PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

BIDENKAPS GATE 2B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest og tegninger

Grunnboksutskift

Tinglyste servitutter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Likningsverdi

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

BIDENKAPS GATE 2 B, 0165 OSLO

Gnr: 208 Bnr: 58 Seksjon: 1
301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	23/04/2026
Utskriftsdato:	08/05/2026
Oppdragsnummer:	99356
Referansenr:	13089

DANIEL AAS
da@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Treroms eierseksjon i boligblokk.
Leiligheten ligger i underetasje med hage.

Standard

Leilighet med noe ny og eldre standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge tidligere salgsoppgave utført i den senere tid:
Kjøkken, gulv, elektrisk og overflater ble oppgradert i 2021/2022.

Oppgraderinger i sameiet

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1901. Leiligheten ble etablert i 1997/1998, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering. Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad 1 / Underetasje)
- Våtromsvegger (Bad 1 / Underetasje)
- Fast inventar, generelt (Bad 1 / Underetasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad 1 / Underetasje)
- Våtromsgulv (Bad 2 / Underetasje)
- Våtromsvegger (Bad 2 / Underetasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad 2 / Underetasje)
- Rom under terreng
- Vinduer
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Hanne Marthea Solum
Takstmenn:	Daniel Aas
Befaring/tilstede:	Eier: Hanne Marthea Solum, Takstmann: Daniel Aas

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 208 Bnr: 58 Seksjon: 1
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	529.1 m²
Eierbrøk seksjon:	114 / 1675
Hjemmelshaver:	Hanne Marthea Solum
Adresse:	Bidenkaps gate 2 B, 0165 Oslo

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	23/04/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	22/04/2026		Eiers egenerklæring er mottatt.		
Ambita infoland	22/04/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1901, Leiligheten ble etablert i 1997/1998

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Underetasje	110	0	0	0
Sum bolig:	110	0	0	0
Sum BRA:	110			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Underetasje	Bad 1, Bad 2, Entré, Stue/kjøkken, To soverom, Bod		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

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

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i murverk, forblendet utvendig med teglstein.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takplater.

Innvendige bygningsdeler:
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.

Brannskille

Beskrivelse:

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

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse:

Dokumentasjon er ikke fremvist for arbeider med dokumentasjonskrav de siste fem årene, som tidligere er nevnt under oppsummering i konklusjonen.

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.
I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.
For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.
Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Rom under terreng

Beskrivelse:

Rom i underetasje har pusset og malte overflater på innside av yttervegger mot terreng. Det er derfor ikke aktuelt med hullborring, eller vurdering av organisk mot grunnmuren. Det forutsettes at overflater på innside av grunnmuren er behandlet med diffusjonsåpne produkter, slik at eventuell fuktighet i muren "luftes" ut i rommene.

Tilstandsvurdering:

Det er benyttet fuktindikator på tilgjengelige overflater, og målingene viste verdier over det som anses som normalt nivå. De høyeste utslagene ble registrert under trapp i bod. Med bakgrunn i byggets alder må det påregnes at det kan forekomme noe fuktinnhold i gulv- og veggkonstruksjoner. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse: Utvendig rettløps trapp i betong.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse: Rekkverk/fallsikring tilknyttet utvendig trapp.

Tilstandsvurdering: Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det ingen håndløpere. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet.

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1996.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdører med tolags isolerglass, produsert i 2022 og 2009.
Isolert ytterdør med glassfelt.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Dør med glassfelt mellom stue og entré. Profilerte innvendige dører for øvrig.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Gulv på grunn/plate på mark

Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.

Gulv på grunn

Beskrivelse: Støpt betonggulv på grunn. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Entré, stue/kjøkken og to soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. Det er ikke mulig å inspisere selve betongdekket, da dette er tildekket med innvendige overflater. Fuktindikator er ikke benyttet, ettersom overflatene er utstyrt med elektrisk gulvvarme, noe som kan påvirke måleresultatene. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerstokk i kasse i kjøkken og luke i himling i ett bad. Leilighetens stoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i luke i bad og kasse i kjøkken. Automatisk vannstopper er montert i kjøkkenbenk. Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. Fordelerstokk er montert uten overløp til rom med sluk. Dette utgjør en risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer og er derfor gitt TG 2. Det anbefales å installere automatisk vannstopper tilknyttet fordelerstokk uten overløp. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluftsventil på yttervegg i stue/kjøkken og ett soverom. Luftespalte med lufttilførsel under dør til to bad. Friskluft via spalteventiler i balkongdør i ett soverom. Oppdriftsventilasjon med ventil i to bad og stue/kjøkken. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, med ark.
Tilstandsvurdering:	Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere og har som regel begrenset avtrekksfunksjon. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til redusert luftkvalitet. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til Tg 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG: 2

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator i induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med laminat og flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte plater. Pusset og malte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 2,41 m målt i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk anlegg

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

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i kjøkken.
Det elektriske anlegget ligger åpent og skjult i konstruksjonen.
I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Alle rom med unntak av bod.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? 1997/1998.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Nei.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent.

Tilstandsvurdering: Kursoversikt samsvarer ikke med antall sikringer eller hvilke kurser sikringer tilhører. Det er ikke fremvist samsvarserklæring på anlegget.

For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Tyder

Generelle opplysninger – Bad 1

Beskrivelse: Badet ble etablert i 1997/1998. (Adkomst fra entré)

Våtromsgulv – Bad 1

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Tilstandsvurdering: Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen. Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen for øvrig er av eldre dato, og slitasje må påregnes p.g.a. alder.

Tg 2 er gitt på gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Våtromsvegger – Bad 1

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. Overflatene har noen hull etter tidligere dusjinstallasjon, som er fylt igjen med fugemasse.

Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn forventet levetid.

Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad 1

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad 1

Beskrivelse: Innfliset speil over servant.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad 1

Beskrivelse: Dusj med faste felt og dør i herdet glass, servant og gulvstående klosett.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Hulltaking – Bad 1

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm hull i badets tilstøtende vegg fra kjøkken. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Generelle opplysninger – Bad 2

Beskrivelse: Badet ble etablert i 1997/1998. (Adkomst fra soverom)

Våtromsgulv – Bad 2

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Tilstandsvurdering: Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen. Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen for øvrig er av eldre dato, og slitasje må påregnes p.g.a. alder.

Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. Det er observert en flis med noe overflate skader. Enkelte fliser har sprekkdannelser.

Tg 2 er gitt på gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Våtromsvegger – Bad 2

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn forventet levetid. Enkelte fliser har noe sprekkdannelser rundt speil over servant.

Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen. TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad 2

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad 2

Beskrivelse: Dusj i badekar, gulvstående klosett, servant og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Hulltaking – Bad 2

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm hull i badets tilstøtende vegg fra soverom. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 22.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Renommè	Oppdragsnr.	40260072
Addresse	Bidenkaps gate 2B		
Postnr.	0165	Sted	OSLO
Selgers navn	Hanne Marthea Solum		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

september 2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3 år og ca 9 måneder

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Drenering er utført på to sider av bygget i regi av sameiet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeidet ble utført av Gravco AS i regi av sameiet.

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Ventilasjon på begge bad virker noe varierende.

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Initialer selger:
H M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Øvrige kommentarer:

Det ble målt noe fuktighet i vegg mot trappeoppgang, og Sven M Eide AS ble engasjert til å utbedre dette med betongtett tidlig i 2026.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

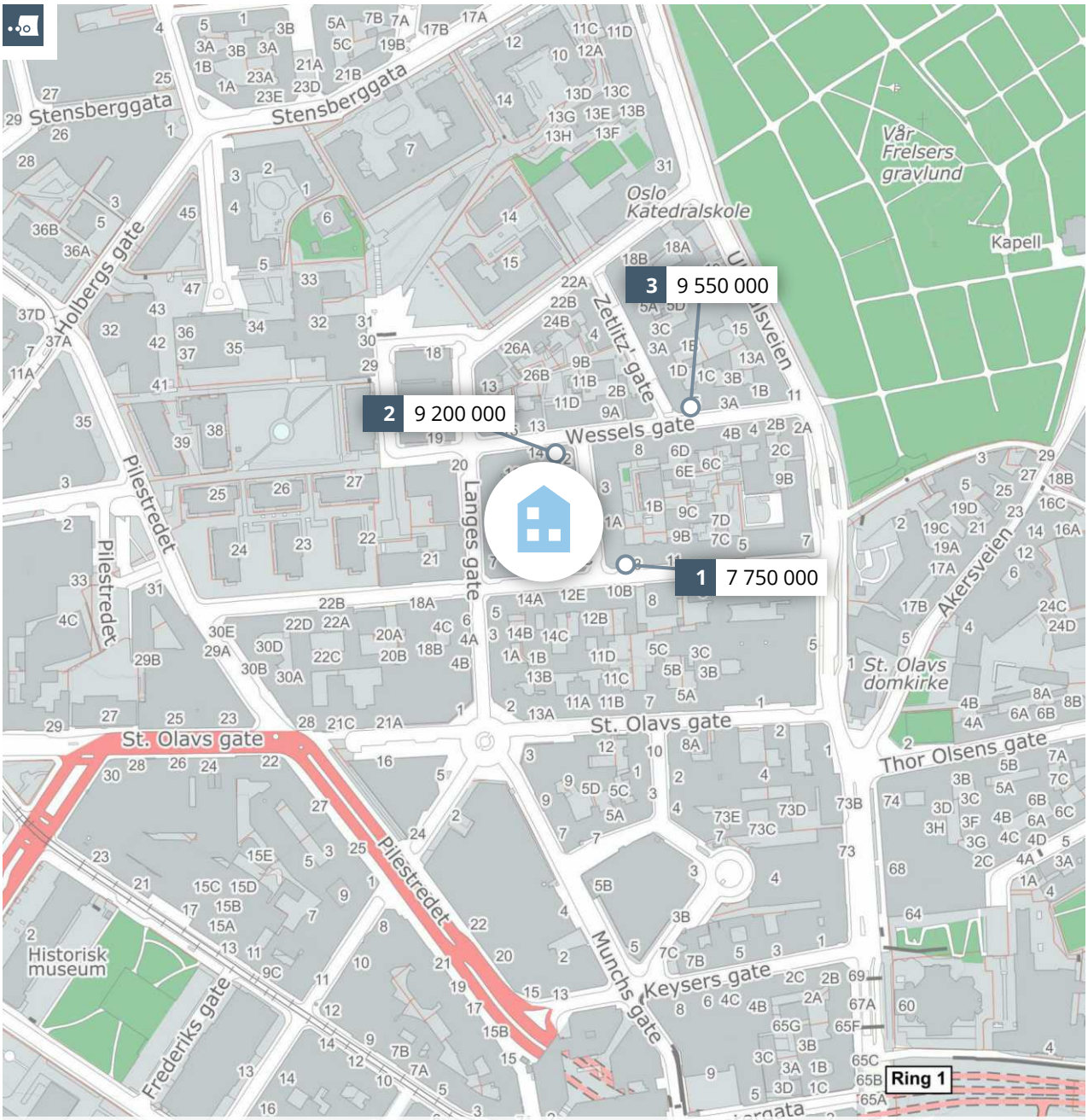
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 22.04.2026

Signert av *Hanne Marthea Solum*

Initialer selger:
H M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

BIDENKAPS GATE 2 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 11.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Kristoffer Sætrum.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bidenkaps gate 2 B, 0165 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1901

GNR 208 BNR 58 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Sentrum 2 - Rode 13

Verdivurdert til
8 390 000

0	8 390 000	76 273
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	110 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1901

Fellesutgifter	4 557
Formue	21 875
Soverom	2
Etasje	1

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nordahl Bruns gate 13 90 m² 1899 4. etg 2 sov				22.09.2025	7 800 000	**7 750 000**	0	7 750 000	**86 111**
2	Wessels gate 12 96 m² 1874 4. etg 2 sov				24.04.2025	8 990 000	**9 200 000**	0	9 200 000	**95 833**
3	Wessels gate 5 103 m² 1892 1. etg 3 sov				13.10.2025	9 490 000	**9 550 000**	0	9 550 000	**92 718**

PrivatMegleren Renommé presenterer Bidenkaps gate 2B!

Velkommen til en lys og gjennomgående bolig med attraktiv beliggenhet i et rolig og hyggelig område. Her bor du med nærhet til grøntområder, servicetilbud og gode kollektivforbindelser. Boligen fremstår som innbydende, med moderne overflater, gode lysforhold og en gjennomtenkt planløsning. Dette er et hjem som passer perfekt for både par, små familier eller førstegangskjøpere som ønsker komfort og praktiske løsninger i hverdagen.

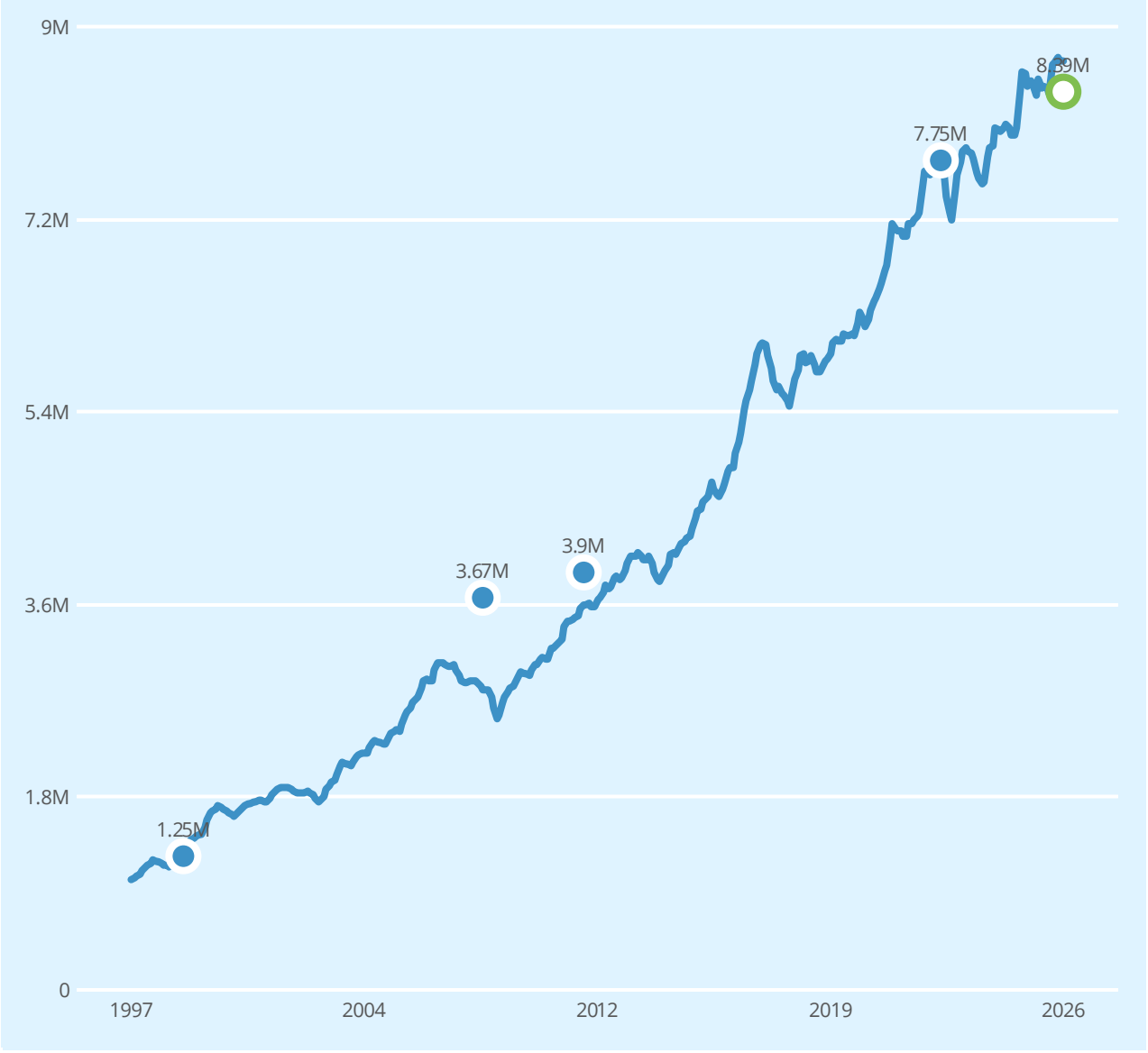
Kort oppsummert:
- Lys og romslig stue med store vindusflater
- Stilrent kjøkken med integrerte hvitevarer
- To gode soverom med garderobeplass
- To bad med flislagte overflater
- Egen, skjermet og rolig uteplass med gode solforhold
- Praktisk entré med gode oppbevaringsmuligheter
- Stor innvendig bod
- Parkett og fliser, samt gulvvarme i alle rom utenom bod
- Gjennomgående god standard og planløsning
- Varmtvann inkl i felleskostnadene

