

Biermanns gate 12B



Velkommen til

Biermanns gate 12B



Salgsoppgaven produsert 21. november 2025

Øvre Grünerløkka

Nydelig 2-roms med klassiske detaljer. Stukkatur og rosett. Smijernsdør og peis. Beliggenhet mot bakgård og sidegate

Prisantydning	4 600 000,-
Fellesgjeld	136 701,-
Omkostninger	1 380,-
Totalpris	4 738 081,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 727,-
BRA-i	37 kvm
Totalt BRA	40 kvm
Soverom	1

Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1895

Ansvarlig megler	Lilliann Tronshaug
Telefon	452 51 612
E-post	l.tronshaug@nordvikbolig.no







Kort fortalt

VELKOMMEN TIL BIERMANNS GATE 12B!

- En nydelig 2-roms med en perfekt kombinasjon av klassiske detaljer og moderne stil. Med en gjennomgående planløsning får du meget gode lysforhold, og en leilighet som oppleves lys og luftig med store vindusflater og meget god takhøyde. Leiligheten inneholder: entré, stue, kjøkken, bad og soverom. En leilighet som må oppleves!

- Beliggenheten er av de beste - i en rolig sidegate, men også sentralt med noen av de mest populære servicetilbudene i gangavstand fra leiligheten.

FASILITETER

- Rosett og stukkatur
- Gjennomgående planløsning
- God takhøyde og store vindusflater
- Separat kjøkken fra 2017
- Stilig smijernsdør
- Peisovn
- En kjellerbod og loftsbod
- Ingen forkjøpsrett
- Sentralt v/Ringnes Park
- God kollektivforbindelse

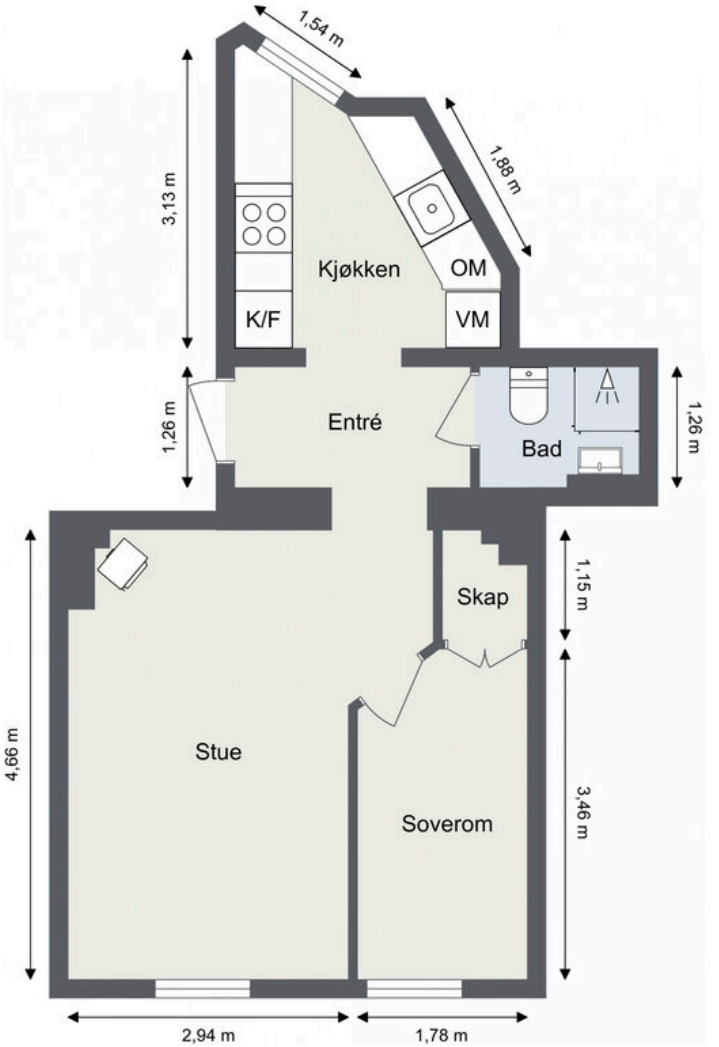
Arealer og innhold

BRA-i:	37 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	40 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 37 kvm. Stue, kjøkken, bad, soverom og entré
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 40 kvm.

Tyder



Forklaring av bilde/rommet










HVALER
WHALES
WALE



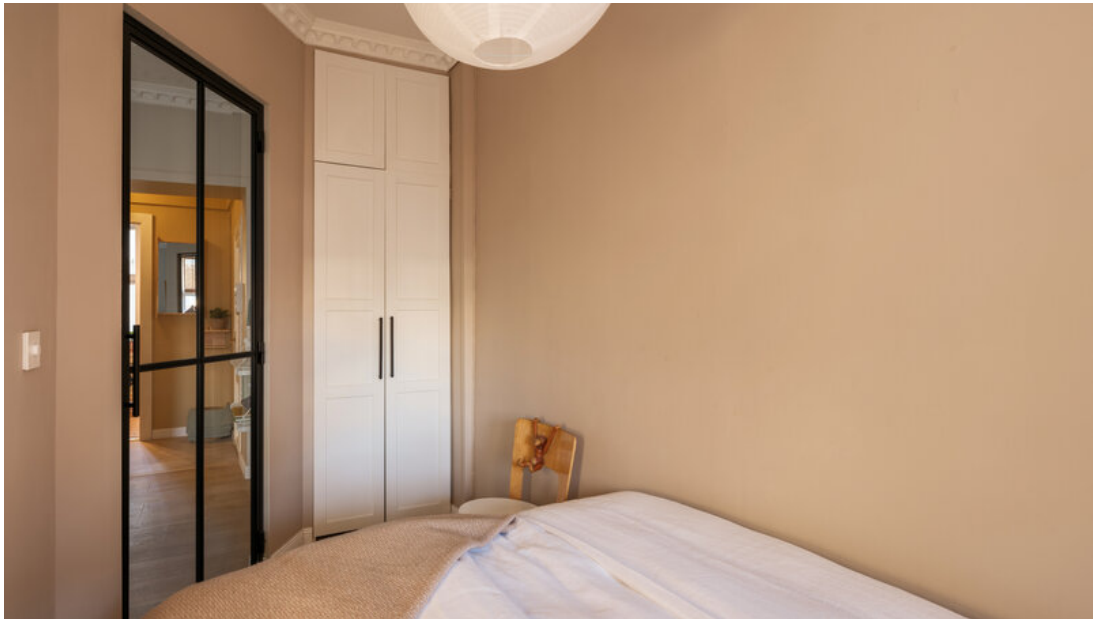

HVALER
WHALES
WALE


HVALER
WHALES
WALE
SvandPosters














320


BOSCH


KAREN BLIXEN MUSEUM
GRØD
BOSCH









Informasjon

Biermanns gate 12B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0315/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Biermanns gate 12B, 0473 OSLO
Gnr 225, bnr 40 i Oslo kommune
Andelsnr 17 i Biermannsg 12 Borettslaget, org.nr. 955434501

Selger
Andrea Indrehus Furuli

Kjøpesum og omkostninger
4 600 000,- (Prisantydning)
136 701,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 736 701,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 680,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 738 081,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 747 381,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1895

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 37 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 40 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 37 kvm. Stue, kjøkken, bad, soverom og entré

BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 40 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftsboden er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 4 m^2.

