

aktiv.





Eiendomsmegler/Partner

Heidi Siri Petersen

Mobil 906 93 484

E-post heidi.siri.petersen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 290 000,-
Fellesgjeld: Kr 246 355,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 6 6 477 705,-
Felleskostn.: Kr 8 123,-
Selger: Vemund Rolstad
Halvard Haaheim-Simonsen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1895
BRA-i/BRA Total 66/72 kvm
Tomtstr.: 478 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 225, bnr. 40
Andelsnr.: 10
Oppdragsnr.: 1007250114

3-roms hjørneleilighet Separat kjøkken - Peis 2 boder - Tv/internett inkl - v/Hallénparken

Velkommen til Biermanns gate 12A!

Sentralt beliggende på øvre Grünerløkka. Det er gangavstand til Kuba og Akerselva med fine tur- og rekreasjonsområder, og ikke minst til det yrende livet på "Løkka" med alle sine caféer, barer, restauranter og butikker, blant annet miljøgaten Markveien med mange hyggelige nisjebutikker. Kun et par minutters gange unna - på andre siden av Akerselva finner man også Vulkan, Oslos nye og trendy kultur- og kreative næringscenter med den populære Mathallen som selger spennende råvarer og har flere serveringssteder.

Leiligheten kan fremheves med:

- Hjørneleilighet
- Peisovn
- Separat kjøkken
- 2 boder
- 2 soverom
- Ingen dok. avgift
- Innvendig skap/bod med plass til vaskemaskin
- Tregulv



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	50
Egenerklæring	67
Nabolagsprofil	72
Meglerbrev	75
Vedtekter	77
Husordensregler	85
Protokoll	87
Reguleringskart	101
Tegninger	106
Eskepdisjonsdokumenter	107
Kommunale avgifter	117
Budskjema	124

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 66 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 72 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 m² Kjellerbod

3. etasje

BRA-i: 66 m² Entré, Gang, Kjøkken, Bad, Stue, Gang 2, Soverom, Soverom 2

Ikke målbare arealer

Det medfølger loftsbod som ikke er måleverdig pga takhøyde men som har gulvareal på 3 m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

478 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt opparbeidet med bl.a. busker, asfalt, plen, heller m.m.

Beliggenhet

Sentralt beliggende på øvre Grünerløkka. Det er gangavstand til Kuba og Akerselva med fine tur- og rekreasjonsområder, og ikke minst til det yrende livet på "Løkka" med alle sine caféer, barer, restauranter og butikker, blant annet miljøgaten Markveien med mange hyggelige nisjebutikker. Kun et par minutters gange unna - på andre siden av Akerselva finner man også Vulkan, Oslos nye og trendy kultur- og kreative næringscenter med den populære Mathallen som selger spennende råvarer og har flere serveringssteder. Her finner du også hoteller, treningssenter, BAR Vulkan, Døgnvill og Smelteverket (Nord-Europas lengste bar). Ringnes Park med kino, forretninger og

stor Meny-butikk ligger 5 min. gange unna. I tillegg er det kun 15 minutters gangavstand til Oslo sentrum.

Grünerløkka er kanskje den mest stemningsfulle bydelen i Oslo og er kjent for sitt yrende folkeliv og grønne lunger. Grünerløkka har et stort utvalg av flotte restauranter, kaféer og serveringssteder som for eksempel deilig kaffe på Tim Wendelboe, amerikansk stemning på Nighthawk Diner, smakfulle retter på Bass, den baskiske Pintxos-baren Txotx, pizza på Villa Paradiso eller fransk på Le Benjamin. Vinbaren Territoriet, Aku Aku Tiki-bar, Nedre Løkka Cocktailbar eller Bettola kan by på noe godt i glasset.

Bortsett fra å slappe av i parken eller å kose seg på cafeer, er det også mye annet å finne på i nabolaget. I Birkelunden arrangeres det ofte forskjellige markeder og andre kulturaktiviteter.

Akerselva er like ved, og her går det en hyggelig tursti langs elvebredden, fra sentrum og Bjørvika i sør, og helt til Maridalen/Nordmarka i nord. Her er det flotte turløyper både på sommer- og vinterstid. Tøyenbadet, samt kunst- og kulturinstitusjoner som Zoologisk museum, Munchmuseet og Botanisk Hage ligger også i gangavstand fra leiligheten. For de treningsglade finner man også EVO og SATS/Elixia i umiddelbar nærhet

Adkomst

Adkomst fra Biernmanns gate. Det vil bli skiltet ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnas Hus barnehage, Ringnes Park Fus barnehage og Sagene barnehage.

Skolekrets

Sagene skole.

Offentlig kommunikasjon

Trikk: Biernmanns gate med linje 11,12 og 18 ca 100 m

Buss: Biernmanns gate med linje 11N og 12N ca 100 m

T-bane: Carl Berners plass med linje 5 ca 1,1 km

Tog: Tøyen stasjon med linje RE30 og R31 ca 1,8 km

Bygningssakkyndig

Jan-Petter Vie

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygning fundamentert med flåtefundament, yttervegger i teglstein med pussede fasader, etasjeskillere med trebjelkelag, vinduer med 3-lags glass, malte dører og saltak antatt tekkt med takstein/plater.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Ja

Beskrivelse: I borettslagets budsjett for 2025 er det satt av NOK 60 000 for å fikse en fuktskade i kjeller. Styret har i denne sammenheng bestemt at medlemmene ved renovering av bad kan søke styret om å få dekket arbeid med skifte av rør (stående avløpstammer) som tilhører fellesarealer på opptil NOK 15 000 slik at man ikke trenger å bytte disse ved eventuelle rørsifter i bygningen.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Gulvet er skjevt da det er en eldre bygård. Ikke sprekker.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Ikke skadedyr. En råte/fukt-skade i kjeller, som det er satt av NOK 60 000 for å fikse i borettslagets budsjett for 2025.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Ja

Beskrivelse: Taklampen i mellomgang mellom soverom er satt på av ufaglært.

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Ja

Beskrivelse: Styret har opprettet en arbeidsgruppe med mandat til å utrede muligheten for salg av/utbygging av loftet, for å gi et økonomisk tilskudd til borettslaget som kan brukes til å betale driftskostnader og fellesgjeld. En av strømkursene bør deles opp i to kurser, for å avlaste. Sikringen går enkelte ganger ved høy samlet belastning. Fryser i kjeller belastes med NOK 500 per år. Kan kobles av for å slippe å betale denne

summen. Enkelte vinduer er litt tunge å lukke. Det er svakt avriss av rosett i taket i stue. Nåværende eier har ikke undersøkt mulighet for å fjerne eksisterende taklag for større takhøyde.

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder entré, gang, 2 soverom, stue og kjøkken. Kjøkken er separat med flislagt gulv og integrerte hvitevarer. Her er det stor nok plass til et kjøkkenbord som også har hyggelig utsikt ut vindu. Hyggelig mellomgang med nisje i vegg for oppbevaringsmulighet, videre til skap/innvendig bod med mulighet for å ha vaskemaskin. Flislagt bad med dusjsone, varmekabler, vegghengt toalett og servant med speil. Mellomgang med garderobeskap som forener to soverom. Hvert soverom har store garderobeskap og god plass til dobbeltseng. Stor stue med gode møbleringsmuligheter og hyggelig peis midt i som skaper god atmosfære.

Standard

UTVENDIG

Vinduer med 3-lags glass og trekrammer fra 1989. Glatt malt lyd/brannklassifisert entredør.

INNENDIG

Gulv med belegg, malte fliser, fliser og tregulv. Vegger med malte flater og fliser. Himlinger med malte flater og panel. Etasjeskillere med trebjelkelag. Eldre teglsteinspipe, tilkoblet nyere peisovn i stue. Det er opplyst at pipe er rehabilitert i 2016. Innvendige malte profilerte dører.

BAD

Fliselagt bad fra 2003 med veggmontert wc, servant og dusj. Fliselagte vegger og malt himling. Fliselagt gulv med varmekabler. Plastsluk med udokumentert utførelse på membran. Det er synlig banemembran i sluk. Det er grunt speilskap innfelt i vegg i rommet. Det er naturlig avtrekk fra rommet.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra 2012 med glatte fronter og ventilator. Kjøkkenet har integrert komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøp/frys. Ventilator med kullfilter fra 2012.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Det er vannrør av type rør i røropplegg fra 2003 i boligen. Koblingsskap til røropplegg er i skap det vaskemaskin er plassert. Det er synlige avløpsrør i plast fra 2003 inne i boligen. Det er eldre hovedsoilrør i støpejern. Det er naturlig ventilasjon i boligen med ventiler i vinduer og til luftekanaler. Bereder på ca. 100 liter er plassert oppunder himling i skap med opplegg til vaskemaskin. Bereder antas å være fra 2003. Det er el-anlegg med en blanding av eldre og noe nyere komponenter, stikkontakter, brytere m.m. Sikringsskap med automatsikringer. Det er røykvarslere og pulverapparat i boligen.

Info fra takstmann:

Lovlighet:

Boligen har en annen inndeling en det som fremkommer på originale tegninger.

Baderommet er utvidet ifht originale tegninger og det er satt opp flere skillevegger m.m

Forhold som har fått tilstandsgrad 3:

-Etasjeskille

-Vannledninger

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

-Vinduer

-Dører

-Overflater

-Pipe og ildsted

-Avløpsrør

-Varmtvannstank

-Elektrisk anlegg

-Overflater og innredning kjøkken

-Avtrekk kjøkken

-Overflater gulv bad

-Sluk, membran og tettesjikt bad

-Sanitærutstyr og innredning bad

-Ventilasjon bad

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Tv/internet inkl.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i området.

Forsikringsselskap
IF Skadeforsikring NUF

Polisnummer
SP0000565772

Energi
Oppvarming
Elektrisk samt gulvvarme på bad.

Energikarakter
Ikke angitt

Energifarge
Ikke angitt

Borettslaget/Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld
Kr 6 490 000

Formuesverdi primær
Kr 1 426 743

Formuesverdi primær år
2023

Skatteetaten har revidert beregningsmodell for formuesverdi med virkning fra 2026. Innhentet og oppgitt formuesverdi kan derfor avvike betydelig etter ny beregning.

Formuesverdi sekundær
Kr 5 706 970 **Formuesverdi sekundær år 2023**

"Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

- 25 % av markedsverdi opptil 10 millioner
- 70 % av overskytende beløp

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning."

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer bl.a. kommunale avgifter, eiendomsskatt/festeavgift, forsikring, trappevask, fellesanlegg tv/internett, utvendig vedlikehold, drift av boligselskapet, renter, eventuelt avdrag etc.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8 123

Andel Fellesgjeld

Kr 246 355

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Andel fellesformue

Kr 47 159

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Biermannsg 12 Borettslaget

Organisasjonsnummer

955434501

Andelsnummer 10

Om borettslaget

Biermannsgate 12, og ligger i bydelen Grunerløkka i Oslo kommune med gnr. 225, nr. 40, org.

nr.: 955 43 501.

Borettslaget 12 BL består av 20 andelsleiligheter.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig

foretakets eiendom (boret) og drive virksomheten som står i sammenheng med dette

Borettslaget adresse ved forretningsfører, OAE Forretningsførsel AS, Rudssletta 12, 1351 Rud.

Lånebetingelser fellesgjeld

Borettslaget har 2 lån i Obos banken med til rest ca. kr 3.139.300,- per i dag.

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Årsresultat for 2024 var kr 252 091,-

Budsjett for 2025 er kr 155 981,-

Arbeidskapital pr 31.12.24 var kr 479 034,-

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt.

Forretningsfører

Forretningsfører

Oae Forretningsførsel AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 225, bruksnummer 40 i Oslo kommune. Andelsnr. 10 i Biermannsg 12
Borettslaget med orgnr. 955434501

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/225/40:

13.12.1892 - Dokumentnr: 900231 - Opprettelse av matrikkelenheten

OPPRETTELSE - FRADELTA FRA SANNERGT 6 - UTGÅTT

10.09.2001 - Dokumentnr: 53466 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:326

Bestemmelser om bruk av gårdsrom

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/
direktøren for Bolig- og eiendomsetaten

07.10.2002 - Dokumentnr: 65538 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:122 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:122 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:122 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:122 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:122 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:122 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:122 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:122 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:122 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:122 Snr:10

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:122 Snr:11

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:122 Snr:12

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:122 Snr:13

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:122 Snr:14

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:122 Snr:15

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:122 Snr:16

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:122 Snr:17

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:122 Snr:18

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:122 Snr:19

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:122 Snr:20

Bestemmelse om bruk av gårdsrom

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune

v/direktøren for Eiendoms- og byformylsesetaten

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest fra 1895. Det foreligger ferdigattest for innsetting av wc i bygården fra 1930.

