UTBEDRING
OPPTEGNETTER
BYGGING

PLAN 3 ETASJE

Vedlegg 5 av 7

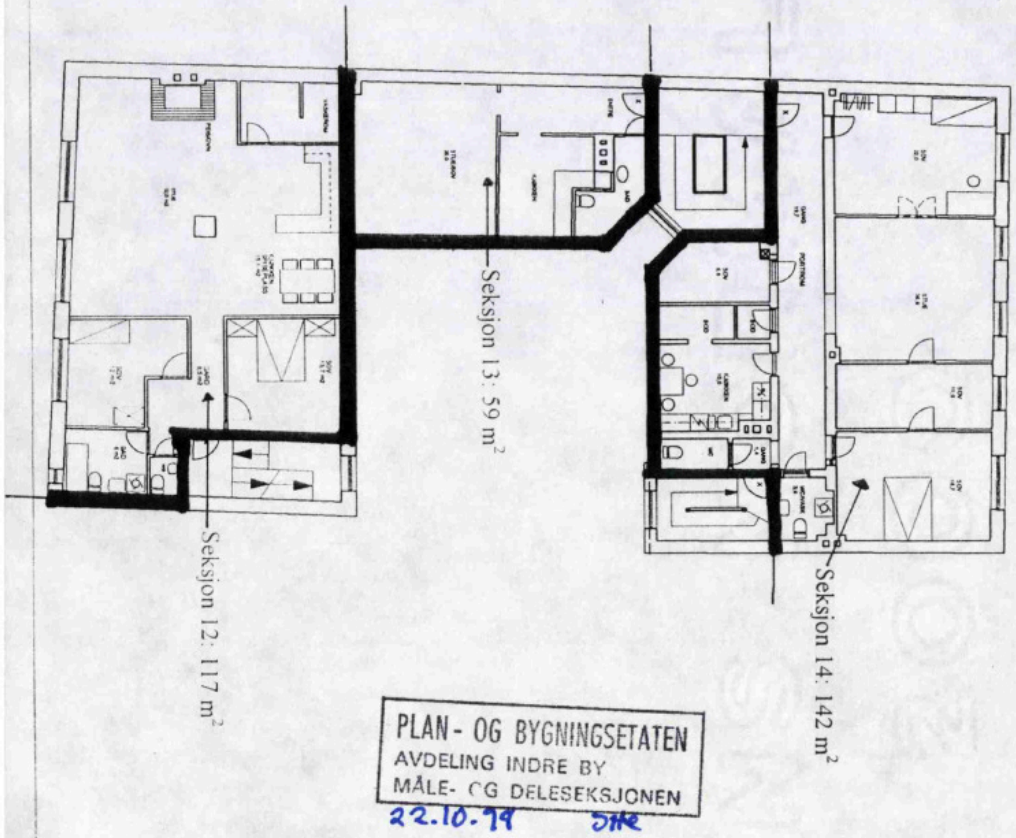
Henrik A. Aaserud

Frannes Eiendom AS
v/Talleiv Wæting

Kragset & Skogen Eiendom AS
v/Petter Kragset og
Audun Skogen

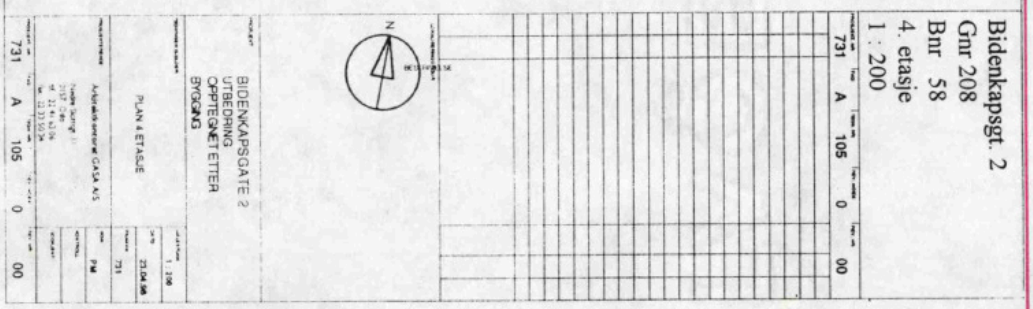
Hunvik & Co AS
v/Magne Hunvik og Finn Hunvik