Ikke målbare arealer:
Loftsboden er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 4 m^2.

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder entré, kjøkken, stue, soverom og bad.

Leiligheten disponerer i tillegg en kjellerbod på ca. 3 kvm og en loftsbod med 4 kvm gulvareal.

Standard

Entré
Velkommen inn! Entréen gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. Her er det gode muligheter for oppheng av yttertøy og oppstilling av sko. Innredningen i entréen medfølger i salget. Entréen er i senere tid oppgradert med løfting av takhøyden og nymalte vegger i en flott gulfarge. Her er det lagt vinyl i flismønster på gulvet. Dørcallinganlegg.

Kjøkken
Klassisk og tidløst Ikea-kjøkken fra 2017. Kjøkkenet ligger i et separat rom. Flott kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Stilige mosaikkfliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i porselen. Kullfilterventilator. Opplegg for vaskmaskin som medfølger i salget. Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper er montert. Varmtvannsbereder på 107 liter er montert i benkeskap.

Stue
Nydelig stue som er malt i en delikat fargepalett. Her får du klassiske detaljer som rosett og stukkatur. Himlingshøyden er mål til ca. 2,76 i stuen, noe som gjør at stuen oppleves lys og luftig. Store vindusflater gir godt med naturlig lysinnslipp. Det er godt med plass til både sofaløsning og spisebord. I hjørnet av stuen er det en peisovn som varmer godt på kalde vinterkvelder.

Soverom
Flott soverom som ligger i tilknytning til stuen, adskilt med en stilig smijernsdør som gjør at man fortsatt får godt lysinnslipp. Her er det plass til seng og det er innfelt et garderobeskap på den andre siden av rommet som gir godt med oppbevaring. Rommet ligger vendt ut mot en sidegate som er lite trafikkert.

Bad
Flislagt bad med lyse fliser på vegger, og mørke på gulv. Baderomsinnredning som består av av benkeskap med profilerte fronter. Innfliset speil over servanten. Dusj på gulv med forheng, servant i helstøpt plate og klosett.

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
Elbil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

Oppgraderinger:
2025:
- Skiftet ytterdør
- Åpnet opp taket i entré til opprinnelig høyde
- Byttet sikringer i sikringsskapet

2024:
- Nye en-stavs laminatgulv i entré
- Malt stue og soverom
- Byttet dusjarmatur
- Ny benkeplate på høyre side på kjøkkenet
- Ny vask og vaskarmatur
- Ny oppvaskmaskin inkl. installasjon og ny kurs
- Installering av flere stikkontakter og utskifting
- Retting av jordfeil
- Oppgradering av spotter i skap

2022:
- Nytt en-stavs laminatgulv på stue og soverom

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Firma: Direkte Rør Service AS. Montert nytt dusjarmatur i oktober 2024.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært. Det er gjort arbeid med å renovere muren i kjellerbodene for alle. Det er styret i borettslaget som har ordnet dette.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja.
Firma: Proff Elektriker AS. Oppgraderte elektriske anlegget i stue og soverom, og foretok el-kontroll av leiligheten i mars 2023. Boligelektrikeren AS. Oppgraderte elektriske anlegget i gangen og på kjøkkenet, inkludert oppgradert sikringer i

sikringsskapet og lagt inn kurs for oppvaskmaskin på kjøkkenet - desember 2024.

4.1. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja.
Når ble kontrollen utført?
- Elektrikerfirma som har utført elektrikerarbeid har gjort sluttkontroll etter utført arbeid. Mars 2023(etter oppgradering av stue og soverom) Desember 2024 (etter oppgradering i entre og kjøkken).

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Forrige eier opplyste om at det var tett sluk på kjøkkenet etter innflytting i august 2022 som skyltes mindre blokkasje i felles rør. Det ble fikset og betalt av borettslaget.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskade?
- Nei.
Eventuell kommentar: Kan forekomme lukt fra sluk etter dusj, om sluket ikke har blitt vasket/renset nylig.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
- Nei.
Eventuell kommentar: Nei, men borettslaget har opplyst om at ettersom kjelleren er gammel og derfor ansett som noe fuktig - og de anbefaler derfor ikke at man oppbevarer saker som ikke tåler fukt i kjellerboden, men heller bruke loftsboden til slik lagring.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Ja. Boligelektrikeren AS ifm. undersøkelse av det elektriske anlegget i entré anbefalte oppgradering av sikringer, da det var en jordingsfeil - derfor alle sikringer erstattet desember 2024.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Nei.
Eventuell kommentar: Bygården er fra 1895 og har skjevheter.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Ja. Som opplyste under punkt nr. 5: Forrige eier opplyste om at det var tett sluk på kjøkkenet etter innflytting i august 2922 som skyltes mindre blokkasje i felles rør. Det ble fikset og betalt av borettslaget. I tillegg har sensor til waterguard blitt utløst en gang (august 2025, der Direkte Rørservice AS var inne for å undersøke). Det var avdekket et par mindre dråper på sensortape, og rørlegger informerte om at dette skyldes kondens fra rlr.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende?
- Ja. Ikke i selve leiligheten, men styret har informert om det var oppdaget rotte i kjelleren i bygården høsten 2025, og de ble iverksatt tiltak av borettslaget som inkluderer tetning av mur.

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

- Ja, Tilstandsrapport fra forrige salg i 2024 foreligger.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja. Salgsoppgave fra forrige salg i 2024 foreligger som oppgir totalt bruksareal på 40 kvm (internt bruksareal utgjør 37 kvm).

Bygningssakkyndig

Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

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

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper metall og tre.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.
- Entrédør i brannklasse EI-30 med 35 desibel lydmotstand.
- Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue.

Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider de siste fem år er fremvist:
Faktura fra Oslo rør og varme AS, datert 03.10.2023, for montering av lekkasjestopper.
Faktura fra Buma AS, datert 27.02.2025, for montering av entrédør.
Faktura fra Direkte Rørservice AS, datert 30.10.2024, for å koble fra kjøkken, tømme bereder, montere takdusj koble på dusj og kjøkken.
Samsvarserklæringer i forbindelse med elektriske arbeider, nevnt under "elektrisk anlegg".