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
13.03.2022	15.08.2022	05.09.2022	8 000 000	7 750 000	0	7 750 000	
12.08.2011	24.08.2011	15.09.2011	3 950 000	3 900 000	0	3 900 000	
22.02.2008	18.07.2008	27.08.2008	3 690 000	3 670 000	-	3 670 000	
09.04.1999		09.04.1999	-	1 250 000	-	1 250 000	
03.07.1998		03.07.1998	-	900 000	-	900 000	1

1 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i Sentrum 2 - Rode 13 grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

92
dager

Leiligheter solgt i Sentrum 2 - Rode 13 grunnkrets siste 3 mnd

22
leiligheter solgt

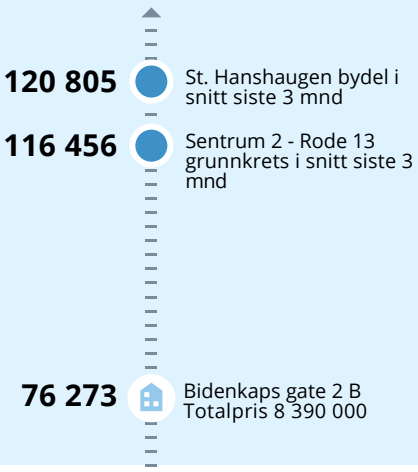


Solgt i snitt i løpet av

16
dager

for 1.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

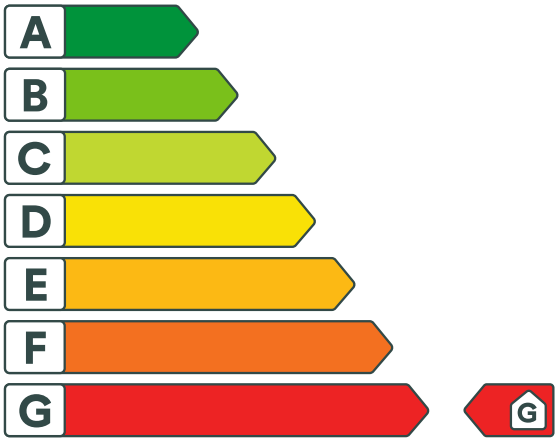


enova

Energiattest



Adresse **Bidenkaps gate 2B, 0165 OSLO**	
Dato for energimerking **06.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-291561**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80472439**
Gårdsnummer **208**	Bruksnummer **58**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **U0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1901**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **110,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **110,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **355,86 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **355,86 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **39 144 kWh**

Bidenkaps gate 2B, 0165 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Bidenkaps gate 2B, 0165 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 4: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 7: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Brukertiltak

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 15: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 17: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Privatmegleren Renommé As
v/Victoria Nilsen Carroza
Postboks 29 Kjelsås, 0411 OSLO
E-post: victoria.carroza@privatmegleren.no

Deres ref.: 40260072 . Vår ref.: 4413-1-01 Dato: 22.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Bidenkapsgate 2
Organisasjonsnr:	981303261
Seksjonseier:	Solum, Hanne Marthea
Medeier:	
Leilighetsnummer:	01
Adresse:	Bidenskapsgate 2, 0165 OSLO
Seksjonsnummer:	1
Gnr.	208
Bnr.	58

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 80647420.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 557,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Varmtvann	250,00	
Internett	199,00	
Felleskostnader	4 108,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 187,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 879,-
Annen formue:	21 875,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: sameietbidenkapsgate2@gmail.com

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET BIDENKAPSGATE 2

Organisasjonsnummer: 981303261
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 5. april kl. 09:00 til 8. april kl. 21:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 13.

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 er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Hanne Solum og Filip Hagen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Sameiet Bidenkapsgate 2 hadde et positivt årsresultat på 227 791 kr i 2024, etter et stort underskudd i 2023. Driftsinntektene økte, mens driftskostnadene ble redusert betydelig. Sameiet har fortsatt negativ egenkapital, men gjelden er på vei ned.

Styrets innstilling
Godkjenning av årsrapport og årsregnskap (se vedlegg)

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. 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)
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Styreleder har ett år igjen i sin rolle. I år skal vi stemme over valg av styremedlem og varamedlem.

Styret foreslår å øke antallet varamedlemmer fra én til to, for å sikre bedre kontinuitet og involvering i sameiet.

Vi foreslår følgende sammensetning:

- **Styremedlem:** Filip Hagen (seksjon 7), trer inn i styret. Hanne Solum (seksjon 1) fortsetter i sin rolle.
- **Varamedlemmer:** Frank Kjosås (tidligere styremedlem - seksjon 9) blir varamedlem, og Jesper Wallenius (seksjon 12) trer inn som nytt varamedlem.

Vi ser et økende behov for at flere blir kjent med sameiet og bidrar aktivt, og mener at denne endringen vil styrke styrets arbeid.

Styret ber årsmøtet om å godkjenne forslaget.

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Filip Haugen (13 stemmer)

Hanne Sollum (12 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Filip Haugen
Hanne Sollum

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Frank Kjosås (13 stemmer)
Jespen Wallenius (11 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Frank Kjosås
Jespen Wallenius



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

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.

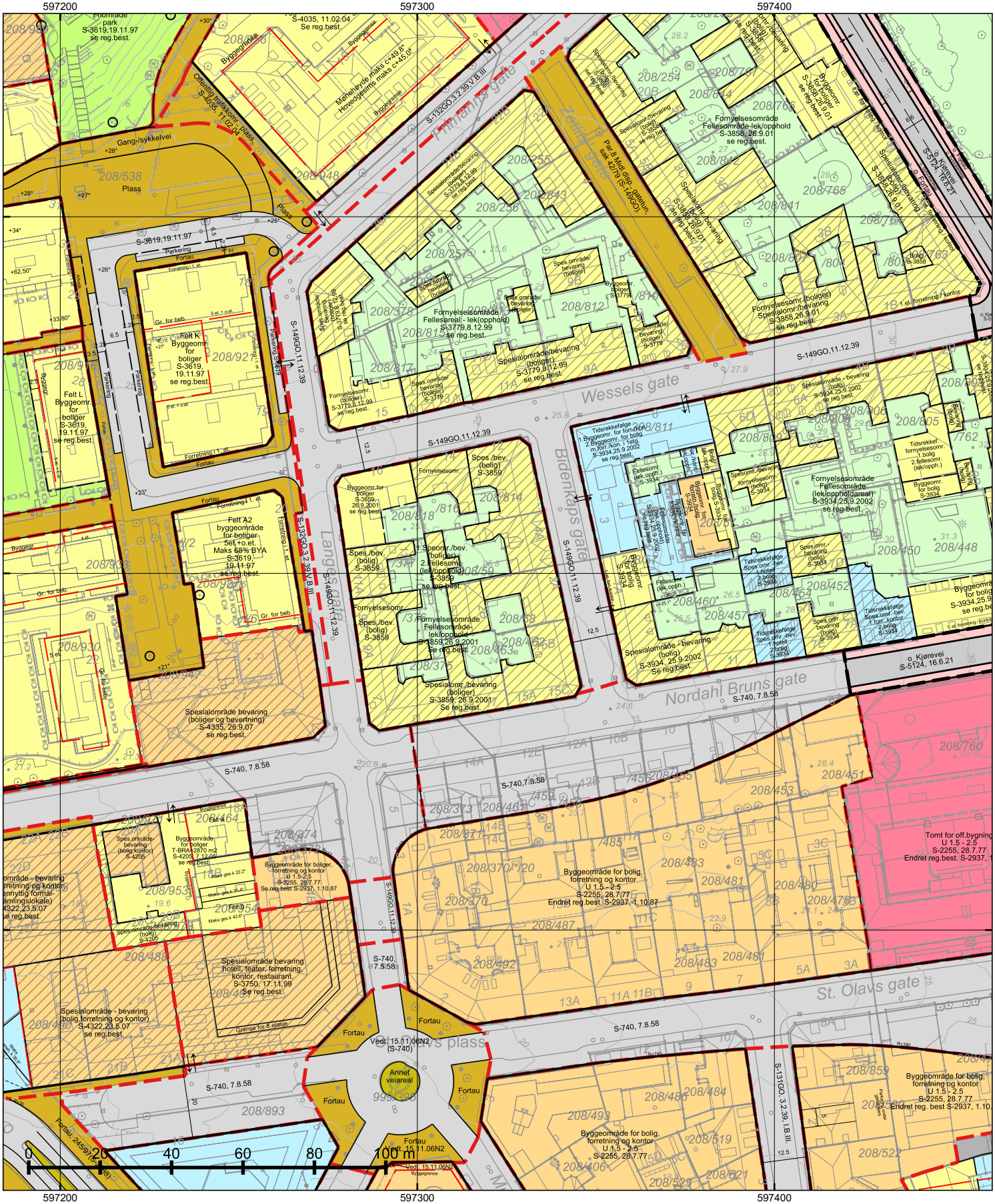
- Røyking i oppgangene er ikke tillatt. Askebegrene montert utendørs skal benyttes.

- 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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 156509/ 86531088
Adresse: Bidenkaps gate 2
Gnr/Bnr: 208/58
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 144 - Forr./bolig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 614 - Grav- og urnelund

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

- Feltinndeling
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

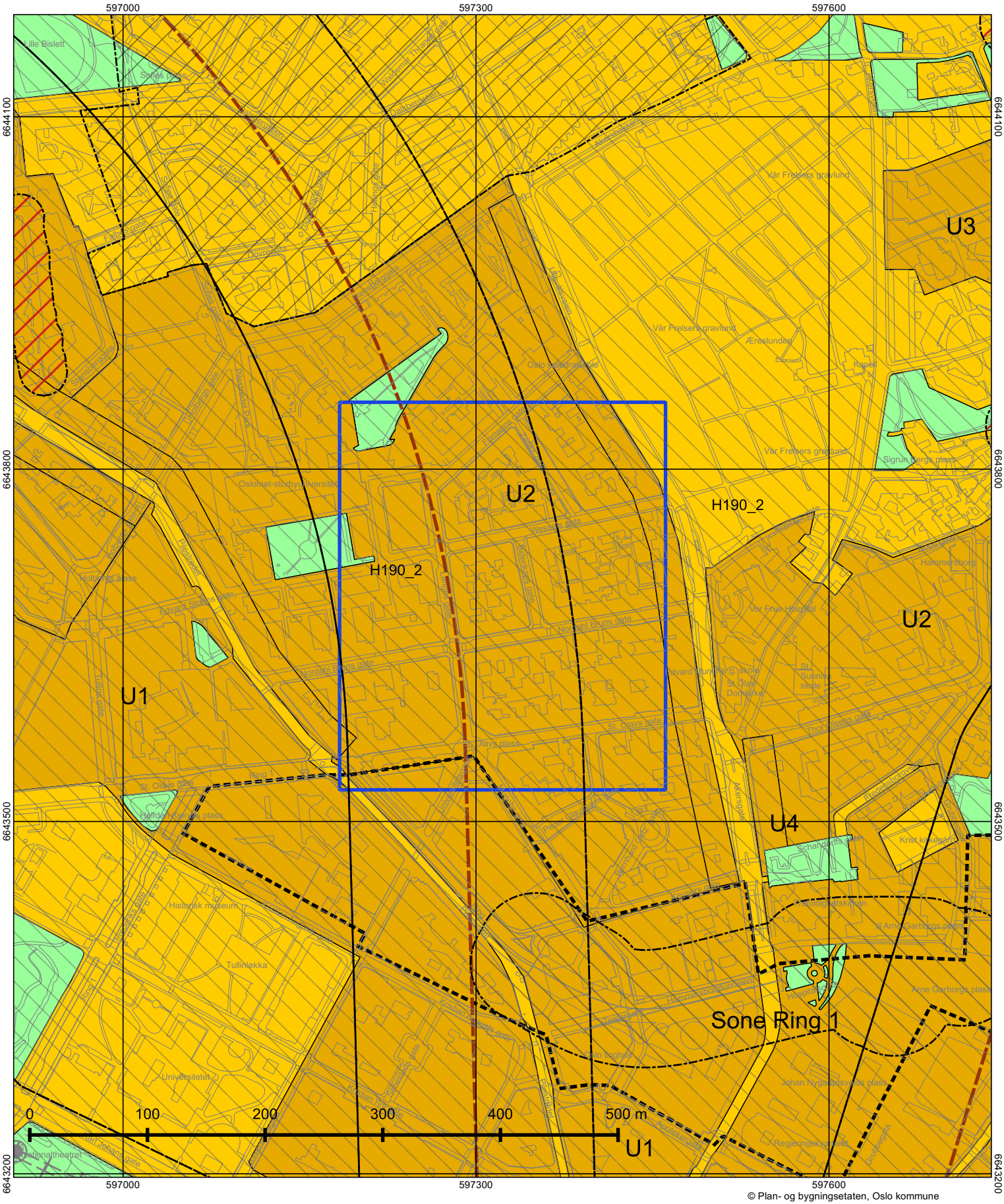
- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares
- Avkjørsel

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2017 - Sykkelveg/-felt

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 661 - Spesialområde bevaring forretning
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 668 - Spesialområde bevaring annet

- RbBevaringGrense
- RbFornyelseOmråde
- RbFornyelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 75 - Felles garasjeanlegg - p-hus
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156509/86531088
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-3859

Reguleringsplan for Wessels gate 12 m.fl. som omreguleres til byggeområde for bolig,spesialområde bevaring (bolig),fornyelses-/ spesialområde bevaring (bolig), fornyelsesområde/fellesområde lek/opphold.

Vedtaksdato: 26.09.2001
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199707371
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 737197

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR WESSELS GATE 12 MFL.

§ 1. Det regulerte området er vist på plankartet merket tegning nr. IIP-97026, datert 25.04.1998.

§ 2. OMRÅDET REGULERES TIL

byggeområde:	- bolig
spesialområde:	- bevaring (bolig)
fornyelsesområde/spesialområde:	- bevaring (bolig)
fornyelsesområde/fellesområde:	- lek/opphold

tidsrekkefølge:
1 spesialområde: - bevaring (bolig), 2 fellesområde: - lek/opphold

§ 3. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIG

Etasjetall, byggehøyde, byggelinje
Bebyggelsen reguleres med eksisterende gesims- og mønehøyde. Utvendig veggliv skal følge formålsgrense**.**

Ny bebyggelse
På tomter etter bebyggelse som er brent eller revet gjelder følgende:
- ved utforming av ny bebyggelse skal det legges avgjørende vekt på områdets særpreg og strøkets karakter med hensyn til bygningsvolum, form, materialbruk og fargesetting
- innpassing av moderne elementer kan tillates i den utstrekning dette er til berikelse for strøket
- ved sammenslåing av eiendommer skal eksisterende eiendomsgrenser fortsatt framgå av variasjon i fasade og terrengfall.