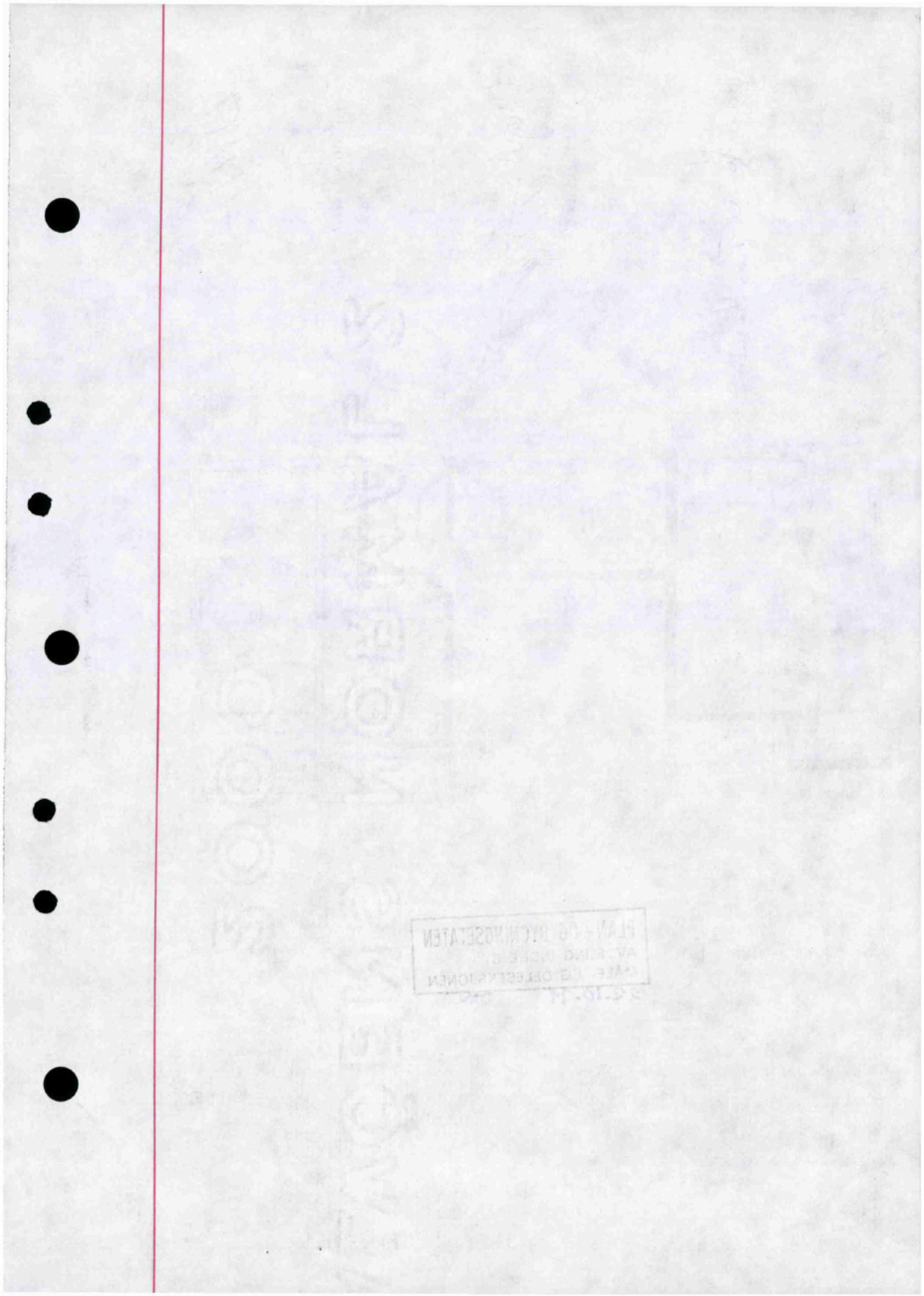
Frode Høgset




PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
22.10.99 SHR

Bidenkapsgt. 2
Gnr 208
Bnr 58
4. etasje
1 : 200





Vedlegg 6 av 7

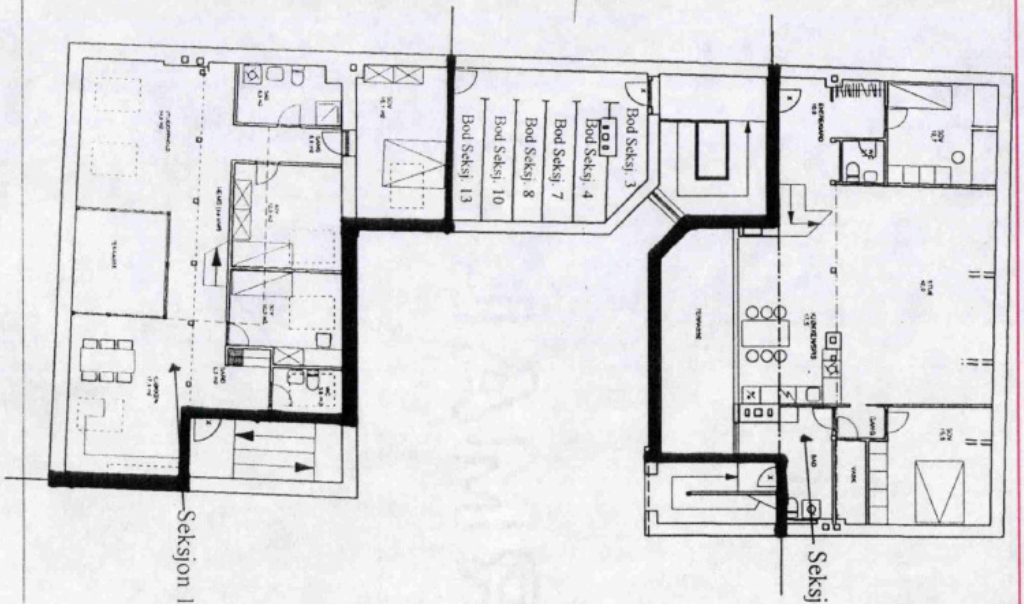
Henrik A. Aaserud

Frammes Eiendom AS
v/Talleiv Wæting

Kragset & Skogen Eiendom AS
v/Petter Kragset og