Bygningsdeler som har fått TG2:
Våtromsgulv:
Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.
Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsaken til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. Det er registrert riss/sprekkdannelser i enkelte fliser.
TG 2 er gitt på gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt, da mer enn forventet levetid er oppnådd. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Våtromsvegger:
Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsaken til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.
Det er registrert hull etter eldre innredning, sprekker i flis og fug, og ufagmessig fug i hjørner.
Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

Fast inventar, generelt bad:
Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter. Innfliset speil over servanten. Innredningen har fuktskader/svelling, og er derfor vurdert til TG 2.

Utstyr for sanitærinstallasjoner:
Dusj på gulv med forheng, servant i helstøpt plate og klosett. Dusjarmaturet er nyere. Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

Vinduer:
Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1989. Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og bruksslitasje.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue og kjøkken. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 24 mm i stue. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 45 mm i stue.
Den målte skjevheten mer enn referansenivået for TG 2 i henhold til NS 3600, men det er skjevhet i alle gulv, som er påregnelig i klassiske bygårder fra før 1920- tallet i Oslo. På grunn av opprinnelig byggemåte, kan det kan være utfordrende og uforholdsmessig kostnadsdrivende å avrette gulvene i denne boligen, og samtidig beholde leilighetens klassiske stil. Avviket er derfor vurdert som TG 2 og ikke TG 3. TG 3 er avvik som ifølge forskrift til avhendingslova krever strakstiltak, eller tiltak innen kort tid. Skjevheten er derfor ikke vurdert innenfor denne kategorien.

Varmtvann:
Varmtvannsbereder på 107 liter, produsert i 2017, montert i benkeskap i kjøkken. Strømtilførsel via stikkontakt.
Varmtvannsberederen er på 2000 W og tilkoblet med vanlig stikkontakt og mangler derfor fast strømtilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W, og det er derfor gitt TG 2. Avviket kan medføre overbelastning på strømkursen, som kan gi varmegang i stikkontakten til berederen. Stikkontakten bør erstattes med fast strømtilkobling.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. Det mangler egen hovedstoppekran for leiligheten. Forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje i leiligheten.
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av nevnt forhold, samt av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer. I forbindelse med oppgradering av våtrommet vil det være naturlig med utskifting av ledningsnettet.

Ventilasjon:
Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen.
Ved å montere elektrisk avtrekksvifte i kanal for oppdriftsventilasjon, vil det kunne skapes et overtrykk i kanalen som resulterer i begrenset luftsirkulasjon i andre leiligheter. Det anbefales på generelt grunnlag å ikke montere elektriske avtrekksvifter i felles kanaler for oppdriftsventilasjon.
I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk.
Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

Elektrisk anlegg:
Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré.
Samsvarserklæring signert og datert 06.12.2024 er fremvist for følgende arbeider:
Kjøkken: Montert stikk for forbruk i kjøkken, montert LEDspotter i skap med plejd styring. Ny bryterpanel med 1+2 bryter og plejd dimmer. Festet løs kabel. Sette opp 2 nye kurser for vaskemaskin og oppvaskmaskin. Sikringsskap: Bytte alle til JFA og to nye kurser.
Samsvarserklæring signert og datert 11.03.2025 er fremvist for følgende arbeider:
Entré: Gjorde klar Plejd styring for en lampe. Kjøkken: Festet kabel som har blitt lagt opp tidligere.

For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

Elektrisk oppvarming:
Boligen har elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen. Varmekabler i gulvstøpen på badet.
Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Hulltaking, bad:
Tilstøtende vegger mot dusjsone er mot yttervegg/naboleilighet som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator der dette er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Innbo og løsøre

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Taklampene over spisebord og stuebord

Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Taklampe kjøkken
- Vaskemaskin kjøkken
- Integrerte hvitevarer kjøkken

- Innredning i entré (speil, skohylle, hattehylle og lite bord)
- Taklampe soverom

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - oransje
Se energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektriske panelovner

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

Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Enkelte koblinger for mvanntilførsel i plast i kjøkkenet. Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet da denne er montert i kjeller, og er felles. Den stenger vannet til flere leiligheter

Friskluft via spalteventiler i vinduer. Elektrisk/fuktstyrt avtrekksvifte på badet. Luftespalter med lufttilførsel på oversiden av dørbladet mot bad. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Nei, fuktstyrt avtrekk.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha hatt et strømforbruk fra 01.07.24 til 31.12.24 på totalt 1717,99 kWh med en kostnad på 3.215,8,-. For 01.01.25 til 31.10.25 var forbruket på 2463,67 kWh med en kostnad på 5444,75,-. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 727,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader på 4.726,40,- pr. mnd. pr. 13.11.2025.
Herav:
Trappevask 131,-
Fellesanlegg tv/nett 356,-

Felleskostnader 4 239,40,-

Felleskostnadene inkluderer bla. bredbånd, trappevask, kommunale avgifter, eiendomsskatt/festeavgift, bygningsforsikring, utvendig vedlikehold, drift av boligselskapet, renter, avdrag m.m.

Styret opplyser på e-post 18.11.2025:
Felleskostnadene økes med ca. 3-5 % årlig, grunnet generell økning i samfunnet, som kloakkavgift, vannavgift, forsikring etc. De legger seg på indeksregulering dette året.

Andre utgifter

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi.
For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 974 260,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 897 039,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Telia borettslagets leverandør av bredbånd.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget Biermannsgate 12 består av 20 andelsleiligheter.
Regnskapet føres av forretningsfører er OAE Forretningsførsel AS.
Revisjon utføres av revisjonsfirma Monge Revisjon.

ÅRSMØTE 2025:
- Ved årsmøte i 2024 ble det vedtatt at styret skal opprette en arbeidsgruppe med mandat til å utrede muligheten for salg av/utbygging av loftet.

TRAPPEVASK:
Ansvar for rengjøring av trappeoppgang tilhører hver andel. Det skal vaskes én gang per 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, skal de som er ansvarlige for dette, straks ordne opp etter seg. Det er pr. 18.11.2025 ansatt firma som utfører trappevask som dekkes gjennom felleskostnadene.

STYRETS ARBEID:
- Det er muligens funnet noe fuktskader på bærebjelken i kjeller, dette er noe de arbeider videre med for å finne en løsning. Budsjettet for 2025 inkluderte en reparasjon av råteskade i kjelleren til ca. 60.000,-.
- Styret har bestemt at ved renovering av bad, kan man søke styret om å få dekket arbeid med skifte av rør (de stående avløpsstammene) som tilhører fellesarealer

slik at man ikke trenger å rive hele badet ved større rørskifte i bygningen. Dette arbeidet kan ikke overstige 15.000,-.