Leilighetstyper
Ved ombygging, utbedring eller nybygging gjelder følgende:
- ettroms leiligheter tillates kun der det på grunn av fysiske begrensninger vil være vanskelig med utvidelse eller sammenslåing
- antall toroms leiligheter skal ikke overstige 40 % av leilighetsmassen innenfor hver eiendom
- ensidig belyste leiligheter tillates ikke.

Forretning/kontor
Eksisterende næringslokaler i første. etasje mot Wessels gate og Langes gate kan nyttes til publikumsrettet virksomhet, med publikumsatkomst og varelevering fra gaten. Virksomheten må være av en slik art at den ikke medfører spesielle ulemper for omgivelsene i form av støy, røk eller lukt.

§ 4. SPESIALOMRÅDE BEVARING – BOLIG

Før bygningsmyndighetene gir tillatelse til melde- og søknadspliktige tiltak skal de forelegges Byantikvaren for uttalelse.

Etasjetall, byggehøyde, plassering
Bebyggelsen reguleres med eksisterende gesimshøyde og mønehøyde. Utvendig veggliv skal følge formålsgrense.

Utbedring, ombygging eller gjenoppbygging
Eksisterende bygninger tillates ikke revet eller fjernet dersom dette ikke kan begrunnes som følge av brann eller annen uopprettelig skade. Ved utbedring, ombygging skal hovedfasader, bygningselementer, detaljer, materialer eller overflatebehandlinger beholdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende. Ved gjenoppbygging legges avgjørende vekt på områdets særpreg og strøkets karakter med hensyn til bygningsvolum, form, materialbruk og utseende i forhold til opprinnelig bygning. Gjenreisning skal skje slik at miljøets karakter med bygninger eller andre fysiske elementer herunder detaljer, farger og materialer blir tilbakeført og forbedret.
Ved sammenslåing av eiendommer skal eksisterende eiendomsgrenser fortsatt framgå av variasjon i fasade og nivåforskjeller.

Vedlikehold
Bygninger og bygningsmiljø skal holdes i en slik stand at verneverdien ikke settes i fare, blir redusert, eller at bebyggelsen virker skjemmende i seg selv eller i forhold til øvrig bebyggelse. Vedlikehold og istandsetting skal skje med opprinnelige eller tradisjonelle materialer, og tilpasses bygningenes tekniske

forutsetninger og spesielle karakter.
Eventuell utskifting av utvendige bygningselementer, også porter, skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.

Leilighetstyper
Ved utbedring, ombygging eller nybygging gjelder følgende:
- ettroms leiligheter tillates kun der det på grunn av fysiske begrensninger vil være vanskelig med utvidelse eller sammenslåing
- antall toroms leiligheter skal ikke overstige 40 % av leilighetsmassen innenfor hver eiendom
- ensidig belyste leiligheter skal unngås.

Forretning/kontor
Eksisterende næringslokaler i førsteetasje mot Wessels gate, Langes gate og Nordahl Bruns gate kan nyttes til publikumsrettet virksomhet, med publikumsatkomst og varelevering fra gaten.
Virksomheten må være av en slik art at den ikke medfører spesielle ulemper for omgivelsene i form av støy, røk eller lukt. Dersom virksomhet er knyttet til bakbygning, må virksomheten være av en slik art at den ikke krever kjøreatkomst til bakbygning, og heller ikke hindrer beboernes atkomst og gjennomgangsrett til fellesområde.

§ 5. FORNYELSESOMRÅDE/SPESIALOMRÅDE - BEVARING (BOLIG)
Før bygningsmyndighetene gir tillatelse til melde- og søknadspliktige tiltak, skal de forelegges Bolig- og eiendomsetaten og Byantikvaren til uttalelse.

Etasjetall, byggehøyde, plassering
Bebyggelsen reguleres med eksisterende gesimshøyde og mønehøyde. Utvendig veggliv skal følge formålsgrense**.**

Utbedring, ombygging eller nybygging
Bebyggelse regulert til disse formål tillates ikke revet eller fjernet dersom dette ikke kan begrunnes som følge av brann eller annen uopprettelig skade. Ved utbedring, ombygging skal hovedfasader, volum eller konstruksjoner beholdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende. Opprinnelige bygningselementer, detaljer, materialer eller overflatebehandlinger skal i størst mulig grad bevares. Dersom bygning må rives, skal det ved gjenoppbygging legges avgjørende vekt på områdets særpreg og strøkets karakter med hensyn til bygningsvolum, form, materialbruk og utseende.
Ved sammenslåing av eiendommer skal eksisterende eiendomsgrenser fortsatt framgå av variasjon i fasade og nivåforskjeller.

Leilighetstyper
Ved utbedring, ombygging eller nybygging gjelder følgende:
- ettroms leiligheter tillates kun der det på grunn av fysiske begrensninger vil være vanskelig med utvidelse eller sammenslåing
- antall toroms leiligheter skal ikke overstige 40 % av leilighetsmassen innenfor hver eiendom
- ensidig belyste leiligheter skal unngås.

Forretning/kontor
Næringslokaler i første etasje mot Wessels gate, Langes gate og Nordahl Bruns gate kan nyttes til publikumsrettet virksomhet, med publikumsadkomst og varelevering fra gaten. Virksomheten må være av en slik art at den ikke medfører spesielle ulemper for omgivelsene i form av støy, røk eller lukt. Dersom virksomhet er knyttet til bakbygning, må virksomheten være av en slik art at den ikke krever kjøreadkomst til bakbygning, og heller ikke hindrer beboernes atkomst og gjennomgangsrett til fellesområde.

§ 6. FORNYELSESOMRÅDE/FELLESOMRÅDE - LEK/OPPHOLD
Område og bebyggelse som er regulert til fellesområde i kombinasjon med fornyelse skal utlegges til felles utendørs leke- og oppholdsareal og felles gårdsrom. Arealet skal være felles for alle eiendommene i kvartalet og skal knyttes sammen slik at alle beboerne i kvartalet har atkomst. Det tette gjerdet langs grensen mellom Bidenkaps gate 4 og Wessels gate 14 tillates beholdt. Eventuell atkomst mellom gårdsrommene gjennomføres ved liten trappeløsning langs indre/nordre gavlvegg på Bidenkaps gate 4. Gjennom fornyelsesprosessen skal det legges til rette for felles bruk, drift og vedlikehold av fellesarealet, dessuten atkomst for alle eiendommer innenfor kvartalet, og med låsbare porter mot gate. Arealet tillates ikke brukt til parkering, lager eller lignende.

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes utomhusplan. Opparbeiding av fellesområde skal skje etter en detaljert plan/beskrivelse som er forelagt Bolig- og eiendomsetaten til uttalelse, før bygningsmyndighetene gir tillatelse til melde- og søknadspliktige tiltak. Planen skal vise eksisterende og framtidig terreng og vegetasjon og opparbeiding av areal for opphold og lek. Eksisterende vegetasjon og topografi skal i størst mulig grad tas vare på. Ved fjerning av eiendomsgrenser, forstøtningsmurer etc. skal disse fortsatt søkes synliggjort som elementer i gårdsromsopparbeidelsen.

§ 7. TIDSREKKEFØLGE: 1 SPESIALOMRÅDE BEVARING (BOLIG),
2 FELLESOMRÅDE - LEK/OPPHOLD
Reguleringsformålet gjelder bakbygningene i Bidenkaps gate 2 og 4.
Dersom bygningene må rives på grunn av brann eller annen uopprettelig skade som betinger full utbedring eller hovedombygging, skal arealet utlegges til fellesområde for leke- og oppholdsareal i kvartalet. Reguleringsbestemmelsene under § 6 gjøres da gjeldende for det nye fellesarealet.

§ 8. FELLESBESTEMMELSER
Støyisolering/luftinntak
Ved nybygg eller hovedombygging skal bebyggelsen sikres mot støy, vibrasjoner og inneklima. Som grenseverdier for støy følges de laveste parvise grenser i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79, "Retningslinjer for trafikkstøy - planlegging og behandling etter bygningsloven" og rapport "Anbefalte normer for inneklima" fra Folkehelsa (1998), - eller de til enhver tid gjeldende forskrifter, vedtekter eller retningslinjer vedrørende støy, vibrasjoner og inneklima.
Luftinntak til bygninger må legges slik at de tilfredsstiller kravene i SFT-rapport 92:16: "Virkninger av luftforurensninger på helse og miljø - Anbefalte grenseverdier", eller de til en hver tid gjeldende forskrifter, vedtekter eller retningslinjer vedrørende luftforurensning.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Victoria Nilsen Carroza
BIDENKAPS GATE 2B

Dato: 21.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531088
9145893

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.208 BNR. 58

Vi viser til bestilling av 20260421 for BIDENKAPS GATE 2B.

GNR. 208 BNR. 58

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 09.03.1899.

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

522 m²

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

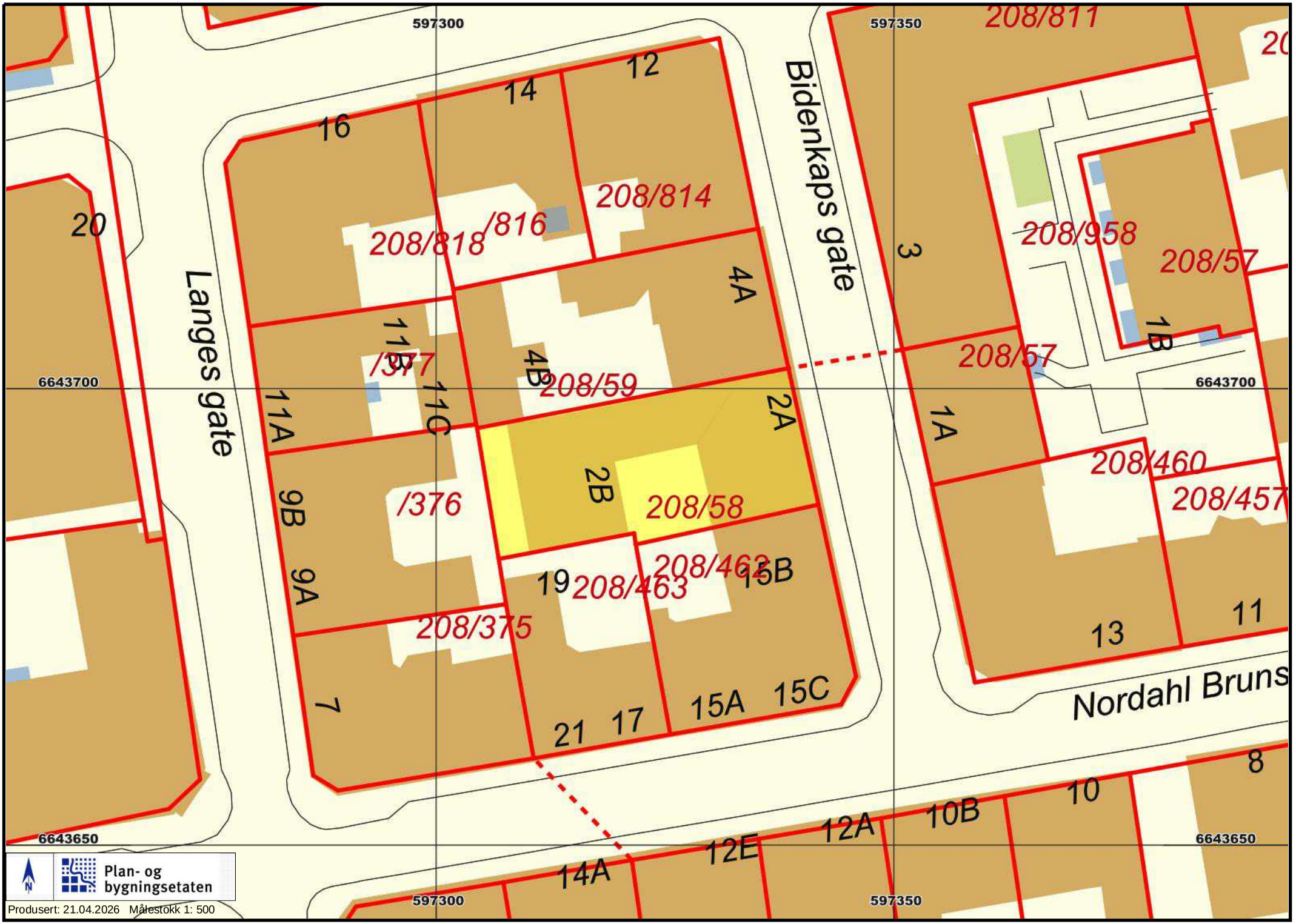
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


597300
597350
6643700
6643650
Langes gate
Bidenkaps gate
Nordahl Bruns
20
16
14
12
208/814
208/818
/816
4A
4B
208/59
11A
11B
/377
11C
/376
9B
9A
2A
2B
208/58
19
208/463
208/462
15B
208/375
7
21
17
15A
15C
208/811
208/958
208/57
3
1B
1A
208/460
208/457
13
11
10
8
12A
10B
12E
14A
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 21.04.2026 Målestokk 1: 500

Bidenkaps-gt. 2.

Jnr. 32/1899.

Våningshus

22. 99.

7 +2

37/99

1

Anmeldelse
& Tegninger.
Berigtig og Tegning

2/2 1827-99

5/2 99 Anmeldelse
Berigtig
Tegning

Expeditions-Dokument

angaaende Tømmerplads, Stald samt Lager

paa Matr.-No. 15 B Nordal Brüns Gade

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.-No., Grændser og Naboforholde, Reguleringsbestemmelser eller paahvilende Servituter o. s. v. er noget at bemærke.

Kristiania den 24de Januar 99

Sem Lindtae

66/99

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

97/99

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

Overmaalt den anden Synsteds-kommission.
Kristiania d. 31 januar 99.
Sem Lindtae

Stalden kan tillades paa nedlagte regler for indredning af stalde m.v. hvorefter
Entreene bør skaffes adgang til det
skraatliggt lys og luftvarme
Kristiania sundhedskommission 3die februar 1899
P.O. Jensen

2

Tilsendes Hr Stadsarchitekten.

Da samtlige Etager i Forbygningen
har samme Indretning kan man ikke
anføre nogen Grund til at antage at
Tilsynet skjærper den grundsatte Maaleme-
tode der som Regel kræves i saadanne
Forbygninger.

Naar Bygningens 9 Kvadratmeter store Last
paa uhyndret Udgang til 2 Trappen vides
forøvrigt intet at bemærke.

Kr. J. 2. 99.
Chr. Linstow

INGENI... KRISTIANIA 256-99

37/99.

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

Kristiania den 8de Februar 1899
G. Bull

256.

Tilbagesendes Hr. Stadsarkitekten, idet de
i Bygningsloven §§ 13, 14 og 15 omhandlede Bestem-
melser iagttages.
Hr. Stadsingeniørkontoret d. 8de Februar 1899.
Chr. Andersen
L. Lektvedt

Ved Besigtigelsen bemærkes: Til „Dragen" „a"
i alle Etager" maa anvendes 2 I Jern Nr. 36
istedetfor Nr. 34. Besigtigelsen af Kjælderne over
Portrummet, de store Aabninger i 1ste Etage
i Baggaarden samt Dragen for Understøttelse af
Murvæggene i 2den Etage mindre Dragerstrøm

mangler og maa indsendes tilligemed Detailtegning af Søilerne i Maalestok mindst 1:20. Jernkonstruktionerne maa malegrundes og dækkes af Minium eller Rabitz. Murken ved Fundkjørselen ved X er for svag og maa forstærkes.