Ihht originale byggetegninger er det ikke bad. Dette er tydeligvis tatt av arealet til kjøkkenet. Det var også opprinnelig to stuer, en stor og en liten. Der hvor den minste var er det nå to soverom med en mellomgang.

Eventuell risiko eller kostnad til søknader og godkjenninger rundt dette faller på kjøper.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger på en tomt og i et område regulert til boligformål.

Pågående plansaker:

Saksnr: 202315257

Saken gjelder: Vogts gate - Toftes gate - Fremkommelighetstiltak for trikk

Sakstype: Detaljregulering

Pågående byggesaker:

Vogts gate 26 - Oppføring av boligbygg

Saksnummer: 202020274

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og

skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 230 000 (Prisantydning)

246 355 (Andel av fellesgjeld)

6 476 355 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Pantattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 350 (Omkostninger totalt)

10 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 477 705 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 486 605 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 489 405 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og

Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt 1 % provisjon, 19 900,- for tilrettelegging, 7 990,- for oppgjør og kr 3 490,- pr. visning. I tillegg kommer det kostnader til markedsføring, tilstandsrapport, foto etc.

Ansvarlig megler

Heidi Siri Petersen

Eiendomsmegler/Partner

heidi.siri.petersen@aktiv.no

Tlf: 906 93 484

Oppdragstaker

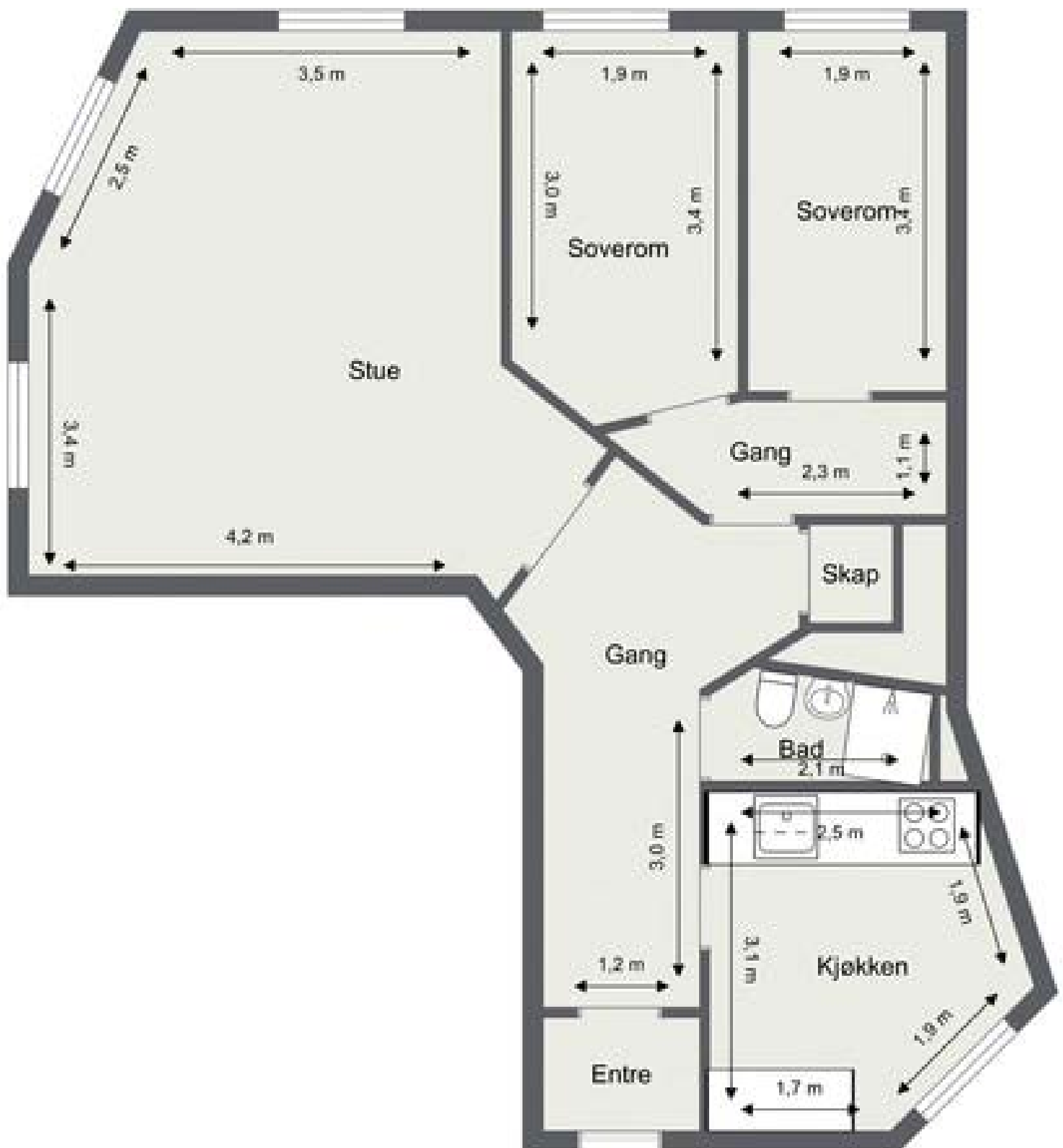
Gabrielsen & Partners Frogner AS, organisasjonsnummer 912814017

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Salgsoppgavedato

20.01.2026

3. Etasje











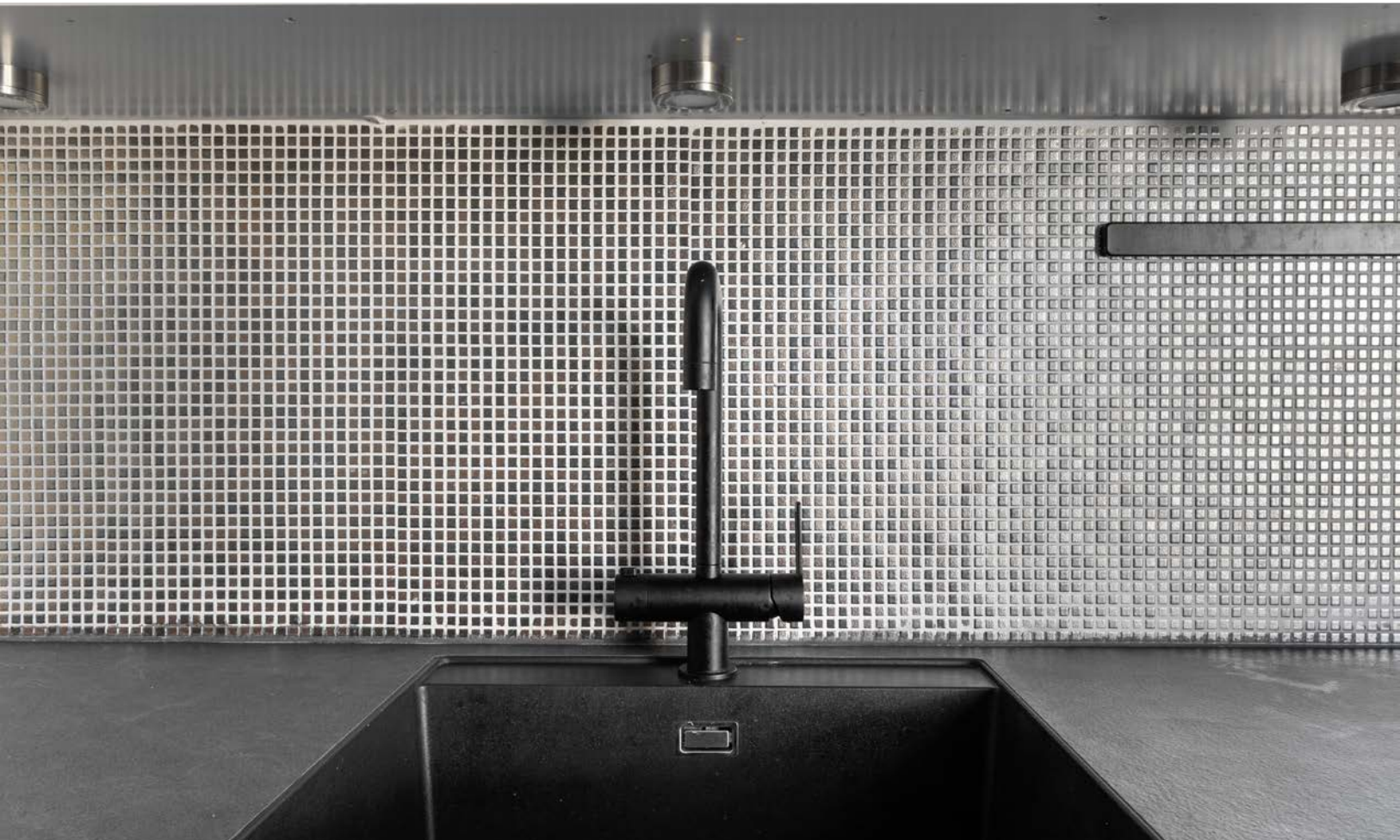






































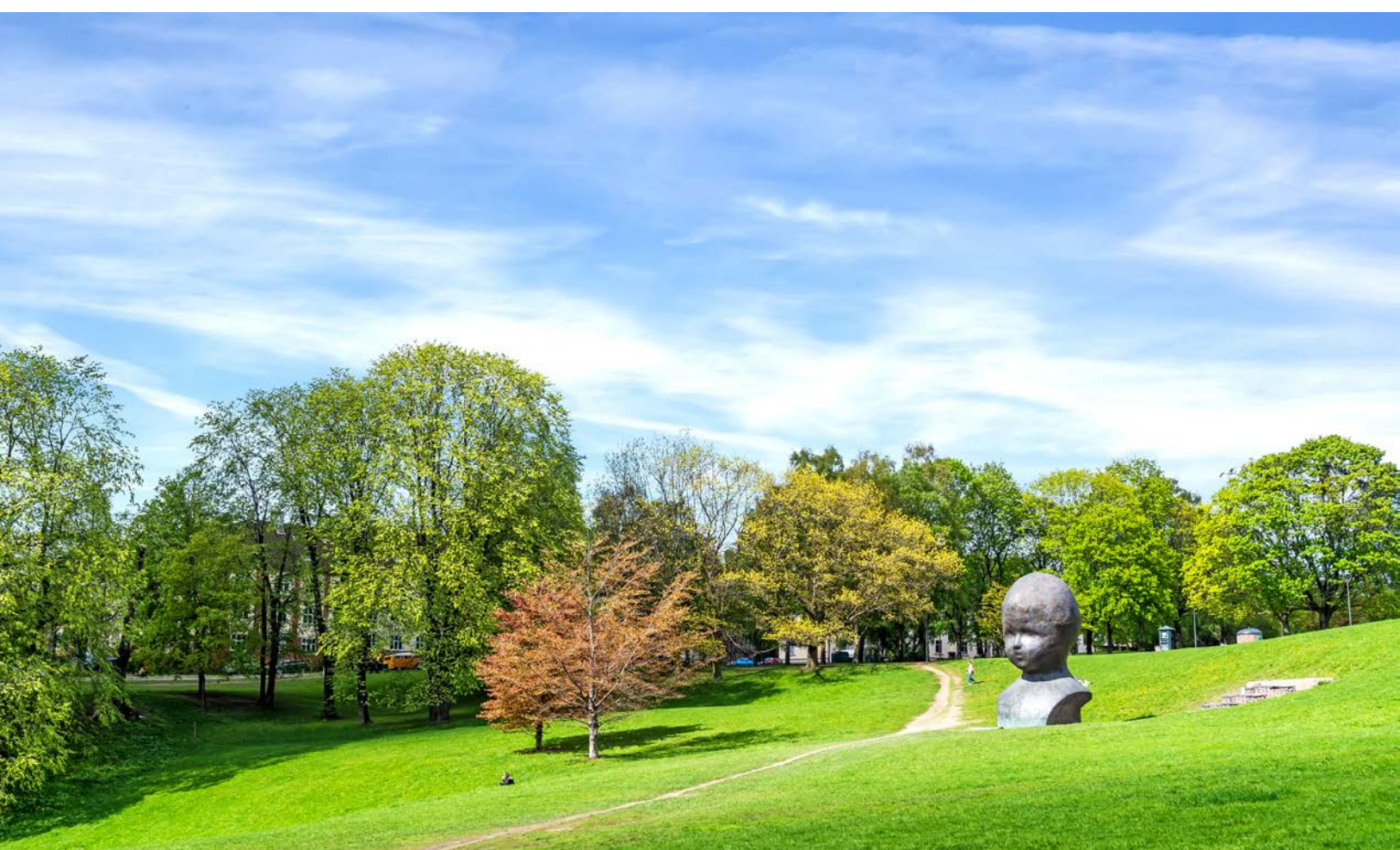














Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Biermanns gate 12 A, 0473 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 225, bnr. 40

Andelsnummer 10

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 28.08.2025

Rapportdato: 29.08.2025

Oppdragsnr.: 11114-2070

Referansenummer: NZ3312

Autorisert foretak: Bolig og Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan-Petter Vie

Vår ref:



Akershus Takst DA
Bolig og
Eiendomstakst AS
Mob.: 93 00 77 18
Org.nr. 986 778 500 MVA

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Jan-Petter Vie

Jan-Petter Vie

petter@vies.no

930 07 718



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygning fundamentert med flåtefundament, yttervegger i teglstein med pussede fasader, etasjeskillere med trebjelkelag, vinduer med 3-lags glass, malte dører og saltak antatt teknet med takstein/plater.