Styret opplyser på e-post 18.11.2025:
- Det er pr. dags dato ikke planlagt noen større prosjekter i Biermanns gate 12
- Vi har pusset opp og renovert noe i kjeller nå i høst
- Trappevask gjøres av firma, det er nok bare husordensreglene som ikke er oppdatert
- Det er ikke tenkt noen nye banklån pr. dags dato
- Det økes med ca. 3-5 % i felles utgifter, dette grunnet generell økning i samfunnet, som kloakkavgift, vannavgift, forsikring etc. Vi legger oss på indeksregulering dette året.
- Det har blitt observert rotter i kjeller, derfor ble det satt i gang både skadedyr eksperter som gikk igjennom kjeller og vi har utbedret kjelleren i forhold til anbefalinger vi fikk, som å tette igjen alle hull, fjerne gammelt toalett. Vi pusset opp kjeller i samme slengen, og den er nå fin, ren og hvit, og ikke oppdaget noe rotteproblem, selv om de kan jo dukke opp igjen. Det er også et rotteproblem i kloakkrørene i nabogården som kan innvirke på Biermanns gate 12.

Forretningsfører

Oae Forretningsførsel AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 136 701,-pr. 31.12.2024

Borettslaget har ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Borettslaget har to lån per. 13.11.2025 med restaldo på 2.636.228,- og 484.075,-.

Informasjon fra regnskapet i 2024:
Lån Obos 55851
Annuitetslån
Opprinnelig lån 3.300.000,-tatt opp i 2016
Rentesats 6,14 %

Lån Obos 05757
Annuitetslån
Opprinnelig lån 3.300.000,-tatt opp i 2016
Rentesats 6,14 %

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Borettslaget hadde i 2024 et overskudd på 246.489,-, og det er budsjettert med et resultat på 155.951,- for 2025.

Vedtekter og husordensregler

Borettslagets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt. Det oppfordres å sette seg godt inn i disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det arrangeres dugnad som det oppfordres til å stille opp på.

Dyrehold

Beboere kan holde kjæledyr, f.eks. hund, så lenge dette skjer på en måte som ikke skaper ulempe for andre.

Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring
Polisenr. SP0000565772

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 478 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Rett utenfor døra har du alt av fasiliteter bydelen kan by på, som spennende shoppingmuligheter, parker, kaféer, restauranter og barer.

Like ved ligger Ringnes Park senter hvor du finner blant annet matbutikk, apotek, frisør, blomster butikk og kino. Leiligheten ligger også svært nære populære Birkelunden med store plenarealer og sittegrupper. Her er det søndagsmarked med salg av klær og gjenstander nesten hver søndag gjennom året, i tillegg til Bondens marked flere lørdager i året.

Fra Birkelunden tar Thorvald Meyers gate deg nedover Løkka mot Olaf Ryes Plass og videre nedover Markveien. Noen kjente og populære steder på Grünerløkka er bl.a. Delicatessen, Trancher, Südøst, Villa Paradiso, Tim Wendelboe, Parkteatret og The Nighthawk Diner. Det er også kort vei til Vulkan, med Smelteverket, Døgnvills gourmetburgere samt Mathallen.

Langs Akerselva er det fine turstier, enten ned mot Bjørvika eller opp mot Maridalsvannet. Kort vei til flere trivelige grøntområder som Sofienbergparken, Kubaparken og Torshovdalen. Treningsmuligheter på SATS Ringnes Park, Evo Grünerløkka og Fitness 24/7 i Markveien. I tillegg er det bare 15 min. med trikk til skiløyper ved Kjelsås om vinteren.

Det er et godt tilbud av kollektivtrafikk i nærområdet med både trikk og buss. Fra Birkelunden går trikk nr. 11, 12 og 13, buss nr. 30 som går fra Bygdøy til Nydalen, samt 2 nattbusser. I Sannergata er det stopp for buss nr. 21 som går fra Helsfyr til

Tjuvholmen. I tillegg er det T-bane på Carl Berners Plass.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1985. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for oppdeling av bruksenheter, datert 20.07.2004
Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av piper, datert 05.12.2016
Det foreligger ferdigattest for ny dør fra fortau til portrom bolig, datert 20.10.1997
Det foreligger ekspedisjonsdokument innredning av toalett, 22.11.1931

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
Leiligheten er opprinnelig en 1-roms leilighet, men basert på planløsningen er det gjort om til en 2-roms ved å skille av stuen. Det presiseres at omgjøringen ikke er nærmere vurdert av teknisk fagkyndig. Bruksendring av rom er ofte søknadspliktig, her er det opprinnelige rommet godkjent til varig opphold. Kjøper bærer risikoen for om omgjøringen er teknisk gjennomførbar og for hvorvidt endringen godkjennes av plan- og bygningsetaten.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

Pågående plansaker:
Saknsummer: 202315257, Vogts gate - Toftes gate - Fremkommelighetstiltak for trikk. Hovedhensikten med tiltaket er fremkommelighetstiltak for trikk i Vogts gate-Toftes gate, på en ca. 1,2 km lang strekning. Vogts gate og Toftes gate er en tung kollektivtrasé for tre trikkelinjer og en gangtrasé mellom Torshov og Grünerløkka.

Pågående byggesaker:
Saksnummer: 202508300, Biermanns gate 6 - Bruksendring. Søknad om bruksendring fra kontor til ambassade.
Saksnummer: 202512665, Valdresgata 16E -Rehabilitering av bad -H0202.
Saksnummer: 202509104, Vogts gate 26 - Oppføring av boligbygg.

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

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

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

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det

som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.
Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

anonymisert form.

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. 45 000,-) – estimert til 47 367,-
Grunnpakke Leilighet 10 000,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave 24 900,-
Oppgjørshonorar** 7 990,-
Tilrettelegging 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører 4 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. 6 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. 10 000,-

Samlet skal selger betale 138 127,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 22. november 2025

Ansvarlig megler

Lilliann Tronshaug, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45251612

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Biermanns gate 12B

Biermanns gate 12B

Nabolaget Dælenenga/Øvre Grünerløkka øst - vurdert av 301 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	4 min 0.3 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	7 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	13 min 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	16 min 1.3 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	8 min 0.7 km
Hersleb videregående skole	18 min

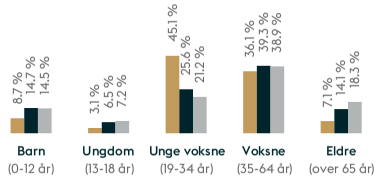
Offentlig transport

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 1.2 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	25 min 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.7 km

Barnehager

Ringnes Park Fus barnehage (0-... 69 barn	2 min 0.2 km
Barnas Hus barnehage (0-5 år) 181 barn	4 min 0.3 km
Hallenparken barnehage (1-5 år... 88 barn	4 min 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Dælenenga/Øvre Grünerløkka	1 469	2 187
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 74/100

Kvalitet på skolene
Bra 72/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Buss
- Gående

Sport

Hallenhagen	2 min
Sagene skole	4 min
SATS Ringnes Park	4 min
Sagene Squash Senter	5 min

«Alt innen fem minutters gangavstand!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 86/100



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

BIERMANNS GATE 12 B, 0473 OSLO

Gnr: 225 Bnr: 40 301 Oslo kommune.
Andelsleilighet

Dato befaring:	19/11/2025
Utskriftsdato:	24/11/2025
Oppdragsnummer:	98564
Referansenr:	



PEDER VILHELM AUBERT
992 33 432
pa@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
Toroms andelsleilighet i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.
Gjennomgående leilighet i 3. etasje.