Kristiania 17de Februar 1899.

Thaulow

37 II
99

Tilbagesendes under Henvisning til Paategningerne. Indlagget er stridende mod § 39 ved Anlæggets grænser mellem Kappen og Søilebygningen, hvor Gaardsrummet er mindre end 7,75 m. Bygningen bør have grundmuret Gjærde langs Gaarden.

Kristiania 18. Febr. 1899.

Bull

Anmelderens Paategning af 27. d. M. Sagen tilbagesendes med Bemærkning at Forbygningen erholder en ny Indretning. Den forlangte Beregning følger. — Tegning af Jernsøilen i Maalestok 1:20 indkommer senere. — Dagen rundt Anmeldelsen indgives af Sagfører. —

Henry Bücken

Tilbagesendes Hr. Stadsarchitekten med Henvisning til Anmeldelsen og medfølgende fremsendte Plane. Paa Skjælvsplanen er antydet Jernconstruktionen over Portadgangen med Gaardspladsen der lyns for sig.

Kr. 27. 2. 99.

Chr. Linstow

4

Over Aabningerne i Vognremmen maa anvendes 2 I Jern N:o 24 istedetfor N:o 19 og til Bjelke & ved Portrummet 2 I Jern N:o 30 istedetfor N:o 26 Under Midtmuren i Salen maa anvendes 2 I Jern N:o 28 og i Facaden 2 I Jern N:o 26. Jernkonstruktionerne maa nöiagtigt og dobbelt afrenses for Rust og Fölelegning maa fremmedes. —

Kristiania 1ste Marts 1899.

Thaulow Brandt

371/99 IV

Under Erindring til Fabrikanlæggene approberes den forandrede Plan og Anmeldelse

Kristiania den 2den Marts 1899

G. Bull

Tilbagesendes Hr Statsarchitekten med Erindring til nedlagte Tegninger med Beregning af Søile og Drager.

Kr. d. 5-99

Lars Pedersen

Intet at bemærke ved den forandrede Beregning og Dobbeltegningen af Søilen

Kristiania 10de Mai 1899

Thaulow Brandt

371. IV
99

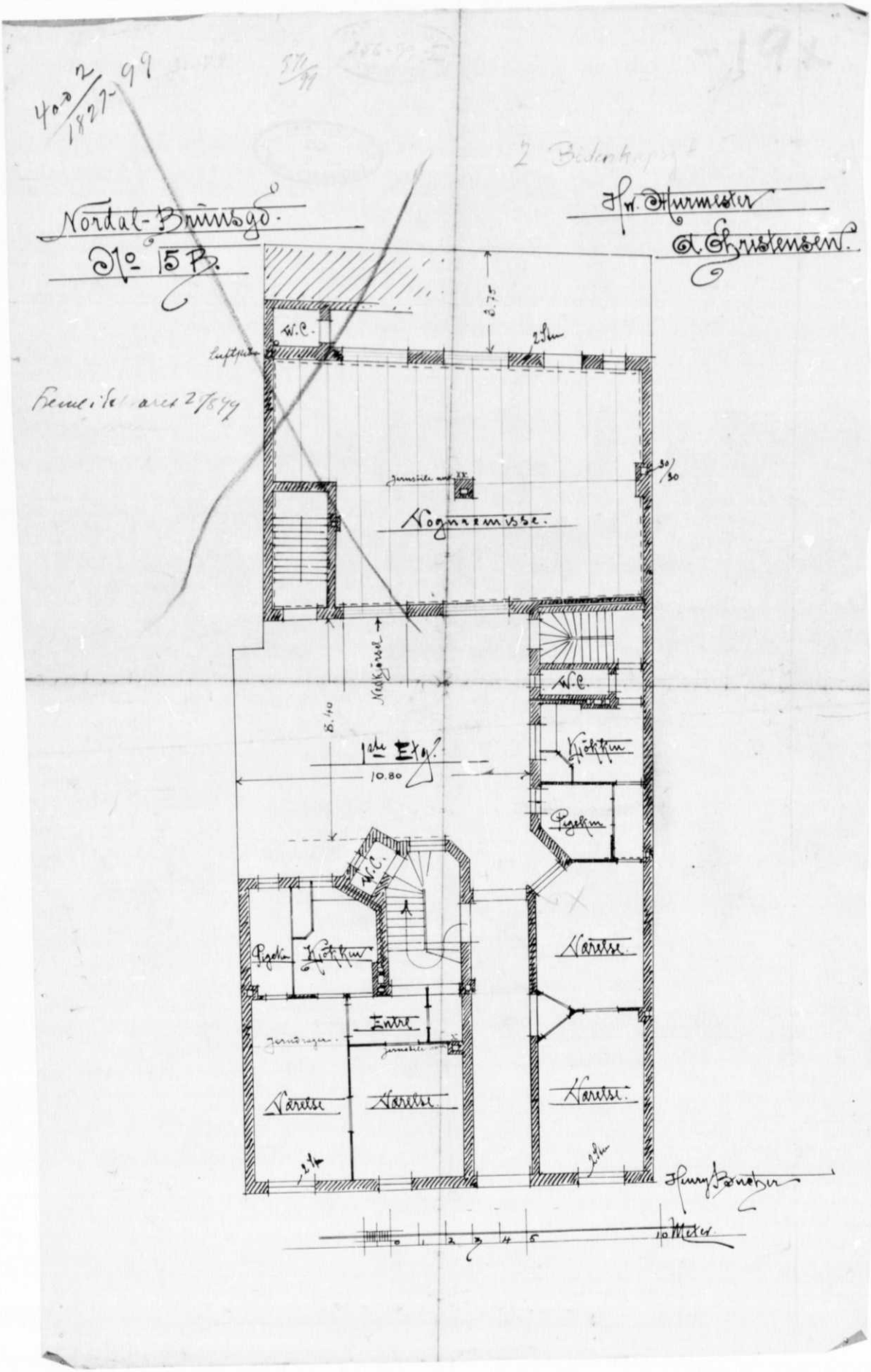
Approberes.

Kristiania den 12t Mai 1899

G. Bull

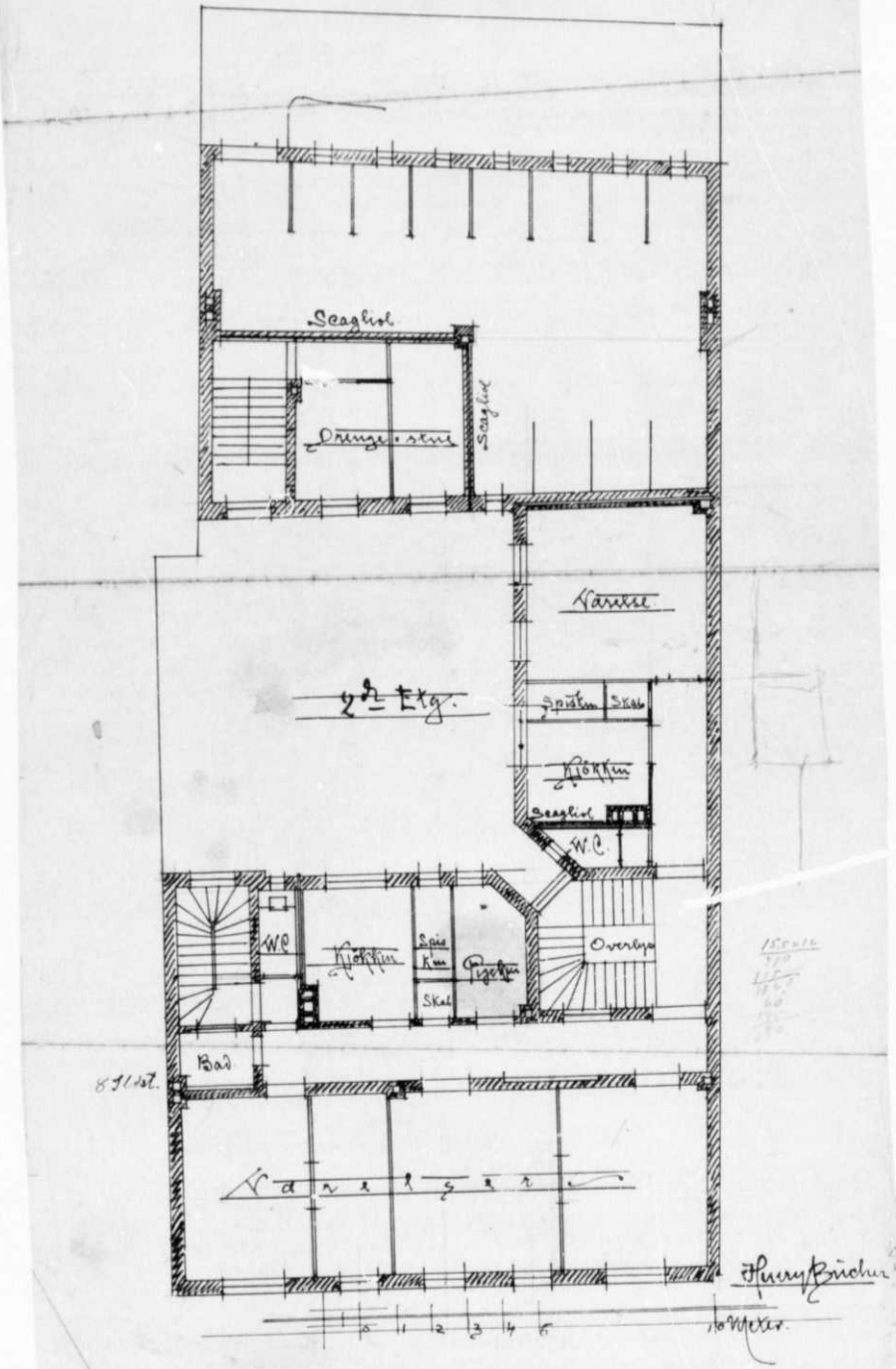
Fremsendt i Extraret 28/8 99

J. Jørgensen


Nordal-Brunsgd.
№ 15 B.
Hr. Thurmester
A. Christensen.
W.C.
Kognacmisse.
W.C.
Pigekm.
Køkken
1ste Etg.
10.80
W.C.
Pigekm.
Køkken
Værelse.
Entre
Værelse
Værelse
Værelse.
Henry Bendtzen
0 1 2 3 4 5 10 Meter

Nordal-Brunsgt. Nr. 15 B.

Hr. A. Christensen



Bidenkaps-gt - 2.

JNR - 415/1941.

Åpning i gavl.

1

N.D. BYGNINGSCHEFEN B.J. No. 415/41 * OSLO *

ANMELDELSE.

Tegning

Ekspedisjons-Dokument

angående Døråpn. ~~i bocnngavl~~ i [illegible]

på matr.nr. 2 Bidenkaps gate

Innlevert 7.mai 1941 Attestert 19/8- 1942.

OSLO BRANNVESEN
[illegible] * [illegible]
Sak V Behandles av: K

Sendes hr. brannsjefen.

Oslo, den 8-5-41.

K. J. Brandsen

KM/AB. j.nr. 2355/41.

Bidenkapsgata 2.

Tilbakesendes herr bygningssjefen.

Anmeldelsen anbefales på betingelse av at dørene utføres ildsikre og selvlukkende i samsvar med brannstyrets forskrifter.

Oslo brannstyre den 16. mai 1941.

B. Hagen Kr. Nielsen

Bygn. chefens j.nr.: mottatt 17 1941

A.d. til innstilling.

Oslo 17. mai 1941. K.J.

Bgv. bl. 34. IV. 40. 5000.

N/MS.J.nr.415/1941. 2

Ad.2 Bidenkaps gate.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Anmeldelsen innstilles til godkjennelse på betingelse som anført av brannsjefen.

Ansvarserklæring må sendes inn.

Oslo den 2o.mai 1941.

H.Wittøye.

Gathjennes som innstillet.
Forskyningsdirektøren forskrifter forøvrig vil følges.
Oslo 2o. mai 1941.

Meddl. 21/5-41.

Bl. 2.

N.d. ianl. bl. 2.

Oslo 9. juni 1941.

N/MS.J.nr.415/1941.

Ad. 2 Bidenkaps gate.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen i anledning av blad 2.

Til ansvarserklæringen ikke noe å bemerke.

Oslo den 11.juni 1941.

Påføres.

H.Wittøye.

-19x

32 29 ad. 371/99 III 2 Bidenkapsgt 9

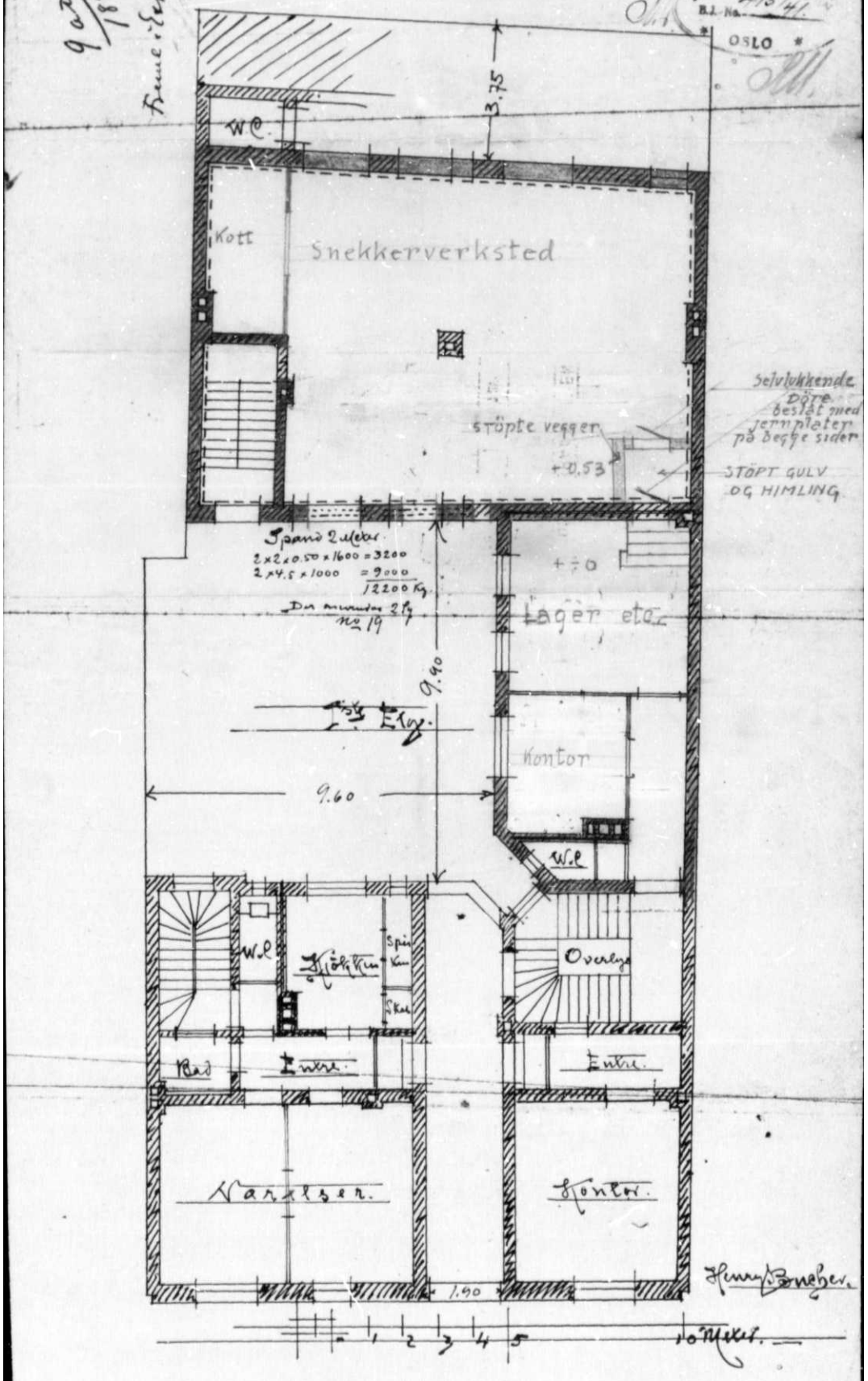
Nordal-Brunsgt 9 Nr 15B. Hr. Gl. Christensen

9 apr 2/1827-49

Brue v. Schram 27/4 49

BIDENKAPSGATE. 2.
1 SEE ETASJE

BYGNINGSCH. 4/5 41.
B.I. No.
OSLO



Henry Brunsberg.