Bolig med normal standard.

Boligen er påkostet med bl.a. kjøkkeninnredning i 2012, fliselagt bad, bereder og røropplegg i 2003 m.m.
Det er noe nyere automatsikringer og peisovn.
Vinduer er fra 1989.

Det ble observert endel fuktighet i kjeller i bygningen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1895

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med 3-lags glass og trekarmen fra 1989.
Glatt malt lyd/brannklassifisert entredør.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med beleg, malte fliser, fliser og tregulv. Vegger med malte flater og fliser. Himlinger med malte flater og panel.
Etasjeskillere med trebjelkelag.
Eldre teglsteinspipe, tilkoblet nyere peisovn i stue. Det er opplyst at pipe er rehabilitert i 2016.
Innvendige malte profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Fliselagt bad fra 2003 med veggmontert wc, servant og dusj. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging av baderommet med membraner, røropplegg, el-arbeider m.m.
Fliselagte vegger og malt himling.
Fliselagt gulv med varmekabler.
Plastsluk med udokumentert utførelse på membran. Det er synlig banemembran i sluk.
Det er grunt speilskap innfelt i vegg i rommet.
Det er naturlig avtrekk fra rommet.
Det ble foretatt hulltaking i vegg fra gang inn mot bad, uten å påvise unormale fuktutslag.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2012 med glatte fronter og ventilator.
Kjøkkenet har integrert komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjølfrys.
Ventilator med kullfilter fra 2012.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er vannrør av type rør i røropplegg fra 2003 i boligen.
Koblingsskap til røropplegg er i skap det vaskemaskin er plassert.
Det er synlige avløpsrør i plast fra 2003 inne i boligen. Det er eldre hovedsoilrør i støpejern.
Det er naturlig ventilasjon i boligen med ventiler i vinduer og til luftkanaler.
Bereir på ca. 100 liter er plassert oppunder himling i skap med opplegg til vaskemaskin. Bereder antas å være fra 2003.
Det er el-anlegg med en blanding av eldre og noe nyere

komponenter, stikkontakter, brytere m.m. Sikringsskap med automatsikringer.

Det er røykvarslere og pulverapparat i boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Boligen har en annen inndeling enn det som fremkommer på originale tegninger. Baderommet er ikke tegnet inn, det er satt opp flere skillevegger m.m.

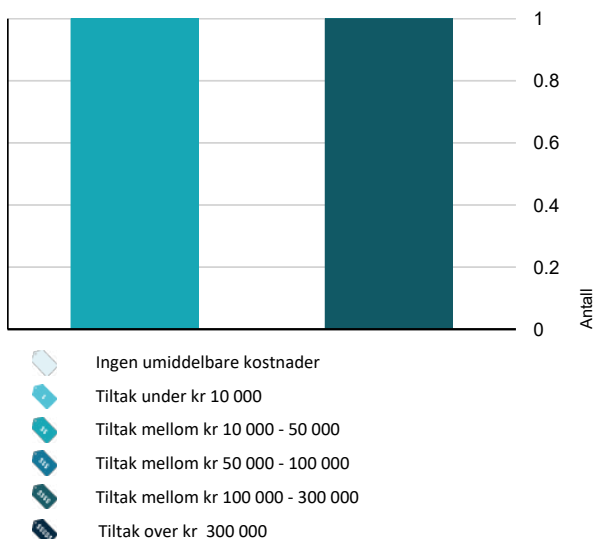
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Kjøkken > 3 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Kjøkken > 3 Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- Våtrom > 3 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 3 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 3 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > 3 Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1895

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med 3-lags glass og trekarmer fra 1989.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det mangler enkelte låsehasper på vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Vinduer må justeres.

TG 2 Dører

Glatt malt lyd/brannklassifisert entredør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe slitasje på ytterdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer kan vurderes.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv med beleg, malte fliser, fliser og tregulv. Vegger med malte flater og fliser. Himlinger med malte flater og panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekker i fliser og bom bak enkelte gulvfliser. Det er stedvis slitasje, og glipper i tregulv. Det er stedvis riss i himlinger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer må påregnes.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere med trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er stedvis store skjevheter i boligen.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 0 Radon

TG 2 Pipe og ildsted

Eldre teglsteinspipe, tilkoblet nyere peisovn i stue. Det er opplyst at pipe er rehabilitert i 2016.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Glassplate under peisovn er noe grunn. Platen går ikke langt nok ut i front av peisovn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Platen bør flyttes noen cm. lengre ut.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige malte profilerte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er noe slitasje på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Generell

Fliselagt bad fra 2003 med veggmontert wc, servant og dusj. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging av baderommet med membraner, røropplegg, el-arbeider m.m.

Årstall: 2003

Tilstandsrapport



3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliselagte vegger og malt himling.

Årstall: 2003

3 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliselagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Fliser må skiftes.
- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med udokumentert utførelse på membran. Det er synlig banemembran i sluk.

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det foreligger ingen dokumentasjon på membran.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



3 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Det er grunt speilskap innfelt i vegg i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig avtrekk fra rommet.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

3 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking i vegg fra gang inn mot bad, uten å påvise unormale fuktutslag.

KJØKKEN

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2012 med glatte fronter og ventilator. Kjøkkenet har integrert komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjølfrys.

Årstall: 2012

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er ikke montert komfyrvakt eller lekkasjevarsler på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres lekkasjevarsler og komfyrvakt.



3 ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter fra 2012.

Årstall: 2012

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 3 Vannledninger

Det er vannrør av type rør i røropplegg fra 2003 i boligen. Koblingsskap til røropplegg er i skap det vaskemaskin er plassert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Fordelerskap mangler avløp til rom med sluk.

Avløp fra rørskep er kun ført til skap der det er bereder og opplegg til vaskemaskin. Rørkurser er ikke merket.
Det mangler tettemuffer på rør i rør.

Konsekvens/tiltak

- Det må lages avløp fra rørskepet til rom med sluk, eller andre kompenserende tiltak.

Det bør monteres lekkasjevarsler i skap der vaskemaskin og bereder er plassert. Kurser bør merkes, og det bør monteres tettemuffer på rør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør i plast fra 2003 inne i boligen. Det er eldre hovedsoilrør i støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

! TG 1 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon i boligen med ventiler i vinduer og til luftkanaler.

! TG 2 Varmtvannstank

Bereeder på ca. 100 liter er plassert oppunder himling i skap med opplegg til vaskemaskin. Bereeder antas å være fra 2003.

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er noe rustdannelser på koblinger m.m. på bereder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det er el-anlegg med en blanding av eldre og noe nyere komponenter, stikkontakter, brytere m.m. Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte el-arbeider i boligen.
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens

elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja **Utvidet kontroll på noe eldre el-anlegg/el-anlegg uten samsvarserklæring anbefales alltid.**



1 TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er røykvarslere og pulverapparat i boligen.

Tilstandsrapport

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
3 Etasje	66			66			66
Loft						3	3
Kjeller		6		6			6
SUM	66	6				3	75
SUM BRA	72						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 Etasje	Entré, Gang, Kjøkken, Bad, Stue, Gang 2, Soverom, Soverom 2		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boligen har en annen inndeling enn det som fremkommer på originale tegninger. Badet er ikke tegnet inn, det er satt opp flere skillevegger m.m.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eiendommen tilfredstiller ikke dagens krav til branncelleinndeling/lydtetting mellom seksjoner og mellom seksjoner og fellesareal.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	66	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.8.2025	Jan-Petter Vie	Takstingeniør
	Halvard Haaheim-Simonsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	40		0	478.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Biermanns gate 12 A

Hjemmelshaver

Biermannsg 12 Borettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BIERMANN SG 12 BORETTSLAGET	955434501			Haaheim-Simonsen Halvard, Rolstad Vemund

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

10

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i et attraktivt og etablert boligområde på Grünerløkka.
Det er gangavstand til butikker, skoler, barnehager, off. kommunikasjon m.m.
Det er normalt gode lysforhold i leiligheten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Fellestomt opparbeidet med bl.a. busker, asfalt, plen, heller m.m.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

0

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.08.2025	
2	29.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks eller bygningens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygning del befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NZ3312>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Frogner	
Oppdragsnr.	
1007250114	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Halvard Haaheim-Simonsen	Vemund Rolstad
Gateadresse	
Biermanns gate 12A	
Poststed	Postnr
OSLO	0473
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If (boligkjøperforsikring)
Polise/avtalnr.	8374426

Document reference: 1007250114

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I borettslagets budsjett for 2025 er det satt av NOK 60 000 for å fikse en fuktskade i kjeller. Styret har i denne sammenheng bestemt at medlemmene ved renovering av bad kan søke styret om å få dekket arbeid med skifte av rør (stående avløpstammer) som tilhører fellesarealer på opptil NOK 15 000 slik at man ikke trenger å bytte disse ved eventuelle rørsifter i bygningen.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Gulvet er skjevt da det er en eldre bygård. Ikke sprekker.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ikke skadedyr. En råte/fukt-skade i kjeller, som det er satt av NOK 60 000 for å fikse i borettslagets budsjett for 2025.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Taklampen i mellomgang mellom soverom er satt på av ufaglært.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Styret har opprettet en arbeidsgruppe med mandat til å utrede muligheten for salg av/utbygging av loftet, for å gi et økonomisk tilskudd til borettslaget som kan brukes til å betale driftskostnader og fellesgjeld. En av strømkursene bør deles opp i to kurser, for å avlaste. Sikringen går enkelte ganger ved for høy samlet belastning. Fryser i kjeller belastes med NOK 500 per år. Kan kobles av for å slippe å betale denne summen. Enkelte vinduer er litt tunge å lukke. Det er svakt avriss av rosett i taket i stue. Nåværende eier har ikke undersøkt mulighet for å fjerne eksisterende taklag for større takhøyde.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1007250114

Tilleggs kommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 avhendingsloven § 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1007250114

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Halvard Haaheim Simonsen	78966dad4dfa183aed23d 1e8867149f44501245f	24.08.2025 13:53:19 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vemund Rolstad	ceb0a63d1707f5a908d6c f11d76feeeee1d2bc05	24.08.2025 13:40:32 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1007250114

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Biermanns gate 12A - Nabolaget Dælenenga/Øvre Grünerløkka øst - vurdert av 295 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Biermanns gate Linje 11, 12, 18	1 min 0.1 km
Biermanns gate Linje 11N, 12N	1 min 0.1 km
Carl Berners plass Linje 5	16 min 1.1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	26 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.5 km