Standard
Velholdt leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten
Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

2025: Ny entrédør.
2024: Montert nytt dusjarmatur og vask/armatur til kjøkken. Opplegg for vaskemaskin i kjøkken. Ny innmat i sikringsskapet.
2023: Montert automatisk vannstopper i kjøkken.
2017: IKEA kjøkkeninnredning.

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

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1895, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

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

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 3. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 3. etasje)
- Fast inventar, generelt (Bad / 3. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 3. etasje)
- Vinduer
- Etasjeskiller
- Varmtvann
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Elektrisk oppvarming

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Andrea Indrehus Furuli
Takstmenn:	Peder Vilhelm Aubert
Befaring/tilstede:	Eier: Andrea Indrehus Furuli, Takstmann: Peder Vilhelm Aubert

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 225 Bnr: 40
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	478.3 m²
Adresse:	Biermanns gate 12 B, 0473 OSLO

Andelsleilighet

Selskap:	Borettslaget Biermannsgate 12
Organisasjonsnr:	955434501
Eier:	Andrea Indrehus Furuli
Andelsnummer:	17

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	19/11/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring					
Ambita infoland	18/11/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1895

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
3. etasje	37	37	0
Loft	0	0	0
Sum bolig:	37	37	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
3. etasje	Bad, Kjøkken, Stue, Soverom, Entré	
Loft		Ekstern bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	3	0	0
3. etasje	37	0	0	0
Loft	0	0	0	0
Sum bolig:	37	3	0	0
Sum BRA:	40			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
3. etasje	Bad, Kjøkken, Stue, Soverom, Entré		
Loft		Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftsboden er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 4 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

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

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

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper metall og tre.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider de siste fem år er fremvist:
Faktura fra Oslo rør og varme AS, datert 03.10.2023, for montering av lekkasjestopper.
Faktura fra Buma AS, datert 27.02.2025, for montering av entrédør.
Faktura fra Direkte Rørservice AS, datert 30.10.2024, for å koble fra kjøkken, tømme bereder, montere takdusj koble på dusj og kjøkken.
Samsvarserklæringer i forbindelse med elektriske arbeider, nevnt under "elektrisk anlegg".

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1989.

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

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse EI-30 med 35 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilert innvendig dør til badet.
Dør i metall med glassfelt til soverom.

Tilstandsvurdering: Døren til badet er av eldre dato, men fremstår velholdt, og er derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue og kjøkken.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 24 mm i stue. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 45 mm i stue.

Den målte skjevheten mer enn referansenivået for TG 2 i henhold til NS 3600, men det er skjevhet i alle gulv, som er påregnelig i klassiske bygårder fra før 1920-tallet i Oslo. På grunn av opprinnelig byggemåte, kan det kan være utfordrende og uforholdsmessig kostnadsdrivende å avrette gulvene i denne boligen, og samtidig beholde leilighetens klassiske stil. Avviket er derfor vurdert som TG 2 og ikke TG 3. TG 3 er avvik som ifølge forskrift til avhendingslova krever strakstiltak, eller tiltak innen kort tid. Skjevheten er derfor ikke vurdert innenfor denne kategorien. TG: 2

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue.

Tilstandsvurdering: Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse: Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

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

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

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på 107 liter, produsert i 2017, montert i benkeskap i kjøkken.
Strømtilførsel via stikkontakt.

Tilstandsvurdering: Varmtvannsberederen er på 2000 W og tilkoblet med vanlig stikkontakt og mangler derfor fast strømtilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W, og det er derfor gitt TG 2. Avviket kan medføre overbelastning på strømkursen, som kan gi varmegang i stikkontakten til berederen. Stikkontakten bør erstattes med fast strømtilkobling. TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Enkelte koblinger for vanntilførsel i plast i kjøkkenet.

Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet da denne er montert i kjeller, og er felles. Den stenger vannet til flere leiligheter.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

Det mangler egen hovedstoppekran for leiligheten. Forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje i leiligheten.

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av nevnt forhold, samt av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer. I forbindelse med oppgradering av våtrommet vil det være naturlig med utskifting av ledningsnettet. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Elektrisk/fuktstyrt avtrekksvifte på badet.
Luftespalter med lufttilførsel på oversiden av dørbladet mot bad.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Nei, fuktstyrt avtrekk.

Tilstandsvurdering: Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen.

Ved å montere elektrisk avtrekksvifte i kanal for oppdriftsventilasjon, vil det kunne skapes et overtrykk i kanalen som resulterer i begrenset luftsirkulasjon i andre leiligheter. Det anbefales på generelt grunnlag å ikke montere elektriske avtrekksvifter i felles kanaler for oppdriftsventilasjon.

I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Tyder

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Arbeid som nevnt under samsvarserklæringer er gjort i 2024/2025. Anlegget fo øvrig er av ukjent dato.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Samsvarserklæring signert og datert 06.12.2024 er fremvist for følgende arbeider: Kjøkken: Montert stikk for forbruk i kjøkken, montert LEDspotter i skap med plejd styring. Ny bryterpanel med 1+2 bryter og plejd dimmer. Festet løs kabel. Sette opp 2 nye kurser for vaskemaskin og oppvaskmaskin. Sikringsskap: Bytte alle til JFA og to nye kurser.

Samsvarserklæring signert og datert 11.03.2025 er fremvist for følgende arbeider: Entré: Gjorde klar Plejd styring for en lampe. Kjøkken: Festet kabel som har blitt lagt opp tidligere.

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider. TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Boligen har elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen. Varmekabler i gulvstøpen på badet.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

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

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Mosaikkfliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i porselen. Kullfilterventilator. Opplegg for vaskmaskin. Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper er montert.