Audun Skogen

Hunvik & Co AS
v/Magne Hunvik og Finn Hunvik

Frode Hogset




PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
22.10.98 SHe

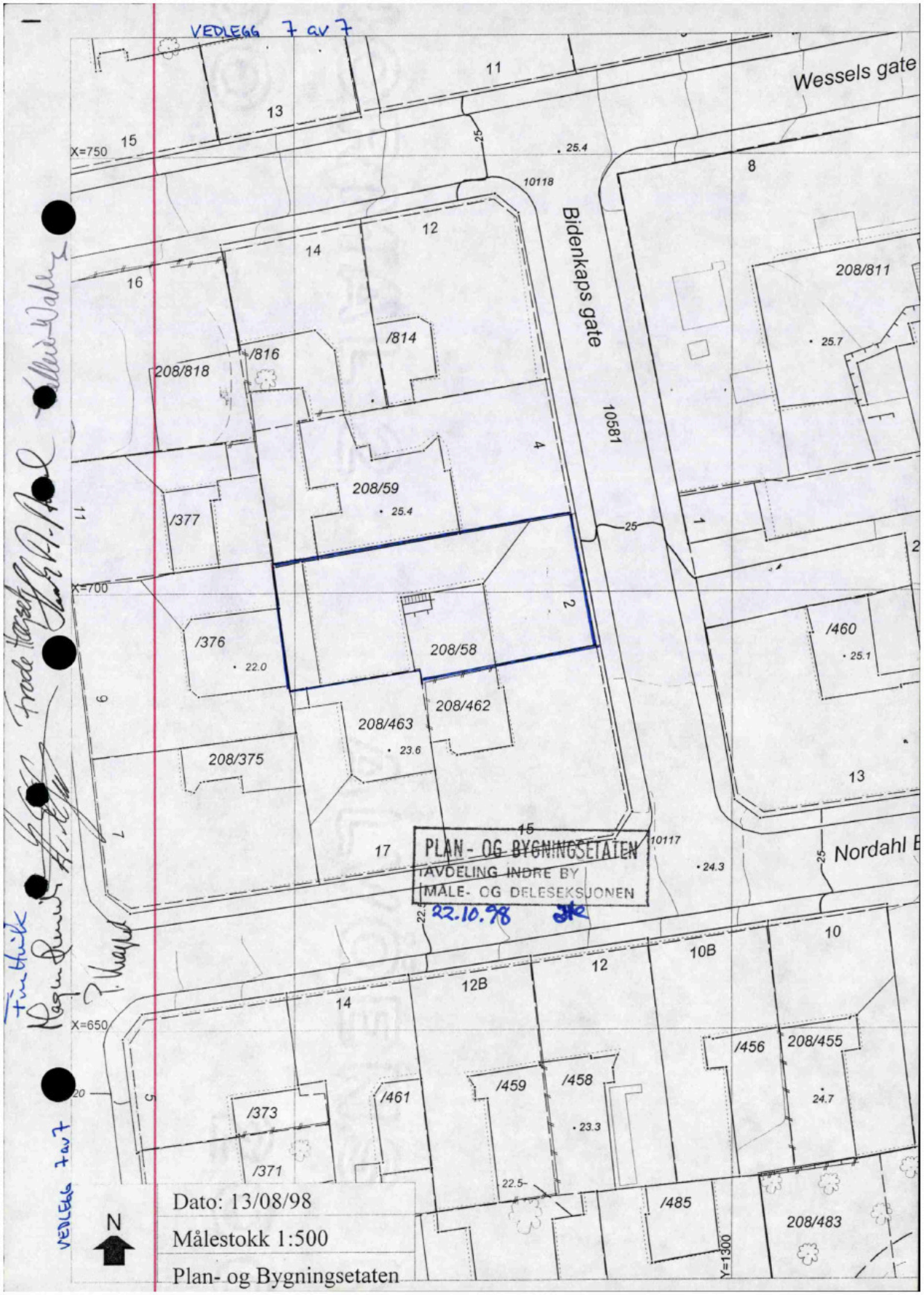
Bidenkapsgt. 2
Gnr 208
Bnr 58
5. etasje (loft)
1 : 200

731 A 106 0 00

BIDENKAPSGATE 2
UTBEDRING
OPPTEGNET ETTER
BYGGING

PLAN LOFT

731 A 106 0 00


VEDLEGG 7 av 7
Wessels gate
Bidenkaps gate
10118
10581
10117
Nordahl E
208/811
208/818
/816
/814
208/59
/377
208/58
/376
208/462
208/463
208/375
/460
/456
208/455
/459
/458
/461
/373
/371
/485
208/483
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
22.10.98
Dato: 13/08/98
Målestokk 1:500
Plan- og Bygningsetaten
N
X=750
X=700
X=650
Y=1300
VEDLEGG 7 av 7