Skoler

Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	3 min 0.2 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	6 min 0.5 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	6 min 0.5 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	14 min 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	17 min 1.3 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	9 min 0.6 km
Hersleb videregående skole	19 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 74/100

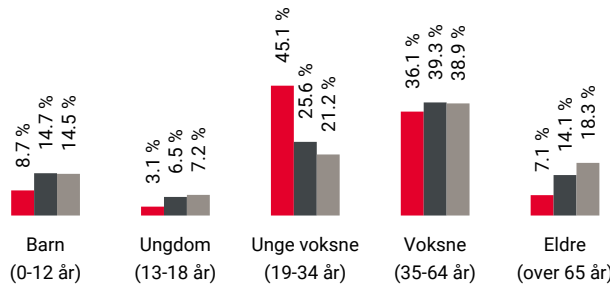


Kvalitet på skolene
Bra 71/100



Naboskapet
Høflige 56/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Dælenenga/Øvre Grünerløkka...	3 469	2 187
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Barnas Hus barnehage (0-5 år) 181 barn	3 min 0.3 km
Ringnes Park Fus barnehage (0-5 år) 69 barn	4 min 0.3 km
Sagene barnehage (0-5 år) 15 barn	4 min 0.3 km

Dagligvare

Joker Toftes Gate Søndagsåpent	2 min 0.2 km
Meny Ringnes Park	4 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Buss



3. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



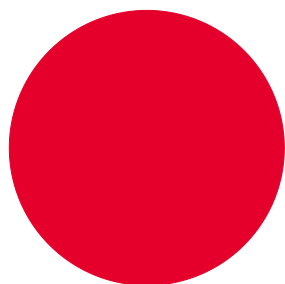
Matvareutvalg

Stort mangfold 87/100

Sport

⚽ Hallenhagen	1 min	🚶
Ballspill	0.1 km	
⚽ Sagene skole	3 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, squash	0.2 km	
🏊 SATS Ringnes Park	5 min	🚶
🏊 Sagene Squash Senter	6 min	🚶

Boligmasse



100% blokk

«Alt innen fem minutters gangavstand!»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Kiellands Hus

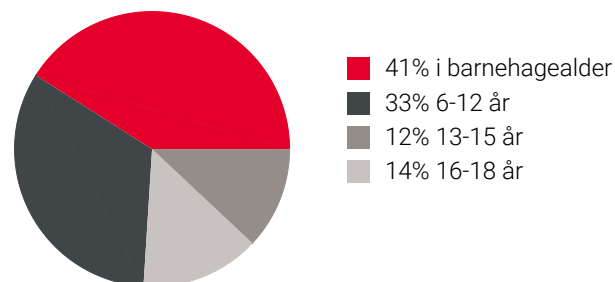
11 min 🚶



Apotek 1 Ringnes Park Senter

5 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



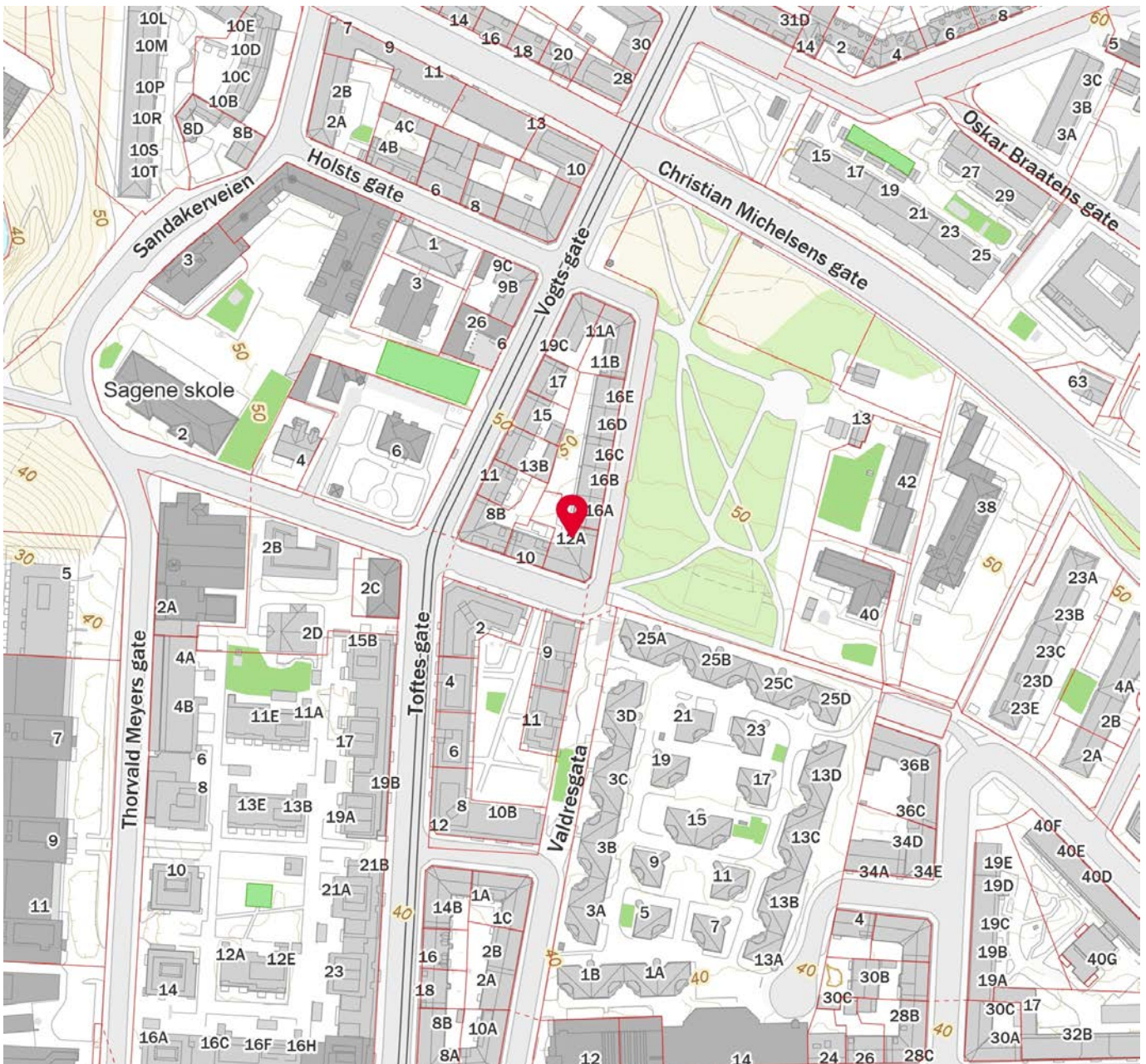
0%

60%

■ Dælenenga/Øvre Grünerløkka øst
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	17%	33%
Ikke gift	72%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





OAE FORRETNINGSFØRSEL

ORG. NR.: 921 568 355 MVA - ARS AUTORISERT REGNSKAPSFØRERSELSKAP

Gabrielsen & Partners Frogner AS
Frognerveien 22
0263 OSLO

Att.:

Deres ref.: 1007250114

Vår ref.: 553-1-10 Kate Gry Røed

Dato: 25.08.2025

Salgsoppdrag på andel nr.: 10 i Borettslaget Biermannsgate 12

Deres henvendelse av 25.08.2025 vedrørende salgsoppdrag på ovennevnte bolig er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boliginformasjon

Boligselskap:	Borettslaget Biermannsgate 12
Org.nr.:	955434501
Andelsnr.:	10
Forsikringsselskap:	If Skadeforsikring NUF Terminforfall 31.12. Årlig Polisenr.: SP0000565772
Andelseier:	Rolstad, Vemund
Medeier:	Haaheim-Simonsen, Halvard
Boligens adresse:	Biermanns gate 12, 0473 OSLO

Opprinnelig innskudd:	0,00
-----------------------	------

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2024	246 355
Andel formue pr. 31.12.2024	47 159

Felleskostnader pr mnd:

TRAPPEVASK	131,00
FELLESANLEGG TV/NETT	356,00
FELLESKOSTNADER	7 636,20

Totale felleskostnader pr. mnd:	8 123,20
---------------------------------	----------

Postadresse:
Postboks 149
1309 Rud

Besøksadresse:
Rudsletta 12
1351 Rud

E-post: post@oae.no
Telefon: 240 22 240



OAE FORRETNINGSFØRSEL

ORG. NR.:921 568 355 MVA - ARS AUTORISERT REGNSKAPSFØRERSELSKAP

Generelt

Boligselskapet har legalpanterett for sine krav på dekning av felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet.

Vi kan ikke gi melding om ytterligere pantsettelse. Vennligst ta kontakt i forbindelse med oppgjøret for eventuelle restanser på felleskostnader o.l.

Felleskostnader

Felleskostnader inkluderer bl.a. kommunale avgifter, eiendomsskatt/festeavgift, forsikring, utvendig vedlikehold, drift av boligselskapet, renter, eventuelt avdrag etc. Vedtektene kan ha bestemmelser om dette.

Lån. Borettslaget har 2 lån i Obos banken med til rest ca. kr 3.139.300,- per i dag. Se vedlagte nedbetalingsplan.

Andre forhold

For øvrige opplysninger vedrørende boligselskapet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må borettslagets styre kontaktes.

Kontakt

Styreleder: Ulf Nilseng, Tlf 91603816, e-post: ulfnilseng@gmail.com

Kjøper har ingen rett til å flytte inn i leiligheten før eventuell søknad om godkjenning er behandlet.

Gebyrer:

Opplysninger	kr 4.000,- inkl. mva
Eierskiftegebyr	kr 6.570,- inkl. mva

Vi oversender faktura for betaling av omkostningene, og ber om at dette betales med KID slik at vi får registrert det på eierskiftet.

Med vennlig hilsen

OAE Forretningsførrel AS

Kate Gry Røed

Vedlegg: Faktura for meglerbrev, søknad om godkjenning, vedtekter, årsmelding, regnskap og protokoll fra generalforsamlingen.

Postadresse:
Postboks 149
1309 Rud

Besøksadresse:
Rudsletta 12
1351 Rud

E-post: post@oae.no
Telefon: 240 22 240

**Vedtekter
for
Borettslaget Biermanns gate 12, Org. nr. 955434501**

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 14.06.2006

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Biermanns gate 12 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil x % av andelene.

(5) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Neker styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Boretts og overlating av bruk

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
 - andelseieren er en juridisk person,

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmner.

- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
- (4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

- (1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
- (2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- (3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-5 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-6 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.
- (3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 3

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET BIERMANNSGT. 12

1. Husordensreglene er å anse som en del av husleiekontrakten. Hver andelseier/fremleier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Alvorlige og/eller gjentatte brudd på husordensreglene kan føre til oppsigelse av leiekontrakten.
2. Henvendelser til styret om husordenen skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør først søkes ordnet internt.
3. Det skal være ro i leiligheter og trappeoppganger mellom kl. 22.00 og 07.00 . Sang- og musikkundervisning o.l. ervervsvirksomhet tillates ikke. Radio, TV og musikkanlegg må ikke settes så høyt at det sjenerer naboene.
4. Utgangsdører, lofts- og kjellerdører skal alltid være lukket og låst.
5. Påse at lys i kjeller og på loft ikke brenner unødig.
6. Sjøppel og annet avfall skal kastes i søppelkasse utendørs eller på beboers egen kostnad fjernes på annen måte og skal ikke henses i oppganger, på loft, i kjeller eller portrom, selv ikke midlertidig.
7. Gjenstander som ikke får plass i beboernes respektive boder, kan plasseres utenfor boder på loft, men skal merkes tydelig med leil.nr. og navn.
Gjenstander som ikke er merket, er å anse som herreløse og kan kastes uten varsel og uten erstatningsansvar for borettslaget. Unntaket gjelder sykler og barnevogner som kan plasseres på fellesrom i kjeller.
Sykler og barnevogner som er i bruk behøver ikke merkes.
Gjenstander skal ikke plasseres i trapperom, kjeller og på loft på en måte som er til hinder for andre.
For øvrig skal beboerne ved all lagring ha brannsikkerhet for øye.
8. Ansvar for rengjøring av trappeoppgang tilhører hver andel. Det skal vaskes én gang pr. uke, oftere ved behov. Rengjøringen inkluderer fotlister, rekkverk og vindusbrett, foruten gulv. Veggsmuss bør også søkes rengjort.
Når oppgangene tilføres uforholdsmessig mye skitt og støv, f.eks. ved inn-/utbæring av dryssende materialer,

c:\tmp\04 oef\03 husordensregler\5030 husordensregler.doc

Side 1 av 2

skal de som er ansvarlige for dette, straks ordne opp etter seg.