IKEA kjøkkeninnredning fra 2017.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

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

Tyder

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med vinyl i flismønster i entré, parkett i kjøkken og laminat for øvrig.

Tilstandsvurdering: Det er stedvis registrert bevegelse ved normal gange, samt noe merker/riper i kjøkken. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Takessplater i kjøkken. Malt panel i entré og bad. Sparklet og malte plater.
Stukkatur i stue og soverom. Rosett i stue.
Himlingshøyde ca. 2,76 m målt i stue.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Plassbygget garderobeskap med profilerte fronter i soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Badet er ifølge en tidligere salgsoppgave oppgradert i ca. 2000. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

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

Det er registrert riss/sprekkdannelser i enkelte fliser.

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

Våtromsvegger – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater.
Tilstandsvurdering:	Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsaken til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. Det er registrert hull etter eldre innredning, sprekker i flis og fug, og ufagmessig fug i hjørner. Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter. Innfliset speil over servanten.
Tilstandsvurdering:	Innredningen har fuktskader/svelling, og er derfor vurdert til TG 2. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Dusj på gulv med forheng, servant i helstøpt plate og klosett.
Tilstandsvurdering:	Dusjarmaturet er nyere. Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Hulltaking – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Tilstøtende vegger mot dusjsone er mot yttervegg/naboleilighet som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator der dette er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.
Tilstandsvurdering:	TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

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

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

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

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

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
21. nov. 2025

Oppdragsnummer
29-0315/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Biermanns gate 12B, 0473 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Andrea Indrehus Furuli

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP0000565772
Forsikret i: IF Skadeforsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma: Direkte Rør Service AS Montert nytt dusjarmatur i oktober 2024

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er gjort arbeid med å renovere muren i kjellerbodene for alle. Det er styret i borettslaget som har ordnet dette.

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma: Proff Elekteriker AS -Oppgraderte elektriske anlegget i stue og soverom, og foretok e-kontroll av leiligheten i mars 2023. Boligelektrikern AS -Oppgraderte elektriske anlegget i gangen og på kjøkkenet, inkludert oppgradert sikringer i sikringsskapet og lagt inn kurs for oppvaskmaskin på kjøkkenet - desember 2024

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Elektrikerfirma som har utført elektrikerarbeid har gjort sluttkontroll etter utført arbeid. Mars 2023 (etter oppgradering av stue og soverom) Desember 2024 (etter oppgradering i entre og kjøkken)

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier opplyste om at det var tett sluk på kjøkkenet etter innflytting i august 2022 som skyltes mindre blokkasje i felles rør. Det ble fikset og betalt av borettslaget.

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

Eventuell kommentar: Kan forekomme lukt fra sluk etter dusj, om sluket ikke har blitt vasket/renset nylig.

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

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

Eventuell kommentar: Nei, men borettslaget har opplyst om at ettersom kjelleren er gammel og derfor ansett som noe fuktig - og de anbefaler derfor ikke at man oppbevarer saker som ikke tåler fukt i kjellerboden, men heller bruker loftsboden til slik lagring.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja

Beskriv: Boligelektrikeren AS ifm undersøkelse av det elektriske anlegger i entre anbefalte oppgradering av sikringer, da det var en jordingsfeil - derfor alle sikringer erstattet desember 2024.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Bygården er fra 1895 og har skjevheter

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja

Beskriv: Som opplyst under punkt nr 5: Forrige eier opplyste om at det var tett sluk på kjøkkenet etter innflytting i august 2022 som skyltes mindre blokkering i felles rør. Det ble fikset og betalt av borettslaget. I tillegg har sensor til waterguard blitt utløst en gang (august 2025, der Direkte Rørservice AS var inne for å undersøke. Det var avdekket et par mindre dråper på sensortape, og rørlegger informerte om at dette skyldes kondens fra rør.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja

Beskriv: Ikke i selve leiligheten, men styret har informert om det var oppdaget rotte i kjelleren i bygården høsten 2025, og de ble iverksatt tiltak av Borettslaget som inkluderer tetning av mur.

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra forrige salg i 2024 foreligger

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra forrige salg i 2024 foreligger som oppgir totalt bruksareal på 40m2 (internt bruksareal utgjør 37m2)

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

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

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

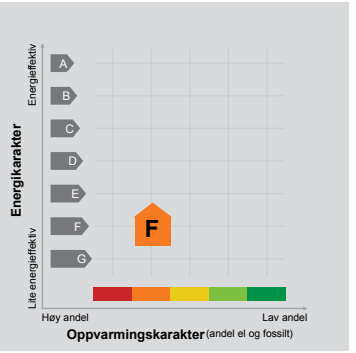
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 29-0315/25

ENERGIATTEST

Adresse	Biermanns gate 12B
Postnummer	0473
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	225
Bruksnummer	40
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80554567
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	f097555b-c517-443b-b2b8-4788ebcf2b73
Dato	07.04.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk 5 766 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

5 766 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativ skorstein
- Følg med på energibruken i boligen
- Spalteskum på kjøkkenet
- Montering tetningslister

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1895
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	37
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

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

Nordvik Torshov
Vogts gate 47A
0477 OSLO

Deres ref.: 29-0315/25 Vår ref.: 553-1-17 Kate Gry Røed Dato: 13.11.2025

Salgsoppdrag på andel nr.: 17 i Borettslaget Biermannsgate 12

Deres henvendelse av 13.11.2025 vedrørende salgsoppdrag på ovennevnte bolig er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boliginformasjon

Boligselskap:	Borettslaget Biermannsgate 12
Org.nr.:	955434501
Andelsnr.:	17
Forsikringsselskap:	If Skadeforsikring NUF Terminforfall 31.12. Årlig Polisenr.: SP0000565772
Andelseier:	Furuli, Andrea Indrehus
Medeier:	
Boligens adresse:	Biermanns gate 12, 0473 OSLO

Opprinnelig innskudd:	0,00
Andel fellesgjeld pr. 31.12.2024	136 701
Andel formue pr. 31.12.2024	26 168

Felleskostnader pr mnd:

TRAPPEVASK	131,00
FELLESANLEGG TV/NETT	356,00
FELLESKOSTNADER	4 239,40
Totale felleskostnader pr. mnd:	4 726,40

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.