OSLO 23-4-41

Bidenkaps-gt. 2.

JNR - 313/1943.

Innk. spiserom.

1

A N M E L D E L S E .

Tegning

N.D. 313/43

BYGNINGSCHEFEN B.L.N. OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. spiserom og kontor

på matr.nr. 2 Bidenkaps gate

Innlevert 12.april 1943 Attestert 13/7 - 1944.

Sendes Oslo helseråd.

Oslo, den 13-4-43.

KB/

Ad: 2 Bidenkapsgt.

Sendes herr bygningssjefen.

Meldinga anbefales etter bygningslovens bestemmelser og forskrifter.

Oslo helseråd den 15. april 1943.

17 APR 1943

Nordre distrikt til innstilling.

Oslo, den 17. april 1943.

Ad matr.nr. 2 Bidenkapsgt.

J.nr. 313/1943.

Sendes tilbake til bygningssjefen.

Anmeldelsen innstilles til godkjennelse i henhold til helserådets påtegning.

Oslo 20.april 1943

Bgv. bl. M. IV. 43. 5000.

2

Ad matr.nr. 2 Bidenkapsgt.

J.nr. 313/1943. E.M.

Godkjennes som innstilt.

Oslo, den 21. april 1943.

Meddelt 27/4-43

Alfr. Eriksen-

ARKITEKT C. THUNE-LARSEN
M. N. A. L.
SLEMDAL PR. OSLO
TELEFON 98561

Slemdal, den 27. febr. 1943

TEKNISK [illegible]
213/43
J.P. No.
OSLO

Oslo Bygningskontroll,
Ø. Voldgt. Oslo.

Ad. Bidenkapsgate 2

Herved tillater jeg mig å anmelde opdeling av lagerrom - til spiserom og kontor - i A/S Enges Snekkerverksted.

Veggene utføres som almindelige lettvegger av tre.

Arbeidet utføres efter vedlagte tegning.

for H. August Christensen

Ragnar Christensen

Eier

Sandt. Rings gt. 13

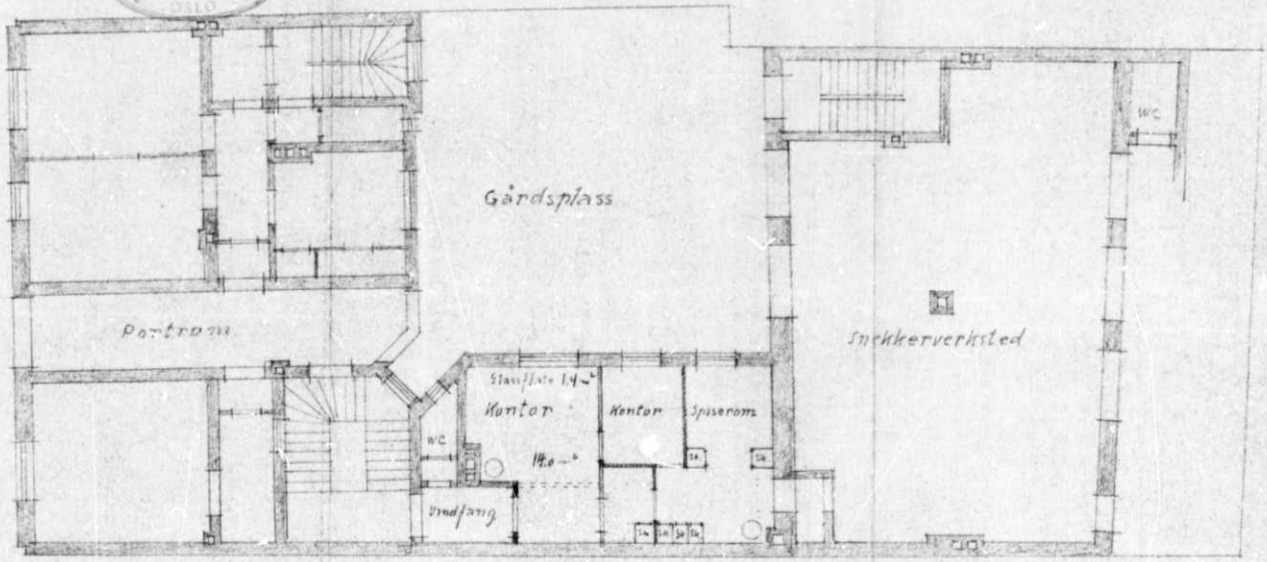
Thune-Larsen

Anmelder

Bidenkapsgate 2 Oslo
Forandring i kontor
1:100

Innredning spiserom og kontor

-19x



1ste Etasje

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 208 Bnr.: 58 Fnr.: Snr.: 1

Adresse(r):

Gateadresse:	Bidenkaps gate 2 B
Gatenr:	10581
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0165 OSLO
Bydel:	4 ST.HANSHAUGEN
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:05.05.2026 kl. 09.17

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/978724-1/200 05.09.2022 09:01	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG:

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2022/978725-1/200 05.09.2022 09:01	PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 7 750 000
Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
Panthaver: SPAREBANK 1 ØSTLANDET
ORG.NR: 920 426 530
ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1874/900397-1/105 15.01.1874
ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om benyttelse
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 208 BNR: 58

1902/910710-1/105 29.05.1902
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Bestemmelse om benyttelse
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 208 BNR: 58

1998/61917-1/105 21.10.1998
ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om benyttelse
Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/ direktøren for etat for eiendom og utbygging.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 208 BNR: 58

GRUNNDATA

1998/63767-1/105 29.10.1998 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 114/1675
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 15 OG 16.

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1990/8327-1/105 05.09.1990 BEST. OM ADKOMSTRETT
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 208 BNR: 816 FNR: 0 SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 208 BNR: 816 FNR: 0 SNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 208 BNR: 816 FNR: 0 SNR: 3
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 208 BNR: 816 FNR: 0 SNR: 4
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 208 BNR: 816 FNR: 0 SNR: 5
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 208 BNR: 816 FNR: 0 SNR: 6
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 208 BNR: 58

2003/79486-3/105 27.11.2003 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 208 BNR: 376 FNR: 0 SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 208 BNR: 376 FNR: 0 SNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 208 BNR: 376 FNR: 0 SNR: 3
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 208 BNR: 376 FNR: 0 SNR: 4
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 208 BNR: 376 FNR: 0 SNR: 5
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 208 BNR: 376 FNR: 0 SNR: 6
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 208 BNR: 376 FNR: 0 SNR: 7
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bruk av gårdsrom
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved direktøren for Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2003/80101-1/105 28.11.2003 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 208 BNR: 375 FNR: 0 SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 208 BNR: 375 FNR: 0 SNR: 2

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 208 BNR: 375 FNR: 0 SNR: 3
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 208 BNR: 375 FNR: 0 SNR: 4
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 208 BNR: 375 FNR: 0 SNR: 5
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 208 BNR: 375 FNR: 0 SNR: 6
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 208 BNR: 375 FNR: 0 SNR: 7
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 208 BNR: 375 FNR: 0 SNR: 8
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 208 BNR: 375 FNR: 0 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

2003/80760-1/105 02.12.2003 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 208 BNR: 59 FNR: 0 SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 208 BNR: 59 FNR: 0 SNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 208 BNR: 59 FNR: 0 SNR: 3
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 208 BNR: 59 FNR: 0 SNR: 4

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 208 BNR: 59 FNR: 0 SNR: 5
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 208 BNR: 59 FNR: 0 SNR: 6
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 208 BNR: 59 FNR: 0 SNR: 7
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 208 BNR: 59 FNR: 0 SNR: 8
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 208 BNR: 59 FNR: 0 SNR: 9
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 208 BNR: 59 FNR: 0 SNR: 10
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bruk av gårdsrom
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

2003/83287-1/105 11.12.2003 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 208 BNR: 818
Bruk av gårdsrom
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/direktøren for Eiendoms- og bygfornyelsesetaten
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

2004/3302-1/105 16.01.2004 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 208 BNR: 463 FNR: 0
SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 208 BNR: 463 FNR: 0
SNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 208 BNR: 463 FNR: 0
SNR: 3
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 208 BNR: 463 FNR: 0
SNR: 4
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 208 BNR: 463 FNR: 0
SNR: 5
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 208 BNR: 463 FNR: 0
SNR: 6
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 208 BNR: 463 FNR: 0
SNR: 13
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 208 BNR: 463 FNR: 0
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

2005/31136-1/105 19.05.2005 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 208 BNR: 462 FNR: 0
SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 208 BNR: 462 FNR: 0
SNR: 2

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 208 BNR: 462 FNR: 0 SNR: 3
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 208 BNR: 462 FNR: 0 SNR: 4
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 208 BNR: 462 FNR: 0 SNR: 6
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 208 BNR: 462 FNR: 0 SNR: 7
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 208 BNR: 462 FNR: 0 SNR: 8
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 208 BNR: 462 FNR: 0 SNR: 9
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 208 BNR: 462 FNR: 0 SNR: 10
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 208 BNR: 462 FNR: 0 SNR: 11
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 208 BNR: 462 FNR: 0 SNR: 12
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 208 BNR: 462 FNR: 0 SNR: 13
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 208 BNR: 462 FNR: 0 SNR: 14
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 208 BNR: 462 FNR: 0 SNR: 15
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 208 BNR: 462 FNR: 0 SNR: 16
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 208 BNR: 462 FNR: 0 SNR: 17
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 208 BNR: 462 FNR: 0 SNR: 18

Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 208 BNR: 462 FNR: 0
SNR: 19
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 208 BNR: 462 FNR: 0
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

2007/997811-1/200 04.12.2007 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 208 BNR: 816 FNR: 0
SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 208 BNR: 816 FNR: 0
SNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 208 BNR: 816 FNR: 0
SNR: 3
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 208 BNR: 816 FNR: 0
SNR: 4
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 208 BNR: 816 FNR: 0
SNR: 5
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 208 BNR: 816 FNR: 0
SNR: 6
Gårdsromserklæring
fra Oslo kommune v/direktøren
for Eiendoms- og
byfornyelsesetaten.
Kan ikke slettes uten samtykke
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

Returneres etter tinglysing til

Kragset & Skogen Eiendom AS
Vibesgt. 10
0356 Oslo

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

(stryk det som ikke passer)

TINGLYST
29 OKT 1998
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 63767

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	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[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)	XXXXXXXXXXXXXX (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 AVDELING INDRE BY MÅLE- OG DELESEKSJONEN Jon Dahlstad

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan 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.

Side 4 av 13

Attestert kopi av dok.nr. 1998/63767/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-21 15:24

Kartverket

Vedlegg 1 av 7

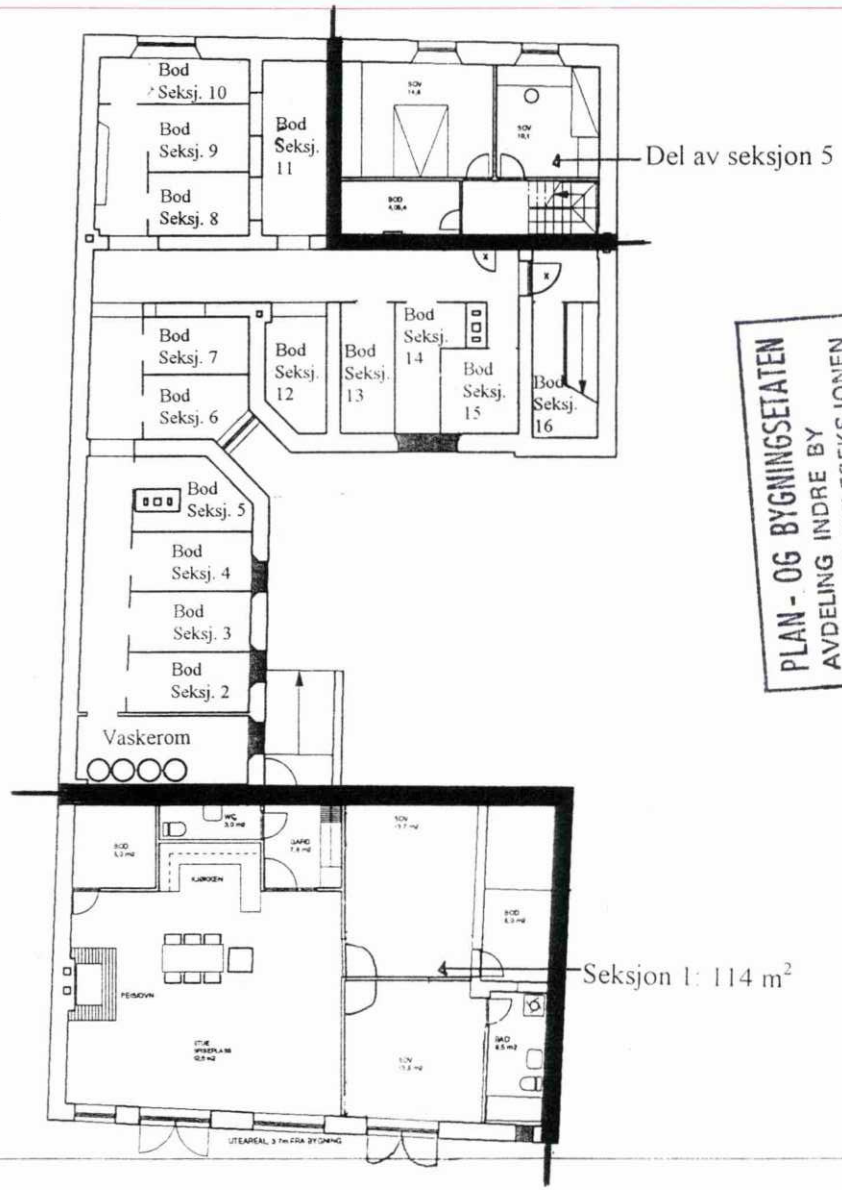
Henrik A. Aaserud

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
22.10.98

Bidenkapsgt. 2
Gnr 208
Bnr 58
Kjeller
1 : 200

731 A 101 0 00

BIDENKAPSGATE 2
UTBEDRING
OPPTEGNET ETTER
BYGGING

PLAN KJELLER

1 : 200
23.04.98
731
PM

Arkitektkontoret GASA A/S
Vedøre Storsgt. 11
3157 Oslo
tlf. 22 41 63 04
fax. 22 33 50 34

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

Hunvik & Co AS
v/Magne Hunvik og Finn Hunvik

Seksjon 2: 117 m²

Frode Høgset

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

Attestert kopi av dok.nr. 1998/63767/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-21 15:24
Kartverket