9. Risting av tepper og tøy i trapperom, kjeller og på loft eller ut av vindu er ikke tillatt.
10. Utlufting av matos og sjenerende lukt fra leiligheter skal skje gjennom vinduene, ikke ved å åpne dørene ut til oppgangen.
11. Vern om plener og beplantninger. Kast ikke sigarettene, sjokoladepapir o.l. i portrom og bakgård.
12. Sykler som parkeres i bakgården, skal ikke låses fast til tørkestativ, utemøblement, hagegjerde, nedfallsrør eller andre bygningsdeler.
13. Beboere kan holde kjæledyr, f.eks. hund, så lenge dette skjer på en måte som ikke skaper ulempe for andre. Lufting av hund skal skje under kontroll. Bakgård skal ikke brukes som hundedo.
14. Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer som innvirker på bygningens utseende og fellesarealer, så som maling, antenner, flaggstenger, skilt eller andre faste innretninger. Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.
15. Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas uten styrets godkjenning og samråd med faglig instans godkjent av styret.
16. Navnene på utvendig tablå til calling-anlegg skal til enhver tid være i overensstemmelse med de som faktisk bor i leilighetene. Postkasser og evt. dører navnes tilsvarende. Kontakt styret eller den/de i borettslaget som har ansvar for å få dette pent utført.
17. Fremleie skal godkjennes av styret. Fremleietaker kan ikke flytte inn før godkjenning foreligger. Fremleietakere har de samme plikter overfor borettslaget som andre beboere. (Se forøvrig vedtektene.)

PROTOKOLL

**Ordinært generalforsamling i Biermannsgate 12 BL
ble avholdt 22. april 2025 kl. 19.00 elektronisk via Teams**

Det møtte til sammen 11 andelseiere. Det ble ikke levert fullmakter. Til sammen 11 stemmeberettigede.

Fra forretningsfører deltok Geir Hjerpaasen

Den oppsatte saklisten ble godkjent.

SAK 1 KONSTITUERING

A) Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått Geir Hjerpaasen

Vedtak: valgt

B) Valg av sekretær og en person til å underskrive protokollen.

Som møtesekretær ble foreslått Geir Hjerpaasen og til å underskrive protokollen ble foreslått Sigrid Hauge Nustad

Vedtak: valgt

C) Registrering av stemmeberettigede

Vedtak: godkjent

D) Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak: godkjent

SAK 2 ÅRSBERETNING

Styrets årsberetning ble gjennomgått og tatt til etterretning

SAK 3 ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Regnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent med følgende disposisjoner: Kr. 252.091,- i overskudd overføres annen egenkapital.

Vedtak: vedtatt

SAK 4 GODTGJØRELSE TIL STYRET

Som godtgjørelse til styret ble foreslått kr. 30.000,- + aga. for perioden

Vedtak: vedtatt

SAK 5 BUDSJETT FOR 2025

Budsjettet inkluderer reparasjon av råteskade i kjeller til ca. kr. 60.000,-.

Vedtak: vedtatt

SAK 6 INNKOMNE FORSLAG/SAKER

SALG AV LOFT – MULIGHETSSTUDIE OG ARBEIDSGRUPPE

Sak innsendt av andelshaver Halvard Haaheim-Simonsen.

Bakgrunn: Vi ønsker at det utredes mulighet for salg/utbygging av loftet i gården for å på sikt kunne innhente tilbud fra flere entreprenører/utviklere. Et salg av loftet vil gi gården et økonomisk tilskudd. Gevinsten ved et salg kan for eksempel brukes til nedbetaling av gårdens gjeld. I tillegg til inntekter fra salget av loftet, vil nye etablerte leiligheter på loftet være med å gi varige inntekter til drift av gården i form av bidrag til fellesutgifter.

Forslag til vedtak: Styret i Biermannsgate 12 oppretter en arbeidsgruppe med mandat til å utrede muligheten for salg av/utbygging av loftet.

Årsmøte la til følgende tekst: Det skal utredes mulighet for å beholde noe bodarealer.

Vedtak: Styret i Biermannsgate 12 oppretter en arbeidsgruppe med mandat til å utrede muligheten for salg av/utbygging av loftet.

SAK 7

VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av 1 styremedlem for 2 år

Som styremedlem for 2 år ble foreslått Anette Skilbred

Vedtak: valgt

B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Som varamedlem for 1 år ble foreslått Victoria Bakken og Adrian Miklegard Østberg

Vedtak: valgt

Styret består da av følgende personer neste periode:

Styreleder:	Ulf Nilseng	valgt 2024 for 2 år
Styremedlem:	Ole Daniel Jølle	valgt 2024 for 2 år
Styremedlem:	Anette Skilbred	valgt 2025 for 2 år
Varamedlem:	Victoria Bakken	valgt 2025 for 1 år
Varamedlem:	Adrian Miklegard Østberg	valgt 2025 for 1 år

Årsmøte ble hevet kl. 19.31

Protokollen ble godkjent av undertegnede.

Geir Hjerpaasen/s/
sekretær

Sigrid Hauge Nustad /s/
protokollvitne

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Det innkalles til ordinær generalforsamling Borettslaget Biermanns gate 12,
22. april 2025 kl. 19.00 elektronisk via Teams

SAKLISTE:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Valg av sekretær og en person til å medunderskrive protokollen
- C) Registrering av stemmeberettigede
- D) Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. ÅRSBERETNING

Se vedlegg. Kun til informasjon

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024

Se vedlegg

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr. 30.000,- + aga. for perioden fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinært generalforsamling 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. BUDSJETT FOR 2025

Se vedlegg. Budsjettet inkluderer reparasjon av råteskade i kjeller til ca. kr. 60.000,-.

6. INNKOMNE FORSLAG/SAKER

A) SALG AV LOFT – MULIGHETSSTUDIE OG ARBEIDSGRUPPE

Sak innsendt av andelshaver Halvard Haaheim-Simonsen.

Bakgrunn: Vi ønsker at det utredes mulighet for salg/utbygging av loftet i gården for å på sikt kunne innhente tilbud fra flere entreprenører/utviklere. Et salg av loftet vil gi gården et økonomisk tilskudd. Gevinsten ved et salg kan for eksempel brukes til nedbetaling av gårdens gjeld. I tillegg til inntekter fra salget av loftet, vil nye etablerte leiligheter på loftet være med å gi varige inntekter til drift av gården i form av bidrag til fellesutgifter.

Forslag til vedtak: Styret i Biermannsgate 12 oppretter en arbeidsgruppe med mandat til å utrede muligheten for salg av/utbygging av loftet.

7. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av varamedlemmer

Forslag til styremedlemmer: Anette Skilbred velges for 2 år

Varamedlemmer Victoria Bakken og Adrian Miklegard Østberg velges for 1 år

RUD, 07. APRIL 2025

FOR STYRET I

BIERMANNSGATE 12 BORETTSLAG

Kate Gry Røed

BIERMANNSGATE 12 BL

ÅRSBERETNING FOR 2024

1. Generelle opplysninger om Biermannsgate 12 BL

Biermannsgate 12, og ligger i bydelen Grunerløkka i Oslo kommune med gnr. 225, nr. 40, org. nr.: 955 43 501.

Borettslaget 12 BL består av 20 andelsleiligheter.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig foretakets eiendom (borett) og drive virksomheten som står i sammenheng med dette

Borettslaget adresse ved forretningsfører, OAE Forretningsførsel AS, Rudssletta 12, 1351 Rud.

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har Borettslagets styre bestått av disse personene:

Styreleder:	Ulf Nilseng	valgt 2024 for 2 år
Styremedlem:	Ole Daniel Jølle	valgt 2024 for 2 år
Styremedlem:	Anette Skilbred	valgt 2023 for 2 år
Varamedlem:	Adrian Østberg	valgt 2024 for 1 år
Varamedlem:	Nora Foss Al-Jabri	valgt 2024 for 1 år

Likestilling

Borettslaget praktiserer likestilling mellom kvinner og menn i henhold til gjeldende lovgivning så sant dette er praktisk mulig. Styremedlemmene består av 1 kvinne og 2 menn. Styret har ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

Regnskap/Revisjon:

Regnskapet føres av forretningsfører OAE Forretningsførsel AS

Revisjon utføres av Revisjonsfirma: Monge Revisjon

2. Utvikling og stilling/fortsatt drift/lån

Resultatregnskap og balanse ble fastsatt i overenstemmelse med styrets forslag. Årsresultatet ble anvendt i tråd med styrets forslag, se disponering i årsregnskapet/balansen.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret har ikke kjennskap til forhold som er viktige for å bedømme Borettslaget økonomiske situasjon som ikke fremgår av resultatregnskapet og balanse.

Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapets avslutning som er viktige for å bedømme Borettslaget økonomiske stilling. Styret er av den oppfatning at grunnlaget for fortsatt drift er tilstede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

For låne-/og formue forhold, se oppdatert balanse som medfølger regnskapet.

3. Arbeidsmiljø

Borettslaget har ikke hatt noen ansatte i året som har gått, alle tjenestene ble kjøpt inn fra eksterne selskap. Borettslaget tilstreber imidlertid å tilrettelegge arbeidsmiljøet iht. lover og regler. Det er ikke iverksatt spesielle arbeidsmiljøtiltak i året som har gått.

4. Ytre miljø

Borettslaget har ingen aktiviteter som forurensar det ytre miljø.

5. Styrets arbeid

Styret har hatt jevnlige møter, og vi har vært representert med både styreleder, styremedlemmer og vara medlemmer.

Som et styret og et borettslag uten vaktmester fungerer vi som begge deler. Vi arbeider med og diskuterer økonomi og reparerer boligen der det trengs og så langt vi klarer. Dette året har vi hatt utskiftninger av noen dører, reparert porten, skiftet lys oppsett på loftet og fortsatt arbeidet med å holde kjeller fuktfri.

Det er funnet muligens noe fukt skader på bærebjelken i kjeller, dette er noe vi arbeider videre med for å finne en løsning.

Styret har bestemt at ved renovering av bad, kan man søke styret om å få dekket arbeidet med skifte av rør (de stående avløp stammene) som tilhører fellesarealer slik at man ikke trenger å rive hele badet ved større rørsifte i bygningen, dette arbeidet kan ikke overstige 15 000 kr.

Styret har diskutert mulig omdisponering av lån, men siden lånene vi har er i Obos, og de har en svært gunstig rente, er vi blitt anbefalt å opprettholde avtalen vi har.

Styret arbeider godt sammen, vi er dedikerte til borettslaget vårt og håper også dere er fornøyd med arbeidet vi gjør!

6. Overdragelse av leiligheter/andeler

Borettslaget har i perioden hatt 2 eierskifter. Andel 11 med overdragelse 12.07.2024 og andel 17 med overdragelse 03.07.2024.