OPPLØSING AV SAMEIE/HJEMMELSERKLÆRING

Undertegnede sameiere som sammen eier gnr 208, bnr 58, Bidenkapsgt. 2, har bestemt at sameiet oppløses slik:

| Seksj.nr: | Sameiebrøk: | Hjemmelshaver: |
|---|---|---|
| 1 | 114 | Framnes Eiendom AS |
| 2 | 117 | Hunvik & Co AS |
| 3 | 59 | Frode Høgset |
| 4 | 41 | Kragset & Skogen Eiendom AS |
| 5 | 114 | Hunvik & Co AS |
| 6 | 117 | Framnes Eiendom AS |
| 7 | 59 | Henrik A. Aaserud |
| 8 | 146 | Henrik A. Aaserud |
| 9 | 117 | Framnes Eiendom AS |
| 10 | 59 | Kragset & Skogen Eiendom AS |
| 11 | 142 | Kragset & Skogen Eiendom AS |
| 12 | 117 | Framnes Eiendom AS |
| 13 | 59 | Henrik A. Aaserud |
| 14 | 142 | Kragset & Skogen Eiendom AS |
| 15 | 130 | Framnes Eiendom AS |
| 16 | 142 | Kragset & Skogen Eiendom AS |
| | 1675/1675 | |

Ved oppløsning av sameiet skjer det ingen verdiforskyvning som medfører dokumentavgift. Eiendommen seksjoneres etter verdi.

Oslo 19.8.1998

Henrik A. Aaserud

Frode Høgset
Frode Høgset

Framnes Eiendom AS
v/Talleiv Wæthing

Hunvik & Co AS
v/Magne Hunvik og Finn Hunvik

Kragset & Skogen Eiendom AS
v/Petter Kragset og Audun Skogen

Vi bekrefter at dette dokument er undertegnet i vårt nærvær, og at underskriverne er over 18 år. Begge vitner er over 18 år og bosatt i Norge:

Navn: Olav Wæthing
Adresse: Montebellovn 2
0379 Oslo.

Navn: Karin J. Solbraa
Adresse: Vibesgt. 10
0356 OSLO

OPPLØSING AV SAMEIE/HJEMMELSERKLÆRING

Undertegnede sameiere som sammen eier gnr 208, bnr 58, Bidenkapsgt. 2, har bestemt at sameiet oppløses slik:

| Seksj.nr: | Sameiebrøk: | Hjemmelshaver: |
|---|---|---|
| 1 | 114 | Framnes Eiendom AS |
| 2 | 117 | Hunvik & Co AS |
| 3 | 59 | Frode Høgset |
| 4 | 41 | Kragset & Skogen Eiendom AS |
| 5 | 114 | Hunvik & Co AS |
| 6 | 117 | Framnes Eiendom AS |
| 7 | 59 | Henrik A. Aaserud |
| 8 | 146 | Henrik A. Aaserud |
| 9 | 117 | Framnes Eiendom AS |
| 10 | 59 | Kragset & Skogen Eiendom AS |
| 11 | 142 | Kragset & Skogen Eiendom AS |
| 12 | 117 | Framnes Eiendom AS |
| 13 | 59 | Henrik A. Aaserud |
| 14 | 142 | Kragset & Skogen Eiendom AS |
| 15 | 130 | Framnes Eiendom AS |
| 16 | 142 | Kragset & Skogen Eiendom AS |
| | 1675/1675 | |

Ved oppløsning av sameiet skjer det ingen verdiforskyvning som medfører dokumentavgift. Eiendommen seksjoneres etter verdi.

Oslo 19.8.1998

Henrik A. Aaserud

Frode Høgset

Framnes Eiendom AS
v/Talleiv Wæthing

Hunvik & Co AS
v/Magne Hunvik og Finn Hunvik

Kragset & Skogen Eiendom AS
v/Petter Kragset og Audun Skogen

Vi bekrefter at dette dokument er undertegnet i vårt nærvær, og at underskriverne er over 18 år. Begge vitner er over 18 år og bosatt i Norge:

Navn: Olav Wæthing
Adresse: Montebello 2
0379 Oslo

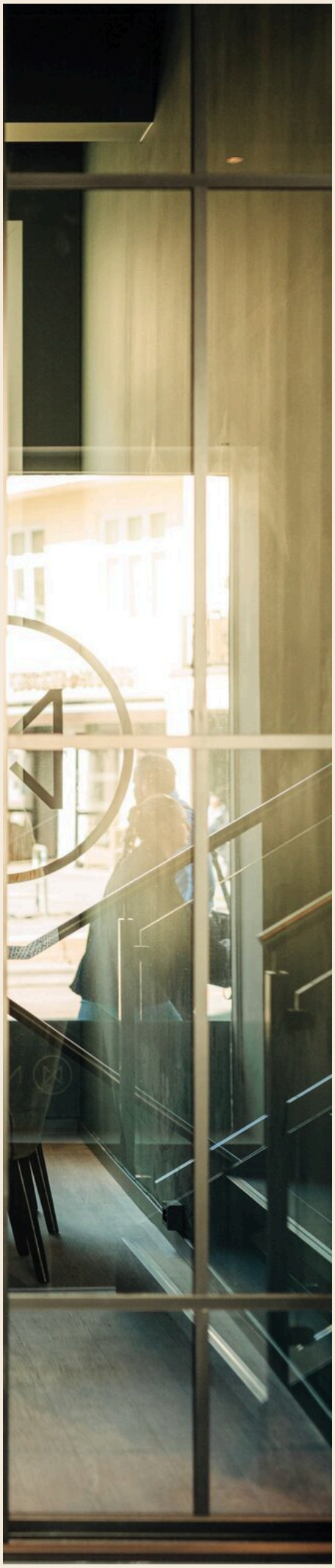
Navn: Kåre J. Solbraa
Adresse: Vibesgt. 10
0356 OSLO

Velkommen til

# Nordvik Torshov

Våre eiendomsmeglere er for deg som setter krav til hvem du lar representere boligen din i et av Oslos mest ettertraktede boligmarkeder. Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen, Iladalen og Gamle Oslo er nabolag med sterk identitet og kjøpere som vet hva de vil ha. Det krever meglere som ikke bare kjenner prisstatistikken, men som forstår hva som gjør hvert enkelt nabolag unikt og hvordan den kunnskapen omsettes til et godt resultat for deg. Det er den typen megler du møter hos oss. Du får tett oppfølging gjennom hele salget, og vi ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Vogts gate 47, 0477 OSLO
torshov@nordvikbolig.no
**23 24 00 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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. Brannstige, branntau,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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

# Budskjema

**Oppdragsnummer:** 29-0307/26

Bud mottatt: _____ kl. _____

**Adresse:** Bidenkaps gate 2B, 0165 OSLO

**Matrikkel:** Gnr 208, bnr 58, snr 9 i Oslo kommune

## Bud

**Undertegnede gir herved bud på kjøp av ovennevnte eiendom:**

**Bud kr:** _____ **Beløp med bokstaver:** _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

**Budet er bindende til og med:** Dato: _____ kl. _____ **Ønsket overtakelse:** _____

I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første dag etter siste visning ikke bli formidlet til selger. Undertegnede er klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Handelen er bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

**Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert:** 15.11.2026

## Budet gis med følgende forbehold:

☐ **Uten forbehold** ☐ **Med forbehold:** _____

## Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

**Låneinstitusjon:** _____ Egenkapital kr: _____

Kontaktperson / telefon: _____ **Lån kr:** _____

**Til sammen kr:** _____

**Egenkapitalen består av:** ☐ Salg av egen bolig ☐ Bankinnskudd ☐ Annet: _____

## Budgivere

Ved flere budgivere må alle budgivere signere budet. Ved signering av budskjemaet gir budgiverne hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud samt å akseptere betingelser i forbindelse med en handel. Undertegnede er klar over at budet er bindende for meg/oss.

### Budgiver 1

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

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

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

### Budgiver 2

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

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

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

**Meglerforetak:** Nordvik Torshov **Saksbehandler:** Vilde Nadden **Telefon:** 938 55 940 **E-post:** v.nadden@nordvikbolig.no

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:




**Vilde Nadden**
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Torshov
v.nadden@nordvikbolig.no
938 55 940





**Ine-Camilla Fiskum Graven**
Eiendomsmegler
Nordvik Torshov
i.graven@nordvikbolig.no
901 84 046


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