Vedlegg 3 av 7

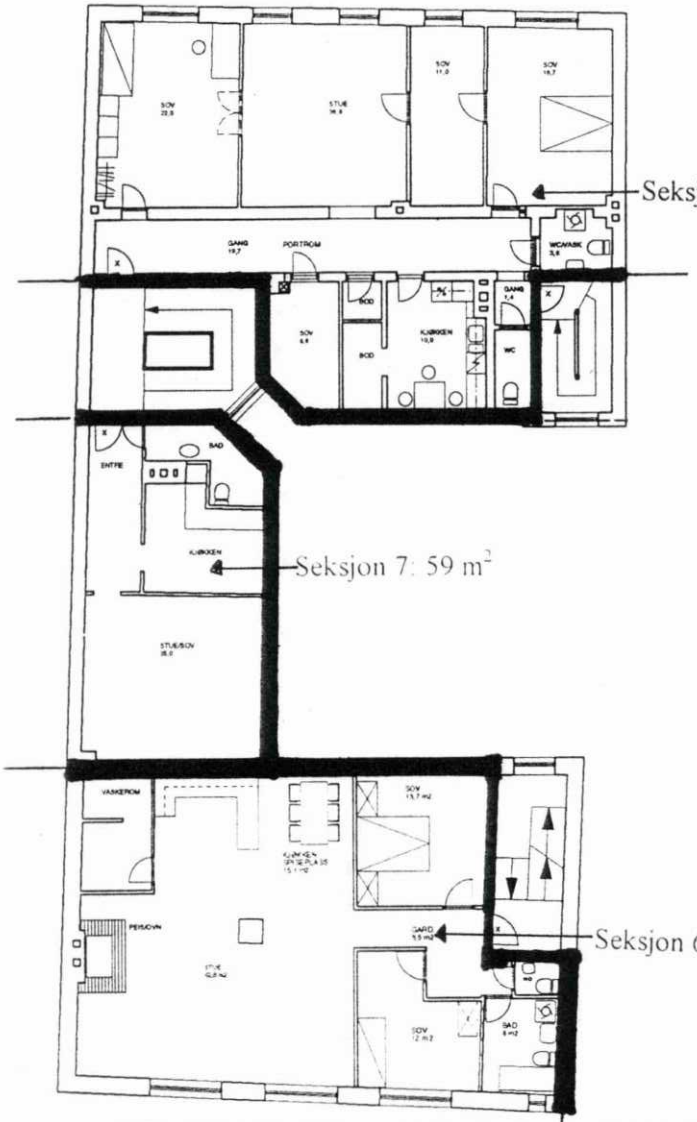
Henrik A. Aaserud

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
22.10.98

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

731 A 103 0 00

BIDENKAPSGATE 2
UTBEDRING
OPPTEGNET ETTER
BYGGING

PLAN 2 ETASJE

1 : 200
23.04.98
731
PM

Arkitektkontor GASA A/S

731 A 103 0 00

Side 7 av 13
Attestert kopi av dok.nr. 1998/63767/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-21 15:24
Kartverket

Vedlegg 4 av 7

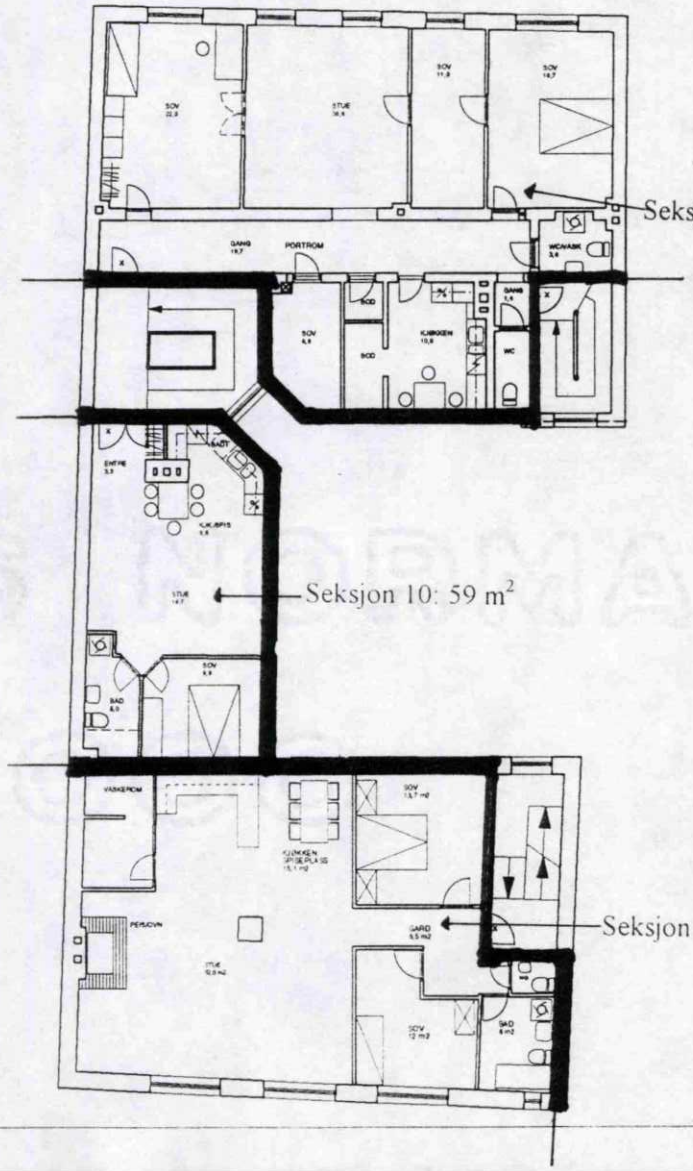
Henrik A. Aaserud

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
22.10.98

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

731	A	104	0	00

BIDENKAPSGATE 2
UTBEDRING
OPPTEGNET ETTER
BYGGING

PLAN 3.ETASJE

1 : 200
23.04.98
731
PM

Arkitektkontoret GASA A/S
Tiedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
tlf. 22 41 62 04
fax. 22 73 50 34

731	A	104	0	00

Attestert kopi av dok.nr. 1998/63767/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-21 15:24
Kartverket

Vedlegg 5 av 7

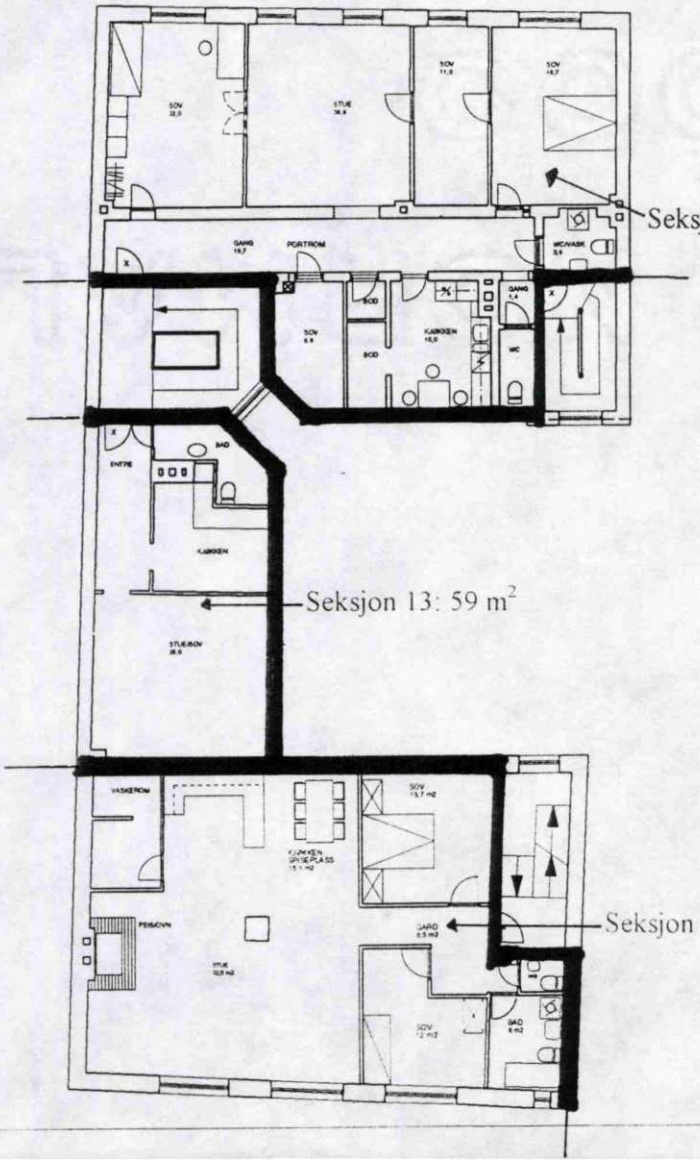
Henrik A. Aaserud

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
22.10.99 SNR

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

731 A 105 0 00

BIDENKAPSGATE 2
UTBEDRING
OPPTEGNET ETTER
BYGGING

PLAN 4 ETASJE

1 : 200
23.04.98
731
PM

Arkitektkontoret GASA A/S

731 A 105 0 00

Attestert kopi av dok.nr. 1998/63767/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-21 15:24
Kartverket

Vedlegg 6 av 7

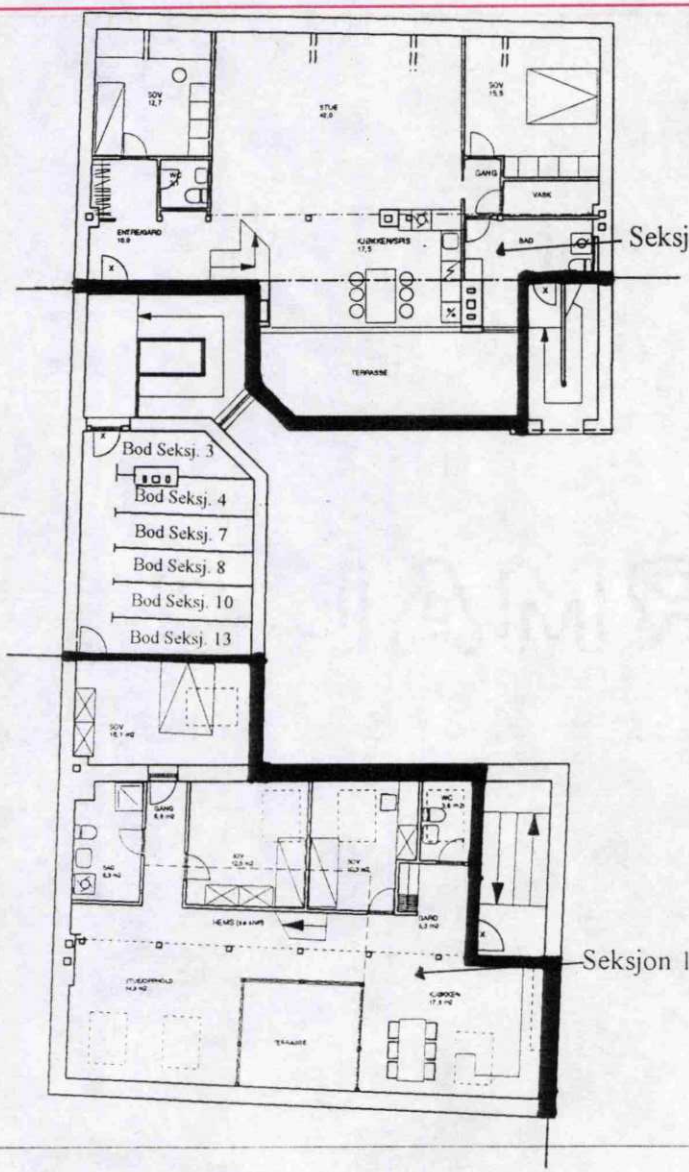
Henrik A. Aaserud

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
22.10.98

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

731	A	106	0	00

BIDENKAPSGATE 2
UTBEDRING
OPPTEGNET ETTER
BYGGING

PLAN LOFT

1 : 200
23.04.98
731
PM

Arkitektkontoret GASA A/S

731	A	106	0	00


VEDLEGG 7 av 7
Wessels gate
Bidenkaps gate
Nordahl E
10118
10581
10117
208/811
208/818
/814
/816
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 m 2
0379 Oslo

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

TINGLYST
21 OKT 1998
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 61917

Doknr: 61917 Tinglyst: 21.10.1998 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

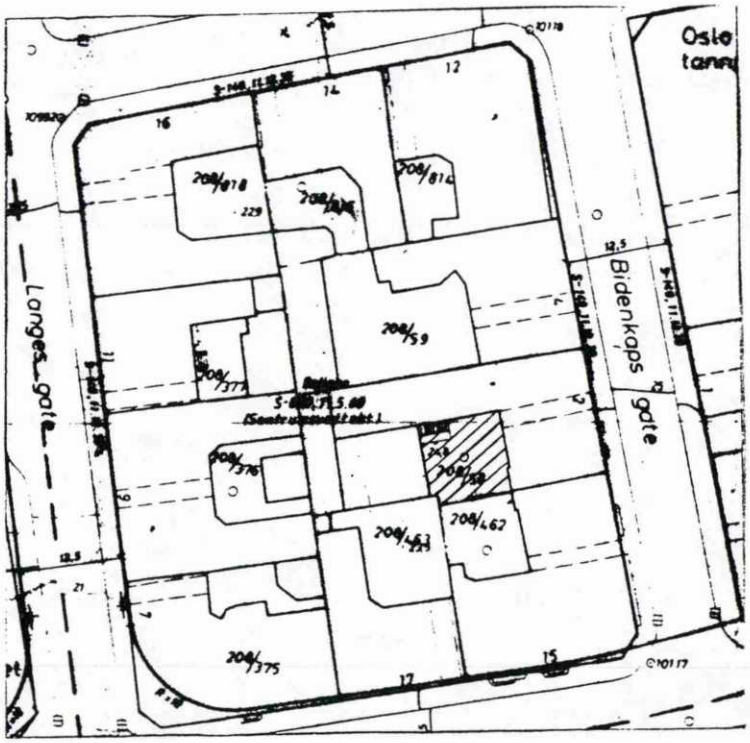
ERKLÆRING

OM BRUK AV GÅRDSROM

(for tinglysing)

Undertegnede eier av **Bidenkapsgt. 2**
gnr/bnr **208/58** i kvartal 02-03-04, erklærer følgende:

1. For eiendommen gnr/bnr **208/58** og for de av følgende eiendommer gnr/bnr 208/462 og 208/463 som har tinglyste gårdsromserklæringer og ferdig opparbeidet uteareal *, gis beboerne rett til bruk av utearealet på den del av gnr/bnr **208/58** som er skravert på inntegnede kartutsnitt (*jfr. kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by).



2. Ubebygget areal på gnr/bnr **208/58** 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 **208/58**, og gis rett til adkomst over gnr/bnr **208/58** i den utstrekning det er nødvendig for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom.

Sett avgrd
Rev

4. Eieren av gnr/bnr **208/58** godtar at vedlikeholdet av arealet nevnt i pkt. 1, søkes gjennomført av en organisasjon av beboerne i eiendommene nevnt i pkt.1. Eier har i den forbindelse ingen innvendinger mot at beboerne i fellesskap gjør mindre vesentlige omdisponeringer av grøntarealene. Hvis vedlikeholdet etter denne modell ikke lykkes, forplikter eieren seg til å besørge normalt vedlikehold av arealet nevnt i pkt. 1.

5. Eieren av gnr/bnr **208/58** er forpliktet til å utbedre eiendommen i samsvar med kommunale krav til bostandard ved utbedring (30 år) og kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by.

6. Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på gnr/bnr **208/58**, og kan bare slettes av Oslo kommune ved direktør for etat for eiendom og utbygging.