OSLO, 17. FEBRUAR 2025

**FOR STYRET I
BOERMANNSGATE 12 BL**

Ulf Nilseng/s/

Ole Daniel Jølle/s/

Anette Skilbred /s/

BORETTSLAGET BIERMANNSGATE 12
ORG.NR. 955 434 501

RESULTATREGNSKAP	NOTE	2024 REGNSKAP	2024 BUDSJETT	2023 REGNSKAP
Felleskostnader		1 056 810	1 056 744	923 628
Fellesanlegg TV/nett		103 440	83 000	120 136
Trappevask		31 440	31 440	31 440
Leie bod		3 500	3 500	2 750
Egenandel forsikring		0	0	10 000
Andre inntekter - Strøm fryser		0	0	500
SUM DRIFTSINTEKTER		1 195 190	1 174 684	1 088 454
Styrehonorar inkl. aga	2	34 230	34 230	34 230
Strøm		32 629	50 000	36 555
Drift/Vedlikehold	3	70 257	150 000	106 839
Fellesanlegg tv/nett		82 157	82 157	105 966
Forretningsførsel		49 457	48 016	46 508
Revisjon	4	7 500	10 000	7 500
Renhold		35 313	34 556	34 556
Andre driftskostnader	5	7 698	7 000	6 283
Forsikring		202 710	202 710	194 661
Kommunale avgifter		217 160	220 698	183 915
SUM DRIFTSKOSTNADER		739 111	839 367	757 012
DRIFTSRESULTAT		456 079	335 317	331 442
Finansinntekter		983	1 000	855
Finanskostnader	6	-204 971	-204 996	-182 196
SUM FINANSPOSTER		-203 988	-203 996	-181 341
ÅRETS RESULTAT		252 091	131 321	150 101
Avdrag		149 863	149 863	152 356

BORETTSLAGET BIERMANNSGATE 12

BALANSE	NOTE	2024	2023
Bygningen	7	437 559	437 559
Tomt	7	<u>141 000</u>	<u>141 000</u>
SUM ANLEGGSMIDLER		<u>578 559</u>	<u>578 559</u>
Restanser fellesutgifter		0	0
Forskuddsbetalte kostnader		246 533	223 249
Bankinnskudd		<u>498 534</u>	<u>431 226</u>
SUM OMLØPSMIDLER		<u>745 067</u>	<u>654 476</u>
SUM EIENDELER		<u>1 323 626</u>	<u>1 233 034</u>
Egenkapital	8	-2 334 367	-2 586 458
SUM EGENKAPITAL		<u>-2 334 367</u>	<u>-2 586 458</u>
Pantelån	9	3 244 733	3 394 596
Borettsinnskudd	10	<u>147 225</u>	<u>147 225</u>
SUM LANGSIKTIG GJELD	11	<u>3 391 958</u>	<u>3 541 821</u>
Forskudd fellesutgifter		36 078	65 257
Leverandørgjeld		228 866	211 140
Påløpte Renter		<u>1 089</u>	<u>1 272</u>
SUM KORTSIKTIG GJELD		<u>266 033</u>	<u>277 670</u>
SUM EGENKAPITAL/GJELD		<u>1 323 626</u>	<u>1 233 034</u>

Sted:

Dato:

Ulf Nilseng
Styreleder

Ole Daniel Jølle
Styremedlem

Anette Skilbred
Styremedlem

OAE

Transaksjon 09222115557541773308



Signert OFA, UN, AS, ODJ

BORETTSLAGET BIERMANNSGATE 12

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

NOTE 1 REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

NOTE 2 PERSONALKOSTNADER

Styrehonorarer	30 000
Arbeidsgiveravgift	4 230
Sum	34 230

Selskapet har ingen ansatte, og er ikke forpliktet til å opprette obligatorisk tjenestepensjon, i henhold til lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE 3 DRIFT/VEDLIKEHOLD

Oslo kommune Bymiljøetaten - Glemt å legge	5000
Utlegg Nilseng - Strøsand	90
Prospert AS - Skiltpakke takras	2 389
Ateam Inneklimaservice AS - Avfukterservice	5 450
Bsp Partner AS - Batterier	1 785
Utlegg Nilseng - Blomster, jord og bespising	6 093
Utlegg Skilbreid - Div vaskeartikler, søppelsek	432
Boligelektrikeren AS	36 815
Vrio Lås & Nøkkel AS - Jobb med el.sluttstykk	12 203
Sum	70 257

NOTE 4 REVISJON

Ordinær revisjon	7 500
------------------	-------

NOTE 5 ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Bankgebyrer + øreavrunding	7 698
Sum	7 698

NOTE 6 FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr OBOS Boligkreditt 55851	-167 160
Renter og gebyr OBOS Boligkreditt 05757	-37 811
Sum	-204 971

OAE

Transaksjon 09222115557541773308



Signert OFA, UN, AS, ODJ

NOTE 7 BYGNINGEN

Kostpris/bokf.verdi	362 955
Kostpris/bokf.verdi	74 604
Sum	437 559

Bygningen balanseføres til historisk kost. Bygningen avskrives ikke da løpende vedlikehold ansees tilstrekkelig til å unngå verdireduksjon.
Tomten ble kjøpt i 1986, gnr. 225 bnr. 40.

NOTE 8 EGENKAPITAL

	Andels- kapital	Annen egenkap.	Sum
Pr. 01.01.	2 100	-2 588 556	-2 586 457
årets resultat	0	252 091	252 091
Pr. 31.12.	2 100	-2 336 465	-2 334 367

Balansen viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendommen står oppført til opprinnelige priser. Konsekvensen er at de balanseførte verdiene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av leilighetene viser at den totale verdien av selskapets eiendomer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv.

Borettslaget består av 20 andeler.

NOTE 9 PANTELÅN

	Obos 55851 Boligkr.	Obos 05757 Boligkr.	Sum
Saldo 01.01	2 744 772	649 824	3 394 596
Nytt lån	0	0	0
Betalt ordinære avdrag	-57 391	-92 472	-149 863
Innfrielse	0	0	0
Saldo 31.12	2 687 381	557 352	3 244 733

Lån Obos 55851

Annuitetslån, oppr.kr. 3 300 000 tatt opp i 2016, p.t. 6,14 %
Løpetid 30 år.
Kr 2 512 341 forfaller etter 5 år

Lån Obos 05757

Annuitetslån, oppr.kr. 3 300 000 tatt opp i 2016, p.t. 6,14 %
Løpetid 30 år.
Kr 2 512 341 forfaller etter 5 år
Lånene er sikret med pant i eiendommen

NOTE 10 BORETTSSINNSKUDD

Opprinnelig 1979	147 225
------------------	----------------

NOTE 11 PANTSTILLELSER

Borettsinnskudd	147 225
Pantelån	3 244 733
Sum	3 391 958

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2020 følgende bokført verdi:

	2023	2024
Bygninger	362 955	362 955
Tomt	141 000	141 000
TOTALT	503 955	503 955

NOTE 12 DISPONIBLE MIDLER

	2023	2024
Disponible midler pr. 01.01	379 062	376 807
Årets resultat	150 101	252 091
Avdrag lån	-152 356	-149 863
Disponible midler pr. 31.12	376 806	479 034
<u>Spesifikasjon av disponible midler</u>		
Omløpsmidler	654 476	745 067
Kortsiktig gjeld	-277 670	266 033
Disponible midler pr. 31.12	376 806	479 034

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557541773308

Dokument

553_Regnskap 2024_1

Hoveddokument

4 sider

Initiert på 2025-03-17 15:29:59 CET (+0100) av OAE

Forretningsførsel AS (OFA)

Ferdigstilt den 2025-03-21 07:40:33 CET (+0100)

Underskriverne

OAE Forretningsførsel AS (OFA)

OAE Forretningsførsel AS

Organisasjonsnr. 921568355

post@oae.no

Signert 2025-03-17 15:29:59 CET (+0100)

Ulf Nilseng (UN)

Borettslaget Biermannsgate 12

ulfnilseng@gmail.com

+4791603816

Signert 2025-03-17 16:17:41 CET (+0100)

Anette Skilbred (AS)

Borettslaget Biermannsgate 12

skilbredanette@gmail.com

+4792222319

Signert 2025-03-21 07:40:33 CET (+0100)

Ole Daniel Jølle (ODJ)

Borettslaget Biermannsgate 12

oledanielj@hotmail.com

+4748126081

Signert 2025-03-18 09:02:56 CET (+0100)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>



Til generalforsamlingen i Borettslaget Biermannsgate 12

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Jeg har revidert Borettslaget Biermannsgate 12 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr.252 091,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Jeg er uavhengig av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og jeg har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter min vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

side 1

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

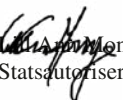
Mitt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder min konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver jeg profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer jeg den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Jeg utveksler også informasjon om forhold av betydning som jeg har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Monge Revisjon
Ski, 25.03.2025


Statsautorisert revisor

MONGE REVISJON – Lill Ann Monge
org.nr. 919 260 017 MVA

Ski Næringspark
Anolitveien 4
1400 SKI

Telefon: 922 21 793
Email: lam@auditus.no

Medlem av Den norske Revisorforening
Statsautorisert regnskapsfører

side 2

BORETTSLAGET BIERMANNSGATE 12
ORG.NR. 955 434 501

BUDSJETT	2025
Fellesutgifter	1 207 272
Fellesanlegg tv/nett	83 040
Trappevask	31 440
Leie bod	2 000
SUM DRIFTSINNTEKTER	<u>1 323 752</u>
Styrehonorar inkl. aga	34 230
Strøm	50 000
Drift/Vedlikehold	210 000 **
Fellesanlegg tv/nett	84 288
Forretningsførsel	51 916
Revisjon	10 000
Renhold	35 313
Andre driftskostnader	10 000
Forsikring	225 460
Kommunale avgifter	260 592
SUM DRIFTSKOSTNADER	<u>971 799</u>
DRIFTSRESULTAT	<u>351 953</u>
Finansinntekter	0
Rentekostnader	<u>-195 972</u>
SUM FINANSPOSTER	<u>-195 972</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>155 981</u>

** Rep råteskade ca. KR. 60.000,- er inkl.

Avdrag	159 180
--------	---------

OAE

På generalforsamlingen har andelseiere stemmerett med én stemme for hver leilighet de eier.
Andelseierne har rett til å møte ved fullmektig.

FULLMAKT

Navn:

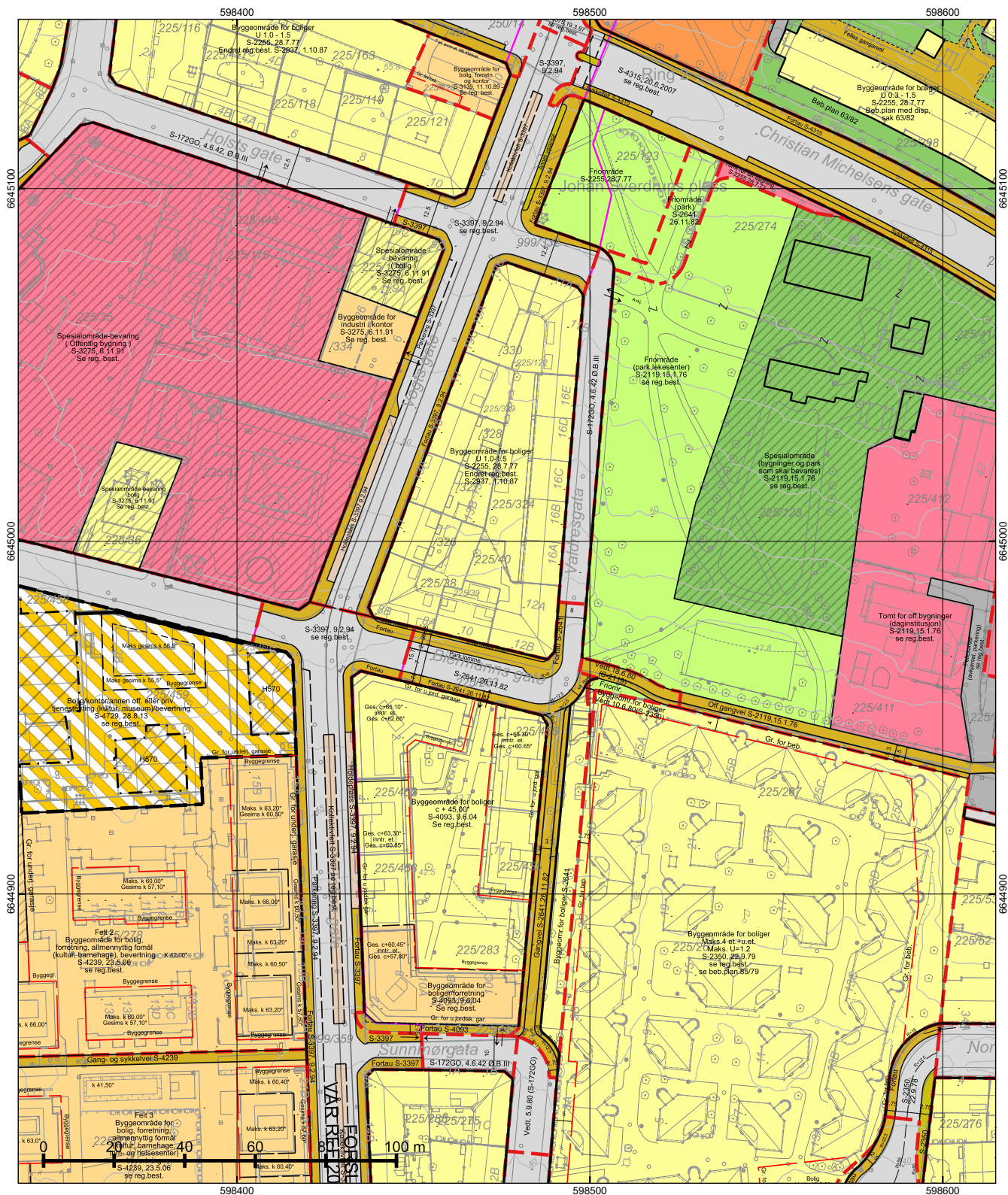
gis herved fullmakt til å møte på generalforsamlingen i BL Biermannsgate 12