Postadresse:
Postboks 4127 Sjølyst
0217 Oslo

Besøksadresse:
Drammensveien 165
0277 Oslo

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

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

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 per dato ca kr 2.636.228 og kr 484.075,-. 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 Forretningsførsel AS

Kate Gry Røed

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

Postadresse:
Postboks 4127 Sjølyst
0217 Oslo

Besøksadresse:
Drammensveien 165
0277 Oslo

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

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 innhenter 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 innhenter 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 formal 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 rettvisende 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 forurenser 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 rørskifte 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 DRIFTSINNTEKTER		**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

Transaksjon 09222115557541773908 Signert OFA, UN, AS, ODJ

BORETTSLAGET BIERMANNSGATE 12

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

Sted: Dato:

Ulf Nilseng
Styreleder

Ole Daniel Jølle
Styremedlem

Anette Skilbred
Styremedlem

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 KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

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
Prosport AS - Skiltpakke takras	2 389
Ateam Inneklimaservice AS - Avfukterservice	5 450
Bsp Partner AS - Batterier	1 785
Utlegg Nilseng - Blomster, jord og bespisning	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 BORETTSINNSKUDD

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**
Spesifikasjon av disponible midler		
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



Monge Revisjon -
Lill Ann Monge
Org.nr. 919 260 017

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 rettvisende 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

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 modifiserer 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 rettvisende 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

Lill Ann Monge
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

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	**1 323 752**	
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	**971 799**	
DRIFTSRESULTAT	**351 953**	
Finansinntekter	0	
Rentekostnader	-195 972	
SUM FINANSPOSTER	**-195 972**	
ÅRETS RESULTAT	**155 981**	

** 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.

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. Søppel og annet avfall skal kastes i søppelkasse utendørs eller på beboers egen kostnad fjernes på annen måte og skal ikke hensettes 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 èn 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,

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 sigarettsneiper, 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 godkjennelse må innhentes for alle forandringer som innvirker på bygningens utseende og fellesarelaer, 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 godkjennelse 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 godkjennelse foreligger.
   Fremleietakere har de samme plikter overfor borettslaget som andre beboere. (Se forøvrig vedtektene.)

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(borett) 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) Nekter 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. Borett 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 karmer.

(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 besluttes 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 tvangsfullbyrdelseslovens 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 framtredende 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.

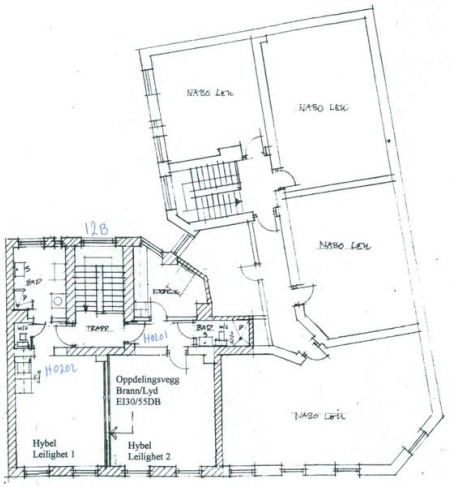
11-2 Forholdet til borettslovene

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


Ekebergveien
Einar Tambarskjelves plass

070

E-2



PLAN 2 ETG 1:100

BEBYGGBERE BRA LEILIGHET 1 = 28.2 m²
BRUKSAREAL BRA LEILIGHET 2 = 35.8 m²

Notat § 10-34 Boder og oppbevaringsplass
Til hver leilighet er det
3m2 bod på loft og 5.2m2 bod i kjeller
Vindu som römningsvei §7-27
Röykvarslere installeres §7-27

SÖKNAD – OPPDELING AV LEILIGHETER

Tiltakshaver Preben Wiksen
Adresse og byggeplass: Biermanns gate 12b 0473 Oslo
Eiendom Gnr 225 Brnr 40
Ansvarlig söker Siv ark Geoffrey Dukes org nr 981898850
Reichweins gate 1 0254 Oslo Tel 92891404

PLAN – FORSLAG mål 1:100

Tegn nr **PW-102** dato 05.04.04

1

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Siv.ark. Geoffrey Dukes (Hardstuff Norway)
Reichweinsgate 1
0254 OSLO

Dato: 14 SEP 2004

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200406936-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Mari Helene Slagsvold	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BIERMANNS GATE 12B	Eiendom:	225/40
Tiltakshaver:	Preben Wiksen	Adresse:	Biermanns gate 12 B, 0473 OSLO
Søker:	Siv.ark. Geoffrey Dukes (Hardstuff Norway)	Adresse:	Reichweinsgate 1, 0254 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppdeling av bruksenheter

FERDIGATTEST - BIERMANNS GATE 12B

Jfr. Plan- og bygningsloven §99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK), § 33.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk

Ellen Brørs Gulbrandsen
For avdelingsleder

Mari Helene Slagsvold
saksbehandler

Vedlegg: orientering om klageadgang
Kopi til: Preben Wiksen, Biermanns gate 12 B, 0473, OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Biermanns-gt - 12

JNR - 27/1892.

Vånings hus

1

O. D. J.-No. 27/92
4 Bilag
Anmeldelse
3 Tegninger.

347 — 384
92. — 92.

Expeditions-Dokument

angaaende Paamegnelse med Bygningsarbeide

paa Matr.-No. 12 Biermannsgade

Indleveret den 5 Marts 1892 Attesteret 17. 3. 92.

Overrenden den ærede Brandkommissionen.
Ved Klagerens Side har Intet at bemærke, naar Gaardspladsen Belægningen i Forhold til Paamegnelsen er jo ganske uvæsentlig, dog er der nogen Adgang til at nægte Grunden Bygningstilladelse paa den foreliggende Maade.

Christiania den 5 Marts 1892
P. B. Aamodt

Brandkommissionen maa anbefale Ansøgningen
at naadigst Imødekomme.
Christiania d. 7 Marts 1892
Chr. Brun
Bes.

Sendes Hr. Stadsingeniøren til Afgivelse af de i §§ 13, 14 og 15 paalagte Bestemmelser.

Christiania 8 Marts 1892
9/3 - 10/3 92.
Chr. Bull.

Tilbagesendes Hr. Stadskondukteuren, idet de i Bygningslovens §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser herved bedlagges.

Christiania Stadsingeniørkontor, 14 de Marts 1892.
Hans Heppe

2

Tinlet at bemærke
d. 17/3 1892.
Theodor Gallis.

384/92.

Approberes med den af Sundhedskommissionen paaberaabte Foranstaltning. Stadsingeniørens Bestemmelser meddeles Ansøgeren til Efterretning.

Christiania 16de Marts 1892

G. Blom

1

Ø.D.J.-No. 27 97
Bilag

347/92

STADSINGENIØREN
296-92 D.

Bygningsanmeldelse

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grunden No 52 Beier-mannsgaden skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.—

Forretn. Fladeindhold: Ialt 295,75 □M.
Trælbygningens Do. " 195,5 □M.
Grundflade " 99,00 □M.
Bygningens Bestemmelse: Vaaningshus.—
Bygningens Høide: Ialt 14,50
Gadens Bredde: " 14,00.
Etagernes Antal: 4-fire.
Etagernes Høide: 3,00

Fundamentering: Bygningen opføres paa Fundament af Granitkvadrmur på Heller.—

Isolering: — Murene isoleres overalt under første Dyklag med Isolerings-papp; Grunden omgraves rundt alle Ydervægge med 2" Drainsrør, og føres saavel Grundvandet, som Over- og Nedbørsvandet til Byens Kloak med en Sænkning af 6" gl. Lerrør.