Oslo, den 23 / 7 1998

som eiere av
Bidenkapsgt. 2
gnr/bnr **208/58**

Hunvik CO AS, org. nr. 977026210
Magne Hunvik MAGNE HUNVIK
(Underskrift/navn med store bokstaver)

Finn Hunvik FINN HUNVIK
(Underskrift/navn med store bokstaver)

Frode Høgset
(Underskrift Frode Høgset)
(Personnr.: 030570 [redacted])

Henrik A. Aaserud / HENRIK A. AASERUD
(Underskrift Henrik August Aaserud)
(Personnr.: 181136 [redacted])

Framnes Eiendom AS, org nr. 952331698
Talleiv Watning
(Underskrift/navn med store bokstaver)
TALLEIV WATHING
(Underskrift/navn med store bokstaver)

(Underskrift/navn med store bokstaver)

Kragset & Skogen AS, org.nr. 963282516:
P. Kragset (PETTER KRAGSET)
(Underskrift/navn med store bokstaver)
H. SKOGEN
(Underskrift/navn med store bokstaver)

(Underskrift/navn med store bokstaver)

selvsagt ok Ran

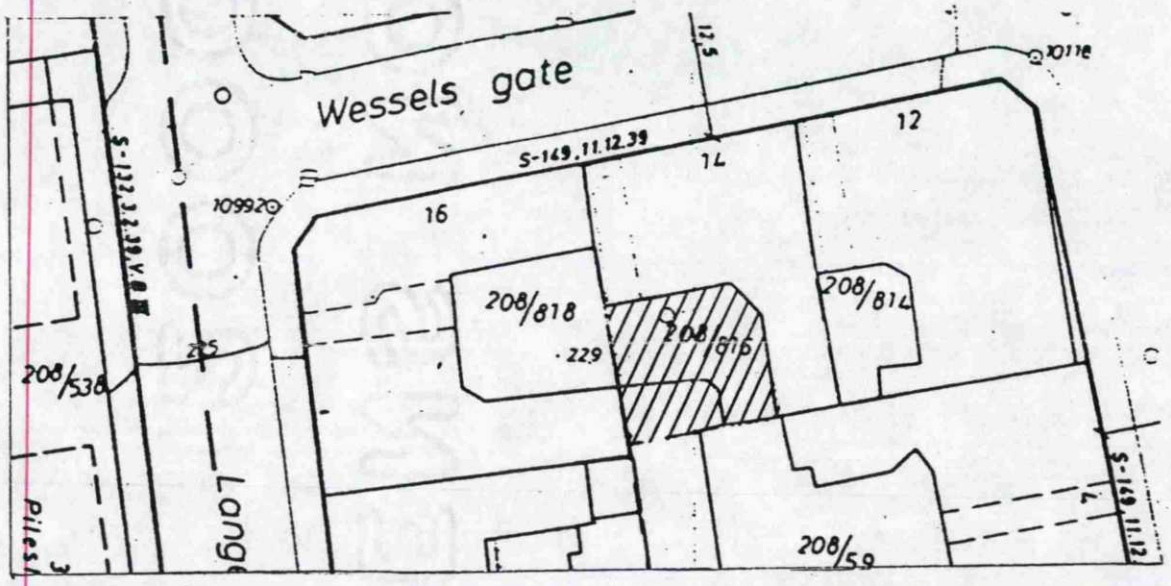
DAGBOKFØRT

05.FEB.90 008327 **E R K L Æ R I N G**

BYSKRIVEREN I OSLO

Undertegnede eier av ..Wesselsgt.14..... gnr.208.. bnr.816.., erklærer følgende:

1. Beboerne i fornyelsesområdet i kvartal 02.03.04., bestående av følgende gnr./bnr.: 208/814.-208/818.-208/58.-208/59.-208/375.-208/376.-208/377.-208/462.-208/463....., gis rett til adkomst på og bruk av den del av gnr.208.. bnr.816.. som er skravert på inntegnede kartsutsnitt.

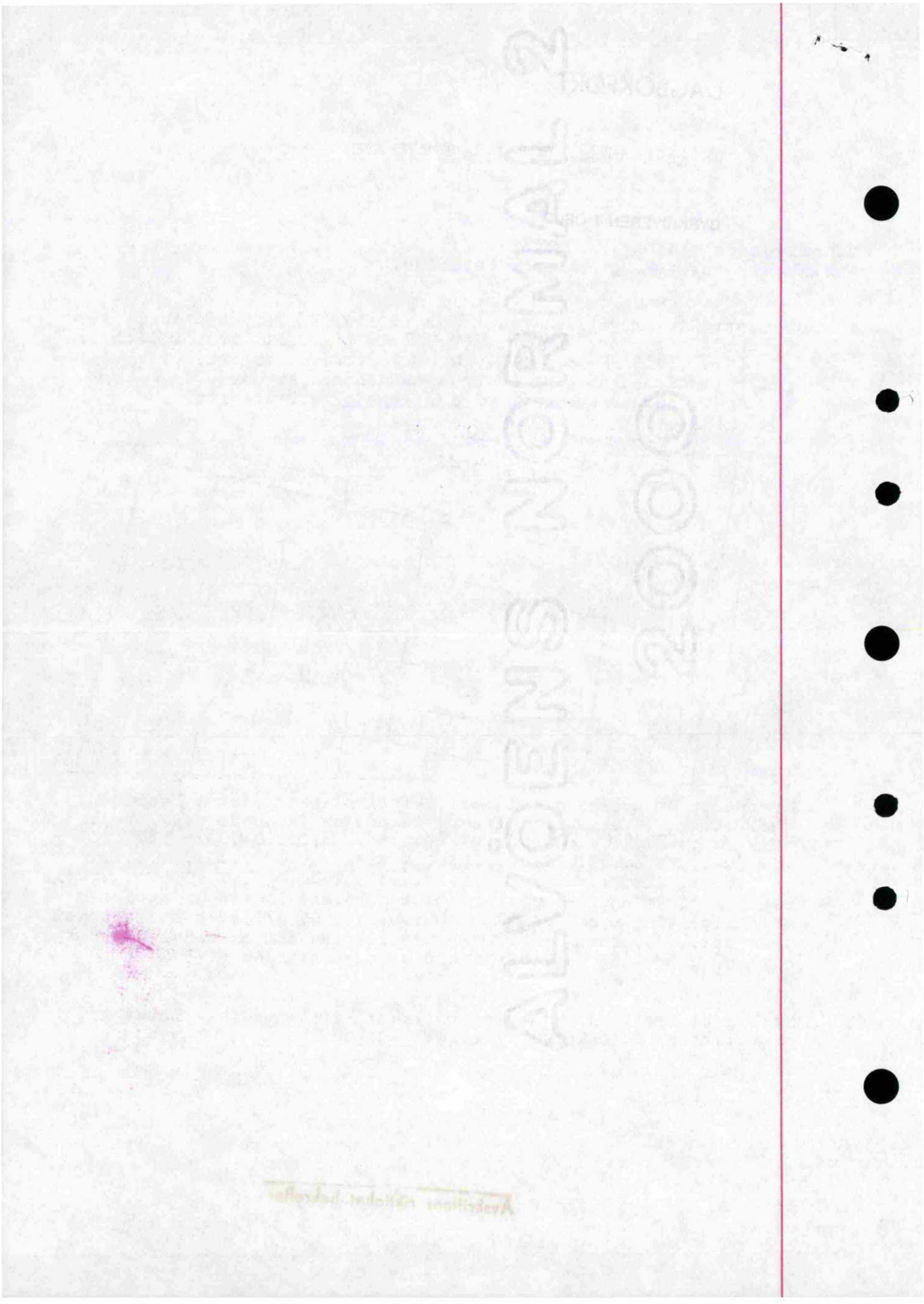


2. Eierne av de øvrige eiendommer i fornyelsesområdet i kvartal 02.03.04....., bestående av følgende gnr./bnr.: 208/814.-208/818.-208/58.-208/59.-208/375.-208/376.-208/377.-208/462.-208/463..... ....., gis rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger av forskjellige slag over gnr.208.. bnr.816.., og gis rett til adkomst over gnr.208.. bnr.816.. i den utstrekning det er nødvendig for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom.

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

Avskriftens riktighet bekreftes

TLERKFV(s)



4. Eieren av gnr 208 bnr 816 godtar at vedlikeholdet av arealet nevnt i pkt. 1, søkes gjennomført av en organisasjon av beboerne i kvartal 02 03 04. Eieren 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 eieren seg til å besørge normalt vedlikehold av arealet nevnt i pkt. 1.

5. Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på gnr 208 bnr 816, og kan bare slettes av Oslo kommune ved boligdirektøren.

Oslo, den 23.10.89

Ada Eikeland
Håkon Holm . Olga Holm
Bjørnståle Sunde

(Underskrift)

som eier av gnr 208 bnr 816.

ADA EIKELAND
HÅKON HOLM OLga Holm
BJØRNSTÅLE SUNDE

(Eiers navn med store bokstaver)

TINGLYST
DAGBOKNR.: 80101
2 8 NOV 2003
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

RETT
TINGLYSNINGSGJENPART
20/11-03 Atle Rahe
20/11-03 Silje Hoop

ERKLÆRING

OM BRUK AV GÅRDSROM

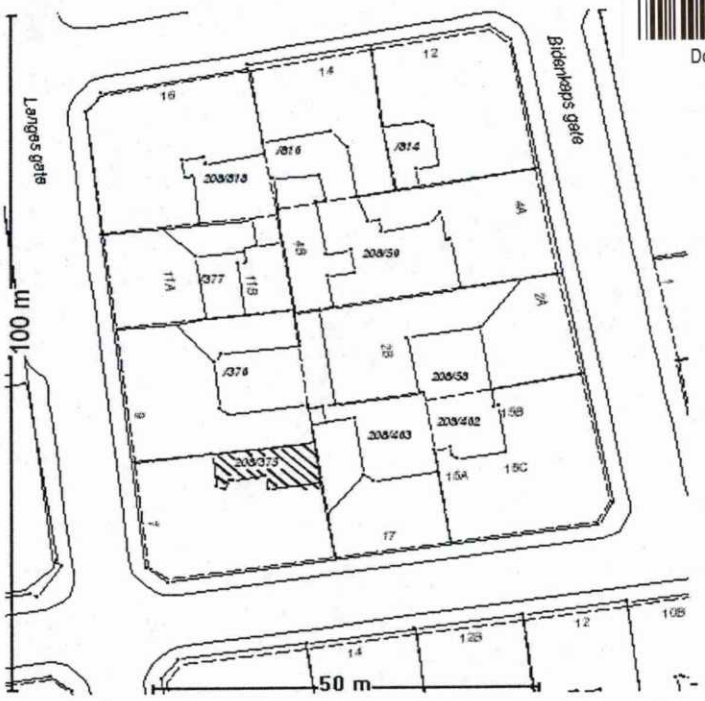
(for tinglysing)

Undertegnede for eier av Langes gate 7 **gnr/bnr 208/375** i kvartal 020304, erklærer følgende:

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

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

Doknr: 80101 Tinglyst: 28.11.2003 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



2. Ubebygget areal på gnr/bnr 208/375 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 208/375, og gis rett til adkomst over gnr/bnr 208/375 i den utstrekning det er nødvendig for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom.

4. Eiere av gnr/bnr 208/375 godtar at vedlikeholdet av arealet nevnt i pkt. 1, søkes gjennomført av en

Am

RETT
TINGLYSNINGSGJENPART
20/11-03

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 det skraverte arealet som vist på kartutsnitt i pkt. 1.

5. Eierne av gnr/bnr 208/375 er forpliktet til å la kommunen opparbeidet gårdsrommet i samsvar med kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by.

6. Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på gnr/bnr 208/375, og kan bare slettes av Oslo kommune ved direktøren for Eiendoms- og byfornyelsesetaten.

Oslo, den 17/11 2003

for eier av eiendommen
Sameiet Langes gate 7,
gnr/bnr 208/375

(Underskrift/navn med store bokstaver/pers.nr)
HÅKON SANDØY 230941 [redacted]

(Underskrift/navn med store bokstaver/pers.nr)
ALEXANDER JAKOBSONS 230151 [redacted]

(Underskrift/navn med store bokstaver/pers.nr)
KNUT AUDUM 250144 [redacted]

Ava

RETT
TINGLYSNINGSGJENPART
24/11-03 Atle Rabe

TINGLYST
DAGBOKNR.: 80760
02 DES 2003
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

ERKLÆRING

OM BRUK AV GÅRDSROM

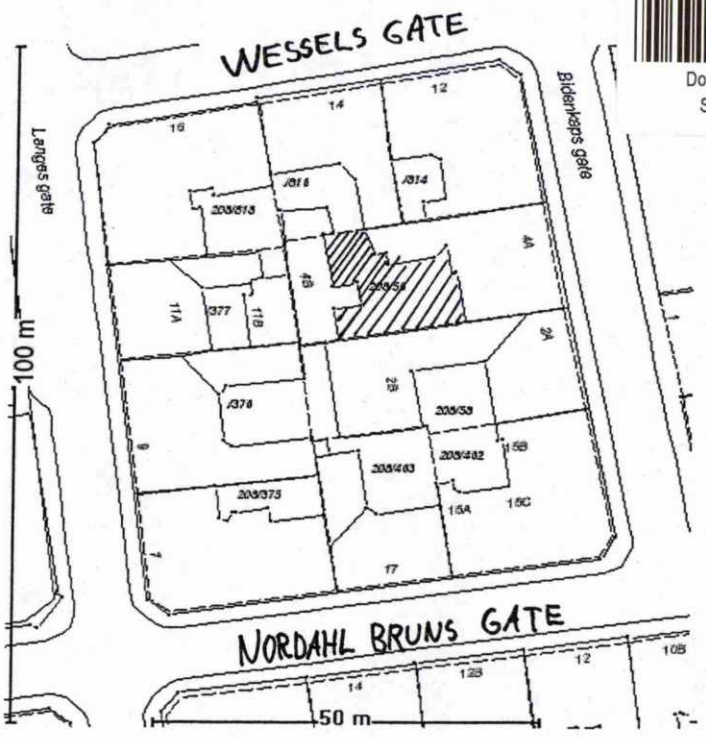
(for tinglysing)

Undertegnede for eier av Bidenkaps gate 4 **gnr/bnr 208/59** i kvartal 020304, erklærer følgende:

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

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

Doknr: 80760 Tinglyst: 02.12.2003 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



2. Ubebygget areal på gnr/bnr 208/59 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 208/59, og gis rett til adkomst over gnr/bnr 208/59 i den utstrekning det er nødvendig for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom.

4. Eiere av gnr/bnr 208/59 godtar at vedlikeholdet av arealet nevnt i pkt. 1, søkes gjennomført av en

A.1

RETT
TINGLYSNINGSGJENPART
24/11-03 Atle Labe

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 det skraverte arealet som vist på kartutsnitt i pkt. 1.

5. Eierne av gnr/bnr 208/59 er forpliktet til å la kommunen opparbeidet gårdsrommet i samsvar med kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by.

6. Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på gnr/bnr 208/59, og kan bare slettes av Oslo kommune ved direktøren for Eiendoms- og byfornyelsesetaten.