Dato, den

.....
Underskrift (andelseier)

.....
Gjentas med blokkbokstaver

.....
Leil nr.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 26.08.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvivalens 1m
Koordinat: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikallnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 330616/ 86517790

Adresse: BIERMANN'S GATE 12A

Gnr/Bnr: 225/40

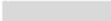
Deres ref.: 40255/ HEPE@MSAKTV

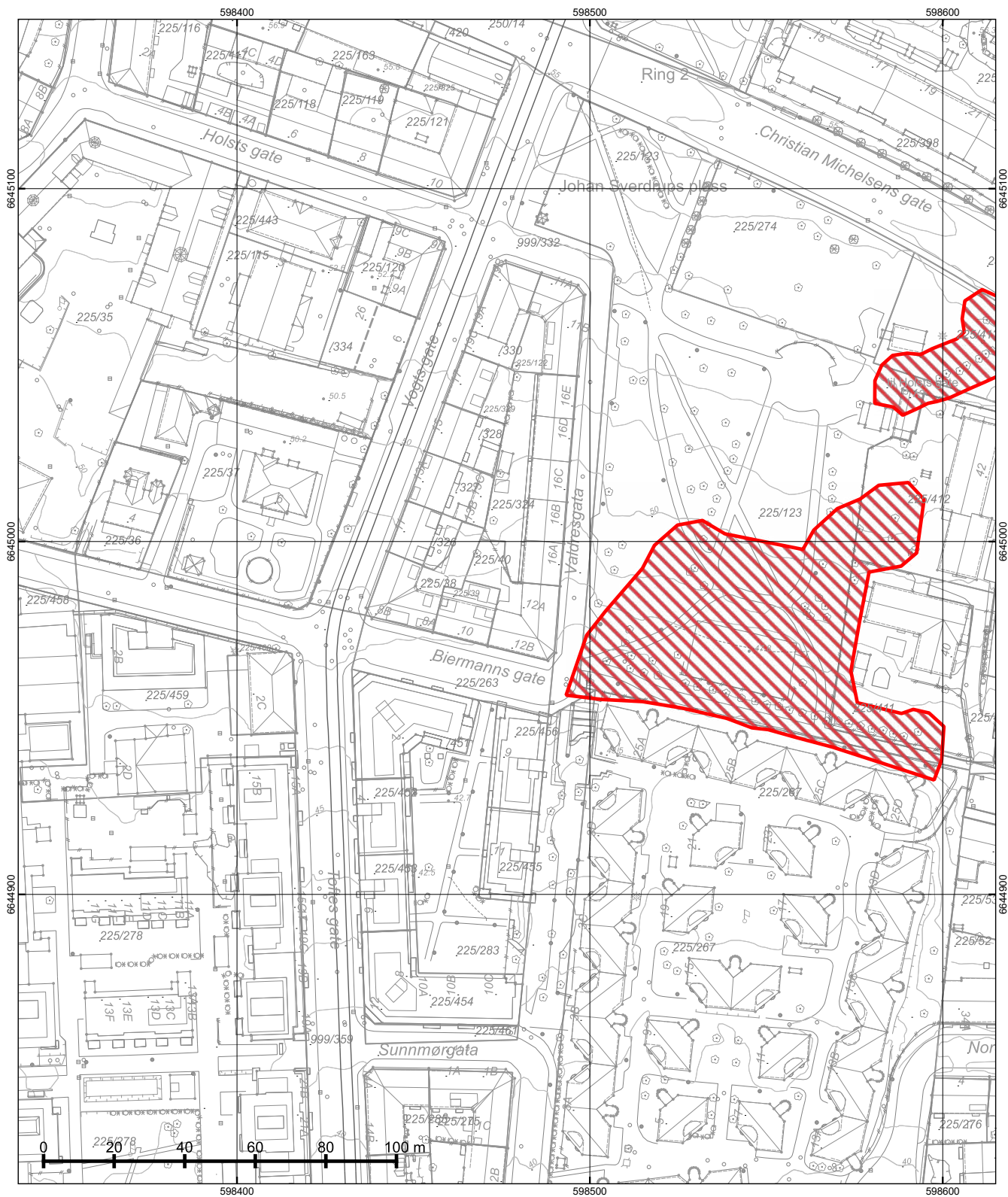
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden 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

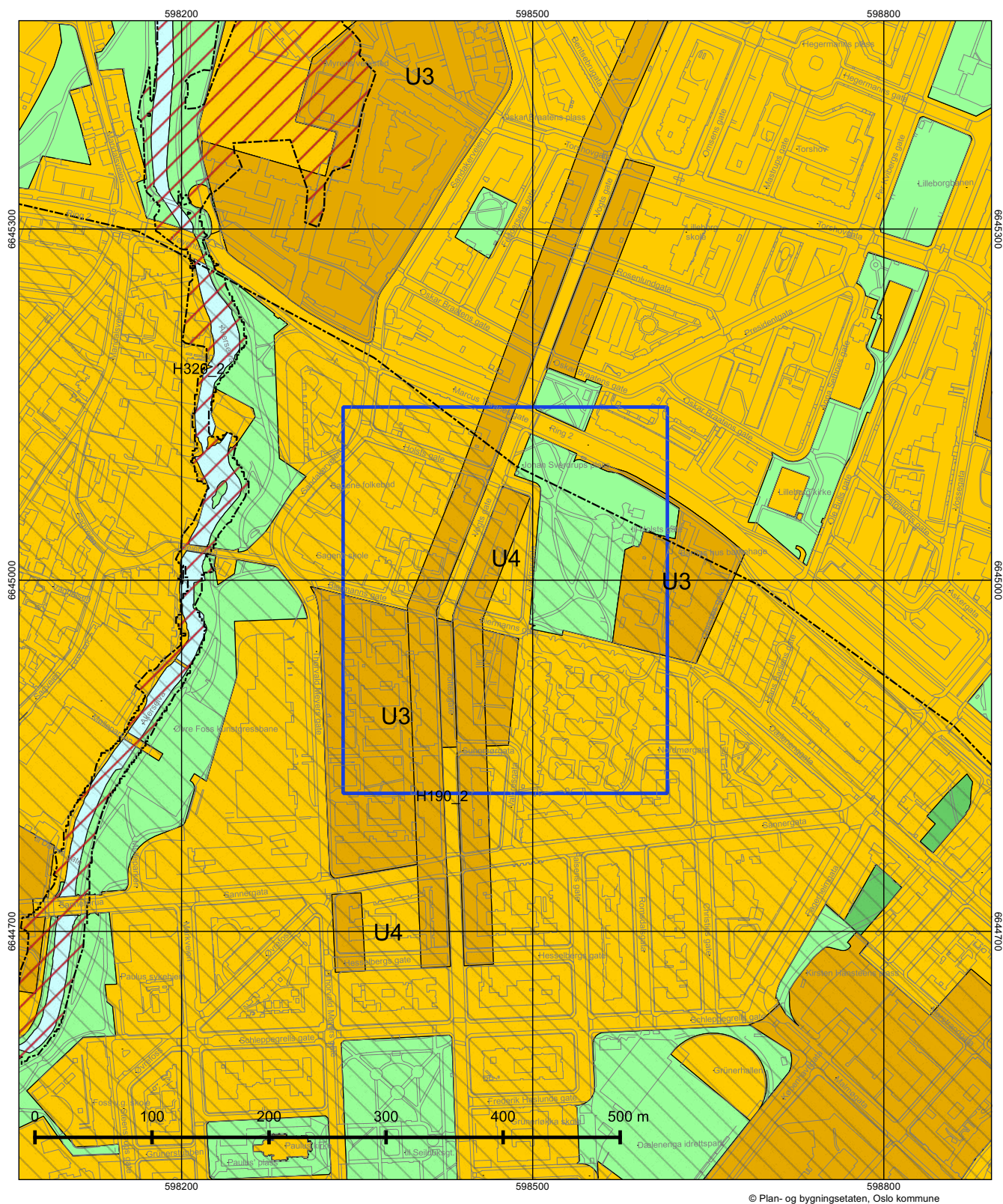
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Grense for bebyggelse
	70 - Felles avkjørsel		Byggegrense
	73 - Felles gangareal		Beregnet senterlinje veg
	74 - Felles gårdsplass		Bygningens avgrensning i beb. plan
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	140 - Bolig/forr./kontor		Byggegrense
	144 - Forr./bolig		Bebyggelse som inngår i planen
	145 - Forr./industri		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg		Oppheving av eiendomsgrense
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Inn-/utkjøring
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	665 - Spesialområde bevaring offentlig		
	668 - Spesialområde bevaring annet		
	RbBevaringGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	73 - Felles gangareal		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formålavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	RpRegulertHøyde		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo Dato: 26.08.2025 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3 	Naturmangfold – Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. <table><tr><td>PlottID/Best.nr: 330616/ 86517790</td><td>Deres ref.: 40255/ HEPE@MSAKTV</td></tr><tr><td>Adresse: BIERMANNS GATE 12A</td><td>Kommentar:</td></tr><tr><td>Gnr/Bnr: 225/40</td><td></td></tr></table>		PlottID/Best.nr: 330616/ 86517790	Deres ref.: 40255/ HEPE@MSAKTV	Adresse: BIERMANNS GATE 12A	Kommentar:	Gnr/Bnr: 225/40	
PlottID/Best.nr: 330616/ 86517790	Deres ref.: 40255/ HEPE@MSAKTV							
Adresse: BIERMANNS GATE 12A	Kommentar:							
Gnr/Bnr: 225/40								
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.								



Oslo

Dato: 26.08.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 330616/86517790