Kloakkummene mures i Cement og fugeglattes Indvendig.

Bygningsmateriale:— Dels 2 Stens, dels 1½ Stens Mur — dels Bindingsværk.—

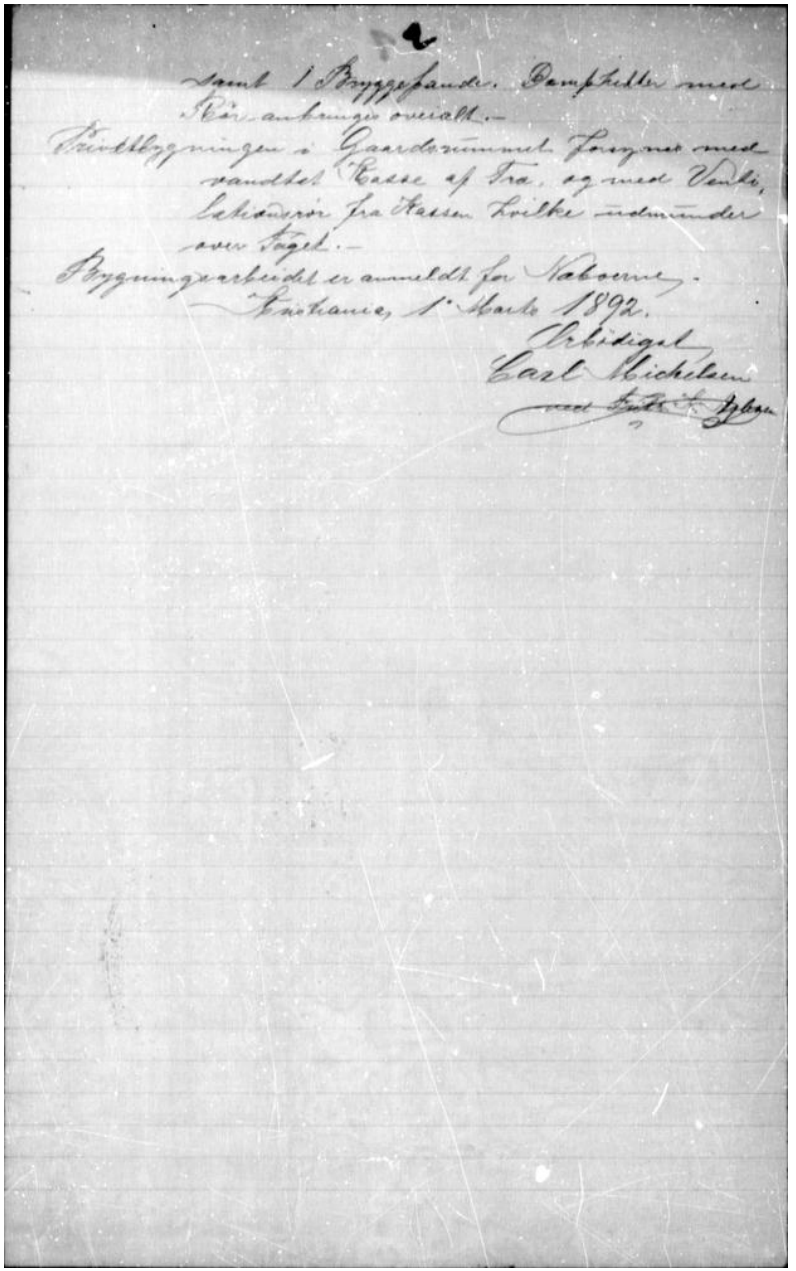
Tagdækningsmateriale:— Dels — Stens paa Bræddetag.—

Kjøkkenindretning:— Kul og Vedbodet, Bryggerkjedel Rolfs

Lofthindretning:— Tørreloft og Boder.—

Trappeantal:— 2 Trapper af Sten fra 1ste Etage til Loft.—

Pibeantal m. m.:— 4 Stk. 9" og 4 Stk. 12" med tilhørende 16 Kampiner og 3½ Røgkelerne



samt i Bryggehuse. Dampfidler med
Kar anbringes overalt.—
Hovedbygningen i Gaardsnummer Forsynes med
vandtet Kasse af Tra, og med Dæk,
Lukkeanord. fra Kassen hvilke indmynder
over Taget.—
Bygningsarbeidet er anmeldt for Kaboerne.
Fredriksvern, 1ste Marts 1892.
Arbeidet
Carl Michelsen
med Ret til Bygn.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

OSLO MURMESTERBEDRIFT AS
Strømsveien 200
0668 OSLO

Dato: 08.12.2016

Deres ref.: Vår ref.: 201615831-4 Saksbeh.: Aleksandar Stijacic Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	BIERMANNS GATE 12	Eiendom:	225/40/0/0
Tiltakshaver:	BORETTSLAGET BIERMANNSGATE 12, c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS	Adresse:	Postboks 6668 St Olavs Plass, 0129 OSLO
Søker:	OSLO MURMESTERBEDRIFT AS	Adresse:	Strømsveien 200, 0668 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Biermanns gate 12

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av piper, mottatt 05.12.2016.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201615831			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/8

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 08.12.2016 av:

Aleksandar Stijacic - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
BORETTSLAGET BIERMANNSGATE 12, c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668 St Olavs Plass, 0129 OSLO, frodethoren@gmail.com

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Brl.Biermanns gate 12 v/Jønland
Biermanns gate 12

0473 OSLO

Mavåg, Terje
Nordby

2009 NORDBY

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	960066933	97/61844

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Pål J. Engebretsen	20. oktober 1997

Arbeidssted : 225/0040 Biermanns gate 12
Byggherre : Brl.Biermanns gate 12 v/Jønland, Biermanns gate 12, 0473 OSLO
Arbeidets art: NY DØR FRA FORTAU TIL POSTROM BOLIG

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 06.10.97.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Seksjonsleder

Pål J. Engebretsen
Pål J. Engebretsen
Ing.I

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 22 66 - 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumsekspr.: 8.00 - 15.00. Konferansetid: Mandag, onsdag, fredag kl. 12.00-14.00
Infobank, telefon: 815 44 424. Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80 150

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47, 0477 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/torshov

23 24 00 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 29-0315/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Biermanns gate 12B 0473 OSLO

Betegnelse: Gnr 225, bnr 40 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no