Oslo, den 24/11 2003

for eier av eiendommen
Sameiet Bidenkaps gate 4,
gnr/bnr 208/59

MERETE A. SVARTVEIT 140571 [redacted]
(Underskrift/navn med store bokstaver/pers.nr)

HARALD ENGELSTAD 130555 [redacted]
(Underskrift/navn med store bokstaver/pers.nr)

ASTRID SLETTEVOLD 281054 [redacted]
(Underskrift/navn med store bokstaver/pers.nr)

TINGLYST
DAGBOKNR.: 83287
11 DES 2003
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

RETT
TINGLYSNINGSGJENPART
9/12-03 Atle Labe
Bodil J. Pan

ERKLÆRING

OM BRUK AV GÅRDSROM

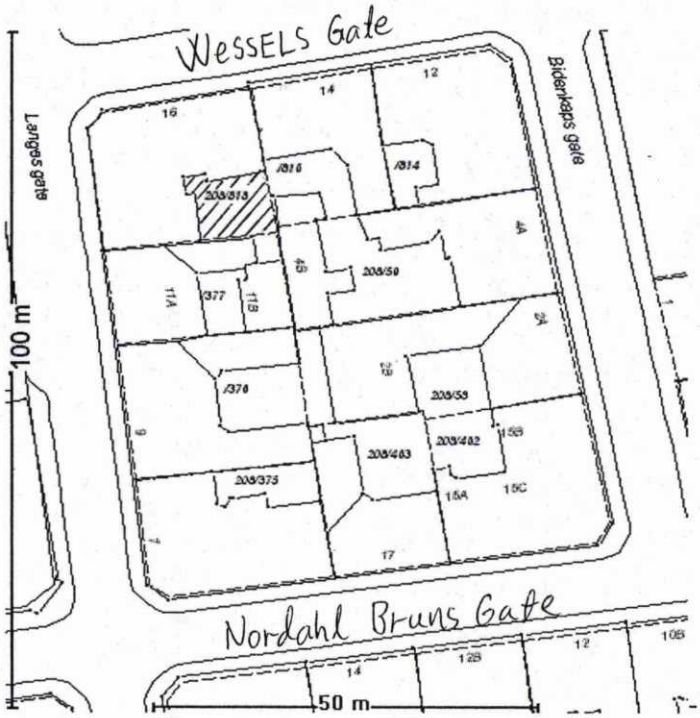
(for tinglysing)

Doknr: 83287 Tinglyst: 11.12.2003 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Undertegnede eier av Wessels gate 16 **gnr/bnr 208/818** i kvartal 020304, erklærer følgende:

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

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



2. Ubebygget areal på gnr/bnr 208/818 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 208/818, og gis rett til adkomst over gnr/bnr 208/818 i den utstrekning det er nødvendig for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom.

4. Eiere av gnr/bnr 208/818 godtar at vedlikeholdet av arealet nevnt i pkt. 1, søkes gjennomført av en

Ava

RETT
TINGLYSNINGSGJENPART
9/12-03 Atle Rabe
Bodil T. Pa

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 det skraverte arealet som vist på kartutsnitt i pkt. 1.

5. Eierne av gnr/bnr 208/818 er forpliktet til å la kommunen opparbeidet gårdsrommet i samsvar med kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by.

6. Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på gnr/bnr 208/818, og kan bare slettes av Oslo kommune ved direktøren for Eiendoms- og byfornyelsesetaten.

Oslo, den 21 / 11 2003

for eier av eiendommen
Wessels gate 16 Borettslag,
org nr : 9564 23961
gnr/bnr 208/818

Therese S. Bakkemoen
THERESE S. BAKKEMOEN 121082 [redacted]
(Underskrift/navn med store bokstaver/pers.nr)

S. C. Taucher 270662-[redacted]
SOLVEIG C. TAUCHER
(Underskrift/navn med store bokstaver/pers.nr)

Erik H. Rekdal 180145 [redacted]
ERIK H. REKDAL
(Underskrift/navn med store bokstaver/pers.nr)

RETT
TINGLYSNINGSGJENPART
8/1-04 Atle Rabe
8/1-04 Silje Wasp

TINGLYST
DAGBOKNR.: 3302
16 JAN 2004
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

ERKLÆRING

OM BRUK AV GÅRDSROM

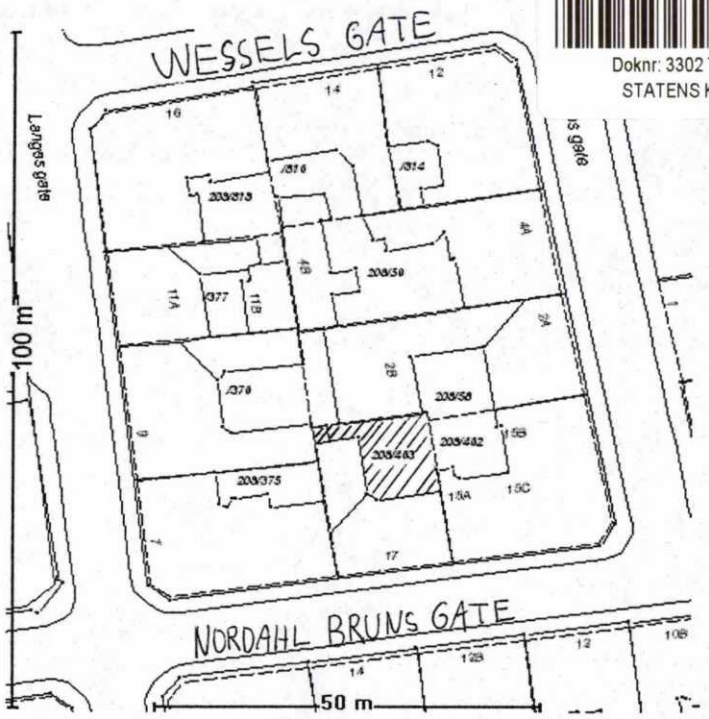
(for tinglysing)

Undertegnede for eier av Nordahl Bruns gate 17 **gnr/bnr/snr 208/463/1-~~12~~ 6** i kvartal 020304, erklærer følgende:

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

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

Doknr: 3302 Tinglyst: 16.01.2004 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



2. Ubebygget areal på gnr/bnr 208/463 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 208/463, og gis rett til adkomst over gnr/bnr 208/463 i den utstrekning det er nødvendig for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom.

A. L BAB

RETT
TINGLYSNINGSGJENPART
8/1-04 Atle Rabe
8/1-04 Lilje Lbop

4. Eiere av gnr/bnr 208/463 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 det skraverte arealet som vist på kartutsnitt i pkt. 1.

5. Eierne av gnr/bnr 208/463 er forpliktet til å la kommunen opparbeidet gårdsrommet i samsvar med kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by.

6. Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på gnr/bnr/snr 208/463/1-~~12~~ 6, og kan bare slettes av Oslo kommune ved direktøren for Eiendoms- og byfornyelsesetaten.

Oslo, den ~~30~~ 30/12 2003

for eier av eiendommen
Nordahl Bruns gate 17,
gnr/bnr/snr 208/463/1-~~12~~ 6

Benedicte Aall Bugge 181144[redacted]
(Underskrift/navn med store bokstaver/pers.nr)
BENEDICTA H B AALL BUGGE

N.W 150775[redacted]
(Underskrift/navn med store bokstaver/pers.nr)
NIELS V AALL BUGGE

A.L

Doknr: 31136 Tinglyst: 19.05.2005 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

TINGLYST
DAGBOKNR.: 31136
19 MAI 2005
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVERÆMBETE

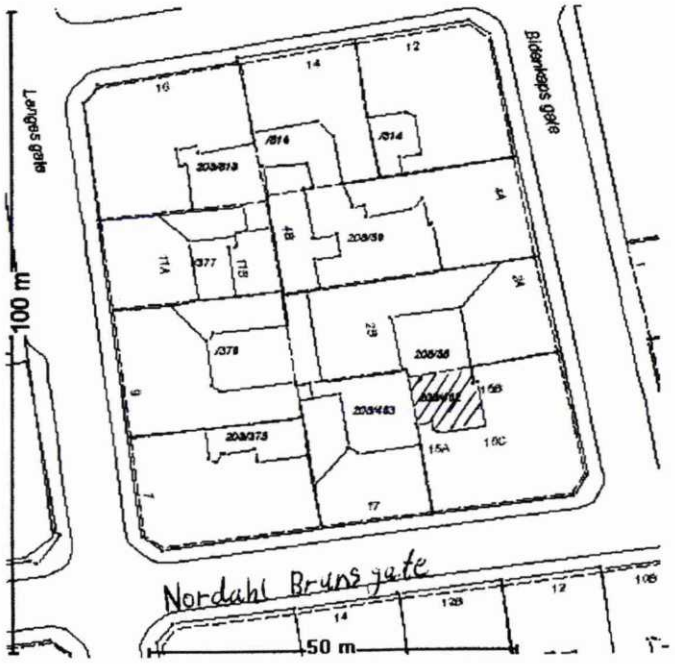
OM BRUK AV GÅRDSROM

(for tinglysing)

Undertegnede eiere av Nordahl Bruns gt 15 **gnr/bnr 208/462, snr 1-18** i kvartal 020304, erklærer følgende:

1. For eiendommen gnr/bnr 208/462 og for de av følgende eiendommer gnr/bnr 208/463, 375, 376, 377, 818, 816, 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 208/462 som er skravert på inntegnede kartutsnitt

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



2. Ubebygget areal på gnr/bnr 208/462 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 208/462, og gis rett til adkomst over gnr/bnr 208/462 i den utstrekning det er nødvendig for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom.

A.M

4. Eiere av gnr/bnr 208/462 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 det skraverte arealet som vist på kartutsnitt i pkt. 1.

5. Eierne av gnr/bnr 208/462 er forpliktet til å la kommunen opparbeide gårdsrommet i samsvar med kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by.

6. Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på gnr/bnr 208/462, og kan bare slettes av Oslo kommune ved direktøren for Eiendoms- og byfornyelsesetaten.

Oslo, den 7./5. 2005

som eiere av eiendommen
Sameiet Nordahl Bruns gate 15,
gnr/bnr 208/462 snr 1-18

(Underskrift/navn med store bokstaver/pers.nr)
Styreformann
HANNE CECILIE BERTELSEN HELBERG
041168 [redacted]

(Underskrift/navn med store bokstaver/pers.nr)
Styremedlem
KARL ANDERS ØYSAKER
110871 [redacted]

(Underskrift/navn med store bokstaver/pers.nr)
Styremedlem
GEIR INGE LOTSBERG
240869 [redacted]

DAGBOK NR. 770018
NEKTET TINGLYST 29/10 2007
SAK NR. 637 /20 07

TINGLYST
DAGBOKNR: 770018
27 SEPT. 2007
STATENS KARTVERK

Doknr: 997811 Tinglyst: 04.12.2007
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

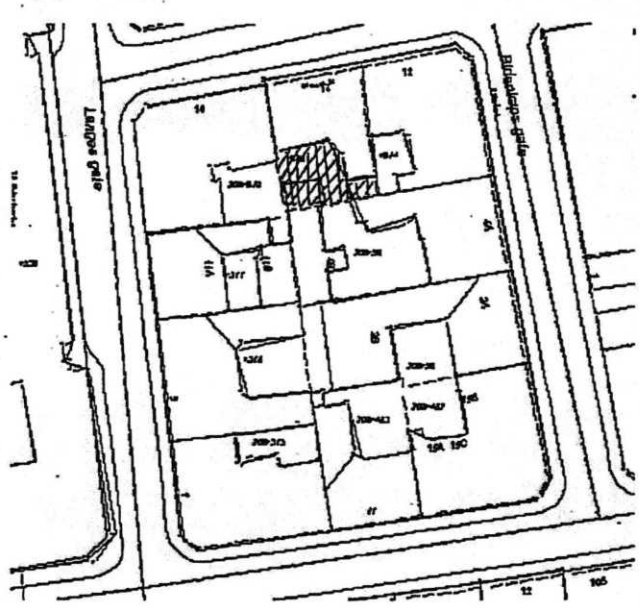
OM BRUK AV GÅRDSROM

(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 Orgnr: 930995 5
EKB Holding AS Orgnr: 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 Lauvdal PER LAUVDAL 241173- [redacted]
(Underskrift/navn med store bokstaver/pers.nr)

Rolf Aksel Haugen

S.nr 4 RULF 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

har overdratt seksjonen til:

Synne loy Saunders Rusell Weden fnr. × 1102 65[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

Oslo

Utskriftsdato: 05.05.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 05.05.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-208/58/0/1 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Bidenkaps gate 2B 0165 OSLO
Fakturamottaker:	Solum Hanne Marthea Bidenkaps Gate 2b 0165 OSLO
Eiernavn:	Solum Hanne Marthea

Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 1 338,00
Totalt	NOK 1 338,00

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	2	**334,50**	**0,00**	26040000158492022	12016551	23.04.2026	26.05.2026
Totalt å betale			**334,50**					

Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	1 338,00
Totale avgifter	**1 338,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Skatteetaten

Dato
05.05.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VICTORIA NILSEN CARROZA
Dælenenggata 40E H0301
0567 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 208 Bnr 58 Fnr 0 Snr 1

Eiendommens adresse:

Bidenkaps gate 2B, 0165 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 2 031 246
Som sekundærbolig:	kr 8 124 985

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Bidenkaps gate 2B

Nabolaget Pilestredet park/Hammersborg/Meyerløkka - vurdert av 494 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

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

OFFENTLIG TRANSPORT

Nordahl Bruns gate Linje 37	3 min 0.2 km
Holbergs plass Linje 17, 18, 19	6 min 0.5 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	11 min 0.9 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 1.6 km

BARNEHAGER

Dr. Brandts barnehage (1-5 år) 63 barn	5 min 0.4 km
Katta barnehage (1-5 år) 60 barn	5 min 0.4 km
Hammersborg barnehage (1-5 år) 54 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Pilestredet Park	2 min
Kiwi St. Olavsplass	3 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Paleet Karl Johan	10 min
Balder Apotek	4 min
Vinmonopolet Paleet	10 min

SPORT

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

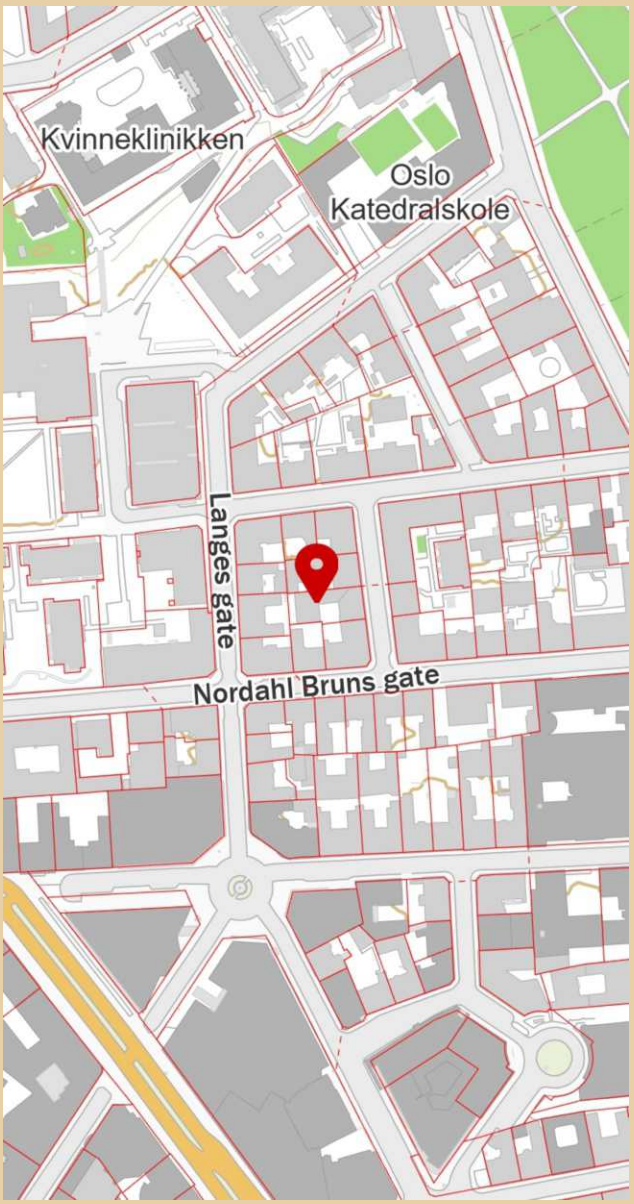
Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Buss
- Trikk



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bidenkaps gate 2B, 0165 Oslo
Gnr. 208, Bnr. 58, Snr. 1, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40260072

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé

Saksbehandler: Kristoffer Sætrum

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 922 68 798

E-post: kristoffer.saetrum@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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