Deres ref.: 40255/ HEPE@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



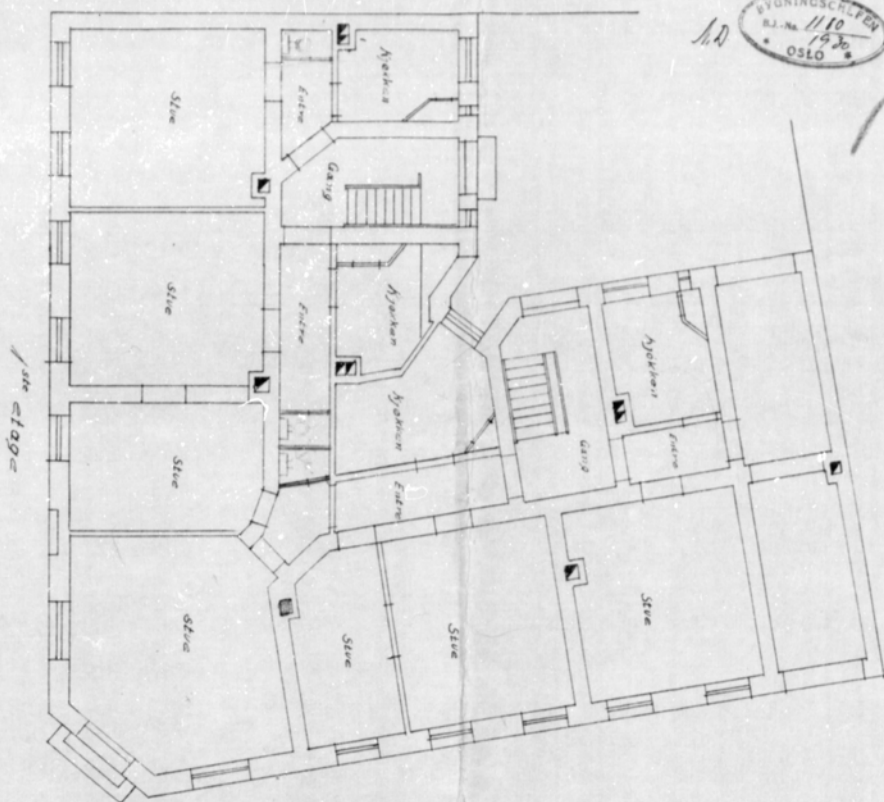
Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled	 Bebyggelse og anlegg, eksisterende
 Fjernveg (tunnel)	 Bebyggelse og anlegg, fremtidig
 Fjernveg	 Bane, eksisterende
 Markagrense	 Havn, eksisterende
----- Plangrense	 Havn, fremtidig
 Sporveg (tunnel), fremtig	 Kollektivknutepunkt, fremtidig
 Sporveg (tunnel), eksisterende	 Grønnstruktur, eksisterende
 Sporveg, eksisterende	 Grønnstruktur, fremtidig
 Sporveg, fremtidig	 Forsvaret
 Jernbane (tunnel), fremtidig	 LNF-areal, eksisterende
 Jernbane (tunnel), eksisterende	 LNF-areal, fremtidig
 Jernbane, eksisterende	 Spredt boligbebyggelse, eksisterende
 Turvei	 Spredt boligbebyggelse, fremtidig
 Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
 T-banestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
 Jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
 Banetrase (ikke juridisk)	 Farled
 Fjordtrikk (ikke juridisk)	 Småbåthavn, eksisterende
 Samferdsel (ikke juridisk)	 Småbåthavn, fremtidig
 Eksisterende kollektivknutepunkt	 Naturområde
 Fremtidig kollektivknutepunkt	 Friluftsområde
 Spredt boligbebyggelse	 Ytre by (utviklingsområder)
 Bestemmelsesgrense	 Indre by (utviklingsområder)
 Aktivitetssone marka	 H570 - Bevaring kulturmiljø
	 H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	 H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	 H810_2 - Krav om felles planlegging
	 H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	 H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	 H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	 H190 - Andre sikringssoner
	 H310_1 - Kvikkleire
	 H310_2 - Steinsprang
	 H320_1 - Stormflo
	 H320_2 - Elveflom
	 H390 - Deponi

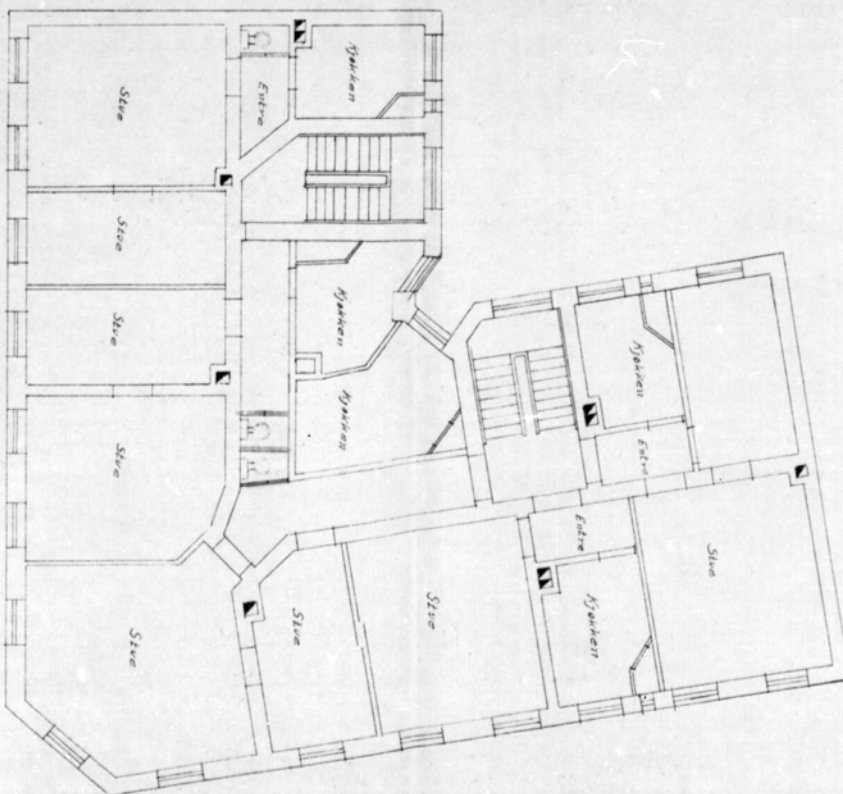
-19x



Bl 1



1^{ste} etage



2^{de} etage

Biermandsgt. N° 12

Saniter- anlegg

N. 2. 1. 120

tegn P.H.



Biermanns-gt - 12

JNR - 27/18 92.

Våningshus

G. D. J. No. 29. 92
4 Bilag



Expeditions-Dokument

Ansøgt af
3 Tegninger

angaaende

Vaeringshus med Porthyggning

paa Matr. No.

12 Buumannsgade

Indleveret den

3 Marts 1892

Attesteret

17. 1. 92

Oversender den end Stadsingeniørkontoret sin.
Vel Hørvorn have ind- at bemærke, men
Gaardpladsen beliggende i Løkked til Vaerings-
huset - is ganske underligt, dog i den næste
afgang til at nogle Grunde Placering for den
forstærkede Mærk.

Christiania den 5 Marts 1892

P. Laur.



Stadsingeniørkontoret har anført på
at nævnte underly.

Christiania den 5 Marts 1892



P. Laur.

Stadsingeniørkontoret har afgivet af de i §§ 13,
14 og 15 paalagte Bestemmelser.

Christiania 8^{te} Marts 1892

9/3 - 1/3 92.

G. Bull.

Følgelig sendes Hø. Stadsingeniørkontoret, idet de
i Bygningslovens §§ 13, 14 og 15 paalagte Bestem-
melser nedlægges.



12

Tilset at bemærke

d. 14/3 1892.

Theodor Gellius.

384
92.

Approberes med det af Sundhedskommissionen
gældende Foranstaltning. Stadsingeniøren
Bestemmer meddeles Anmelderen til
Befølgelse.

Christiania 10. Marts 1892

G. B. W.



Bygningsplan m. del

I Hensigt til Bygningslovens § 3
anmeldes herved, at der paa Grunden No 12 Bier,
manns Gade skal opføres en Bygning overensstem-
mende med vedlagte Tegninger og beliggende saaledes
som paa Situationsplanen angivet. -

Bygningens Fladeindhold: Met. 295,75³

Tilsvarende Bygningens Indhold: " 19,55³

Grænselinde: " 99,00³

Bygningens Indholdsmåle: Vægningshæft. -

Bygningens Hæfte: Met. 14,50

Gadens Bredder: " 14,50

Etagens Antal: 4 - fire.

Etagens Hæfte: 3,00

Fundamentering: Bygningen opføres paa Fundament
af Græsstenmure på Steller. -

Isolering: - Væggene isoleres overalt under første
Bygningsskæp med "Isoleringspapi"; Grænderne
isolereres rundt alle Yderægge med
2" Drænerør, og føres saavel Grændervandet,
som Over- og Afvandsledet til Bygningens
Kloak med en hældning af 6" p. f. Lørrør.

Kloak Rørmure mures i Cement og forsynes med Ferulæg.

Bygningsmateriale: - Dels 3 Rens, 1 Rens og 1 Rens
Hjør - dels Bindingsværk. -

Tæglægningmateriale: - Dels 1 Rens paa Bordkæg. -

Ydervægredning: - Stue og Vindboder, Bygningens Rette

Løftindredning: - Træløft og Boder. -

Trappeantal: - 2 Trapper af Lær fra 1ste Etage
til Loft. -

saat i Byggepande. Dampkilder med
Kør anbruges overalt. -

Trivtbygningen i Gaardstuen med
vandtes Kasse af Træ, og med Væde,
Lukningsrør fra Kassen hvilke indmunder
over Tøget. -

Bygningsarbejdet er anmeldt for Naboen.

Copenhagen, 1. Marts 1892.

Arbidig
Carl Nielsen
med ~~fuld~~ T. J. J. J.

Biermanns-gt-12.

JNR-1180/1930.

iNVL- Wc

1
Innmeldelse
2 legningsr

N.D.



Ekspedisjons-Dokument

angående

Finnvdr. av vannklosetter

på matr.-nr.

12. Biermandsgt.

Innlevert

25/7. 30.

Attestert

22/11-1931.

Oslo helseråd til uttalelse.

✓

Oslo 24/7 30

A. Kielland

Sendes tilbake til Oslo bygningsråd.

De gjeldende regler for innredning av w.c.rum må følges undtatt kravet om direkte lys. w.c.rummene i etasjene må forsynes med frisklufttilførsel, gjennom kanal utenfra. Klosettavlukkene på loftet må sikres mot frost.

✓

Oslo helseråd, den 29. juli 1930.

A. Dings

Sigurd Bay

N. d. til innstilling.

✓

Oslo 31/7-30

2

Tillakeunder Mr. Byggesjefen
og innstiller til godkjennelse
sunder henvisning til kulle-
rådet påtegning.
Kørliggerarbeidet må sårbest
anmeldes til kloakkvesen.

1180
1930.

Oslo 1/8 30.

G. Ruge.

Godkjennes som innstilt.

Oslo 4/8-30

middelt 4/8.30

H. Hilland

Overendes Oslo vann og kloakkvesen
og drøfter
Oslo kulleråd til besiktigelse.

Oslo 12/10-31.

G. Ruge.

VANN OG KLOAKKVESEN
003076 12 OKT 1931

J. nr. 3076/1931. Matr. nr. 12 Biermannsgate.

Tilbakesendes herr byggningsinspektøren i nordre distrikt.

Kørliggerarbeidet er besiktiget og godkjent.

Oslo vann- og kloakkvesen, den 22. oktober 1931.

U.O.

G. Ruge

Bygn. sjefens J.nr.
mottatt: 23 OKT. 1931

Stenut Asker

Overendes Oslo kulleråd til besiktigelse.

3

Ad: 12 Biermannsgate.

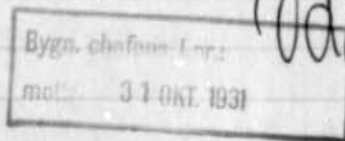
Tilbakesendes herr bygningsinspektøren.

De gamle priveter bør helst rives. Hvis bygningen skal bli stående må alt infisert treverk fjernes og det resterende bygverk desinfiseres. Grunden under kassene må oprensas og desinfiseres.

Ventilasjonsrørene på loftet må isoleres mot kulde og avstives. Det må tettes omkring rørene på loftet.

Oslo helseråd, den 31 oktober 1931.

Efter bemyndigelse



Odd Sundt

Signatur

Middelt 2/11-31.

Oversendes Oslo helseråd til bemyndigelse pånytt idet mangler nu er mildt rettet.

Oslo 6/11-31.

Signatur

SB/VW.

Ad: 12 Biermannsgt.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Intet å bemerke.

Oslo helseråd den 17. november 1931.



Efter bemyndigelse

Odd Sundt

Signatur



N.D. F. H. LORCK

Murmester og Entreprenørforretning

JAR PR. LILLEAKER



Oslo, den 28/7 1930

Hon. Bygningsskolen i Oslo

og Rindamsgt 12.

Høsteds.

Herved anmeldes innredning av 17 stk.
vandrøstetter som vist i plan.

som blir.

Antan Hjelmer
Tav. 18.

som besvarshavende
F. H. Lorck
Engv. 12
Grefsen.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

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.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-225/40	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 235 745,68
Eiendomsadresse:	Biermanns gate 12A...12B 0473 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Borettslaget Biermannsgate 12 v/Oae Forretningsførsel As, Rudssletta 12, 1351 RUD		
Eiernavn:	Borettslaget Biermannsgate 12	Totalt	NOK 235 745,68

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	3	57 471,30	0,00	25060000065876025	11667160	26.06.2025	25.08.2025
Totalt å betale			57 471,30					

Skyldig beløp betales til Innkrevningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Feie- og tilsynsgebyr	4 860,00
Renovasjonsgebyr	75 366,78
Vann- og avløpsgebyr	155 518,90
Totale avgifter	235 745,68

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



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-antennene 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. AVTREKKSVENTILATER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Biermanns gate 12A
0473 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Heidi Siri Petersen

Telefon: 906 93 484
E-post: heidi.siri.petersen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre