

Sexes gate 5A



Velkommen til

Sexes gate 5A



Salgsoppgaven produsert 2. november 2025

Tøyen / Enerhaugen

Utrolig fin og gjennomført 3-roms selveierleil. med balkong, peis og skjermet beliggenhet. Varmtvann og internett inkl.

Prisantydning	6 090 000,-
Fellesgjeld	988,-
Omkostninger	153 630,-
Totalpris	6 244 618,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 447,-
BRA-i	61 kvm
Totalt BRA	70 kvm
Soverom	2

Etasje	3
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1895
Ansvarlig megler	Vilde Nadden
Telefon	938 55 940
E-post	v.nadden@nordvikbolig.no


LOUISIANA
CHAÏM SOUTINE





Kort fortalt

- SEXES GATE 5A
- Presentert av Vilde Nadden

- En gjennomgående og romslig 3-roms selveiereilighet med blant annet to soverom mot stille bakgård, nyere kjøkken, peis og balkong. Leiligheten holder en generelt god standard med flere oppgraderinger gjort i de senere år. Her kan du flytte rett inn!

- Ettertraktet beliggenhet rett ved Botanisk hage, Tøyenparken, Tøyen torg og knutepunktet på Tøyen.

- Praktisk og utrolig fint kjøkken fra 2024
- To romslige soverom mot bakgård
- Herlig balkong mot frodig bakgård, se bilder fra sommeren
- Nyere peisovn i stue
- Varmtvann og internett inkl. i felleskostnadene
- Kjellerbod på 6,9 kvm og bod i trappeoppgang
- Herlige turområder rett i nærheten
- Ettertraktet beliggenhet med nærhet til alt
- Gode kollektivforbindelser rett i nærheten med buss og T-bane

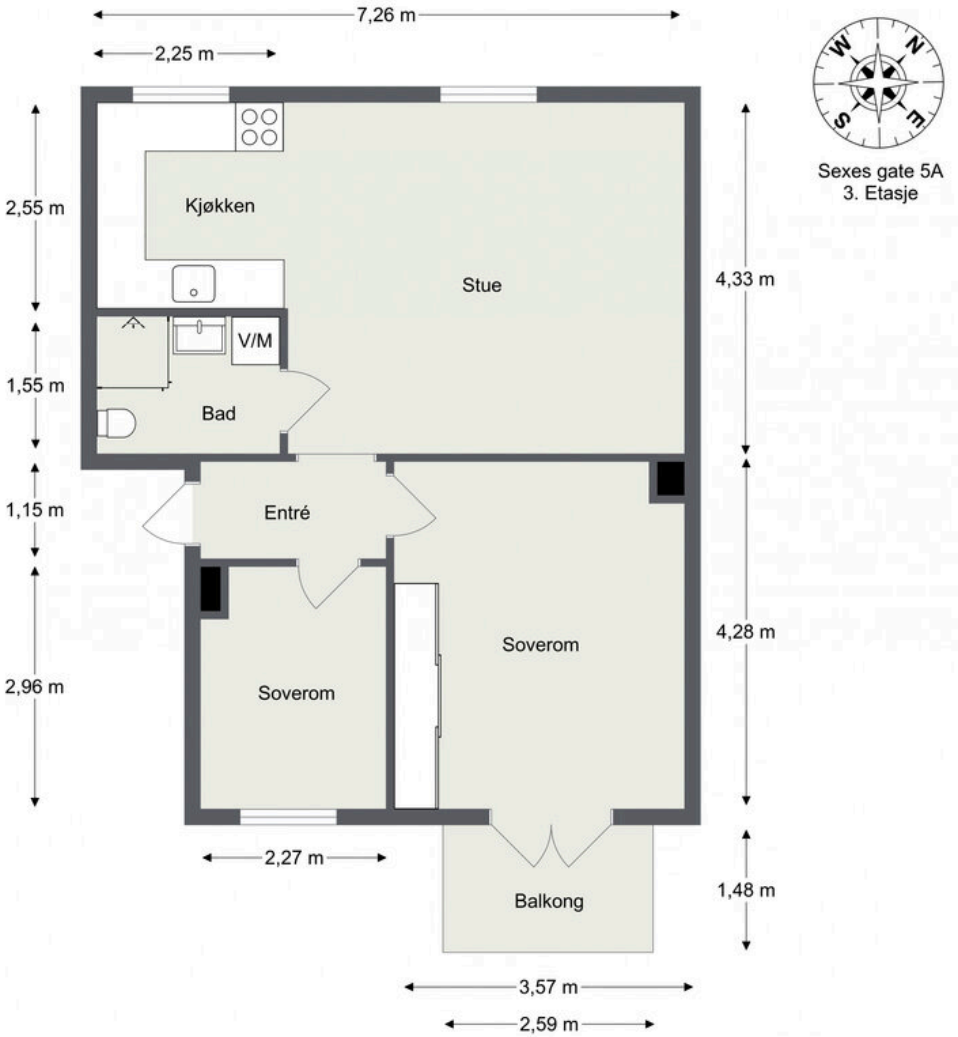
Arealer og innhold

BRA-i:	61 kvm
BRA-e:	9 kvm
Totalt BRA:	70 kvm
TBA:	4 kvm

Beskrivelse

Leilighet
3. etasje:
BRA-i: 61 kvm. Gang, to soverom, stue/kjøkken og bad.
Total BRA: 61 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong mot bakgård.

Underetasje:
BRA-e: 9 kvm. Kjellerbod: 6,9 kvm.
Bod i oppgang: 2,1 kvm.
Total BRA: 9 kvm.



Forklaring av bilde/rommet







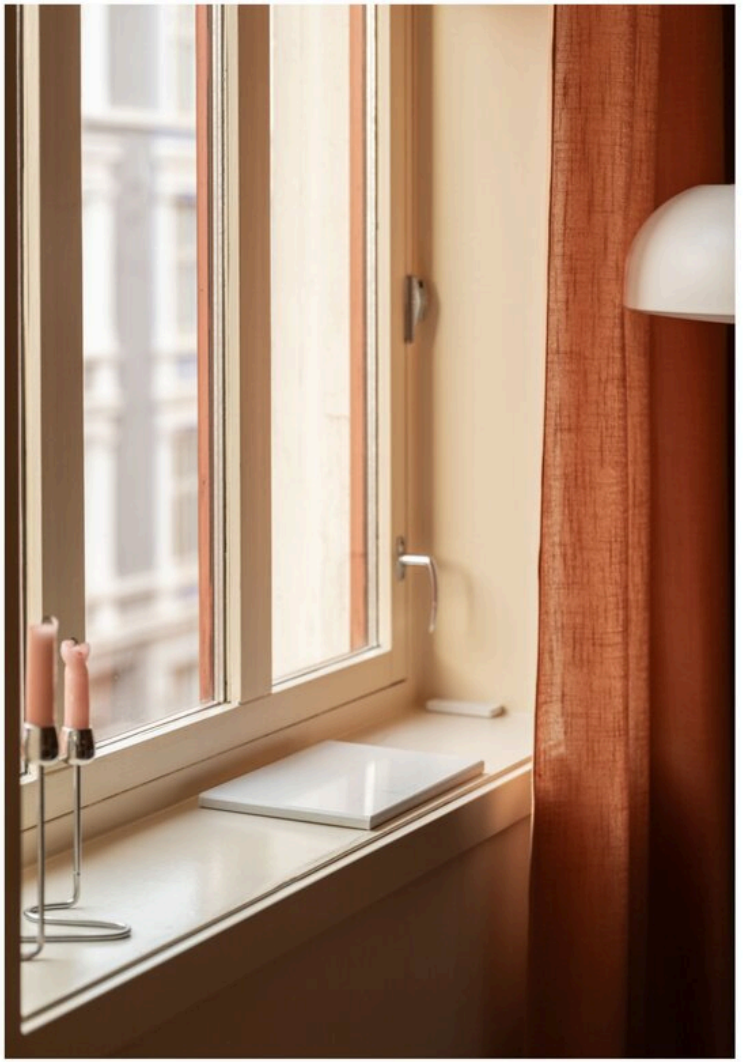







LOUISIANA
CHAÏM SOUTINE


















Mango


MUNCH
SAMSUNG

Informasjon

Sexes gate 5A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0314/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Sexes gate 5A, 0577 OSLO
Gnr 229, bnr 135, snr 10 i Oslo kommune

Selgere
Håvard Kristiansen
Martha Krogli Brygfjeld

Kjøpesum og omkostninger
6 090 000,- (Prisantydning)
988,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 090 988,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
152 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
153 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
166 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 244 618,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 257 318,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1895

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 61 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 70 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
3. etasje:
BRA-i: 61 kvm. Gang, to soverom, stue/kjøkken og bad.
Total BRA: 61 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong mot bakgård.

Underetasje:
BRA-e: 9 kvm. Kjellerbod: 6,9 kvm.
Bod i oppgang: 2,1 kvm.
Total BRA: 9 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leiligheten ligger fint til i byggets 3. etasje og består av gang, to soverom, stue/kjøkken og bad. I tillegg disponerer leiligheten en bod i trappeoppgangen på ca. 2 kvm og en kjellerbod på ca. 6,9 kvm.

Standard

GANG
Praktisk yttergang med plass til oppheng av ytterjakker og sko. Pent skoskap i eik. Porttelefon montert på vegg. Sikringsskap med automatsikringer. Stilig mikrosement på gulv som både er praktisk og pent. Plassbygget hylle over dør medfølger.

STUE
Leilighetens hjerte er det store sosiale rommet med delvis åpen løsning mellom stue og kjøkken. Her har man god plass til både spisebord og sofagruppe, samt naturlig plass til TVen overfor sofagruppen. Praktisk hylleløsning under TV gir gode oppbevaringsmuligheter. Peisovn i hjørnet varmer godt på kalde dager. Rommet er malt i en behagelig og lun gulfarge. Store vindusflater gir hyggelig utsikt mot klassiske gårder, og godt med naturlig lys på ettermiddagen. Pent originalt tregulv som er slipt i de senere år. Alle vegger er helsparklet, og det er lagt nyere fliser under vedovn. Her er ingenting overlatt til tilfeldighetene.

KJØKKEN
Nyoppusset og superfint kjøkken med god skap- og benkeplass. Stilig, spesiallaget kubbegulv fra Villopp (limt til undergulvet) som både er pent og slitesterkt. Tidløs kjøkkeninnredning med påkostet benkeplate i kompositttmateriale. Integrerte hvitevarer som medfølger - Oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp med integrert kullfiltervifte og kombiskap (kjøl/frys).

HOVEDSOVEROM
Svært romslig hovedsoverom med god plass til stort garderobeskap (medfølger), dobbeltseng og skrivebord. Utgang til en herlig balkong som vender mot indre gårdsrom. Doble dører som begge kan åpnes slik at balkongen fungerer som en forlengelse av soverommet om sommeren. Alle overflater er pusset opp i senere tid.

BALKONG
Utgang fra hovedsoverommet til en herlig balkong av god størrelse. Balkongen vender mot indre gårdsrom som er grønt og frodig om sommeren. Her har man god plass til utemøbler og grill. I følge selger er det sol på balkongen fra tidlig på morgenen og forsvinner ca. kl. 14.30 på sommeren. Skygge av og til på grunn av trærne.

SOVEROM II
Soverom II er også av god størrelse og er i dag innredet som et pent kontor. Også dette rommet vender mot indre gårdsrom. Bokhylle og benk medfølger. Man kan fint også innrede dette rommet som et soverom, gjesterom eller barnerom hvis man ønsker det.

BAD
Romslig bad med gode oppbevaringsmuligheter og nyere innredning. Badet består av servant, spesiallaget speilløsning, opplegg til vaskemaskin, dusjkabinett (nytt i 2025) og toalett. Badet er eldre, men velfungerende. Se tilstandsrapporten for mer informasjon.

Parkering

Det er tilrettelagt for 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
El-bil : 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/.

I gaten er det flere kommunale ladere for EL-bil.

Modernisering og påkostninger

Følgende er gjort i regi av selger:
Soverom:

- Ny parkett på gulv
- Nye lister
- Ny dør med karm
- Helsparklet og malt vegger og tak
- Plassbygget garderobe

Kontor:

- Ny parkett på gulv
- Nye lister
- Ny dør med karm
- Helsparklet og malt vegger og tak
- Plassbygget åpne hyller
- Montert ny panelovn

Gang:

- Lagt støp og mikrosement på gulv
- Nye lister
- Helsparklet og malt vegger og tak
- Plassbygget liten hylle over inngangsdør

Kjøkken:

- Nytt undergulv
- Nytt kjøkkengulv (kubbegulv fra Villopp, limt til undergulvet)
- Ny kjøkkeninnredning med hvitevarer

- Ny benkeplate i kompositttmateriale
- Oppgradert elektrisk anlegg
- Helsparklet og malt vegger og tak
- Nye lister rundt vindu

Stue:

- Slipt originalt tregulv
- Oppgradert elektrisk anlegg
- Nye lister
- Helsparklet og malt vegger og tak
- Nye fliser under vedovn

Bad:

- Byttet dusjkabinett
- Ny fug rundt toalett
- Nye lister rundt dør
- Malt tak og dør
- Ny fug langs dørkarm og på siden av vask
- Nytt skap, speil og lampe

Sammendrag selgers egenerklæring

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? Svar: Siden 2016.

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hermes VVS AS byttet dusjkabinett i 2025. Ifølge forrige eiers egenerklæringsskjema ble det byttet toalett i 2015, utført av Rørleggersentralen AS.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ifølge forrige eiers egenerklæringsskjema ble det foretatt piperehabilitering med innvendige foringsrør i syrefast stål i 2015 av Feiermester Solbakken & co. Av samme egenerklæringsskjema fremgår det at det ble utbygget 12 balkonger i 2011 av Balkongteam AS. BM Service AS monterte takstiger og mønepannebånd på bygårdens tak i 2022. TT-Teknikk AS utførte rørfornying av bygårdens private avløpsledninger i 2023.

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: Ekeberg Elektro AS oppgraderte elektrisk anlegg på kjøkken og i stue i 2024. Samme
firma utførte arbeid på soverom, kontor, bad og sikringsskap etter pålegg i forbindelse med eltilsyn i 2025.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja. Når ble kontrollen utført? 2025.

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: Rørleggeren Oslo AS monterte vask, blandebatteri og waterguard på kjøkkenet i
2024.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pusset opp soverom og gang i 2022

(egeninnsats). Pusset opp kjøkken og stue i
2024 (faglært, ref. spørsmål over og egeninnsats).

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Beskriv: Sprekk/riss i to fliser på badet.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer) Svar: Ja. Beskriv: Det har vært problemer med fukt i enkelte deler av kjelleren. Vi har ikke hatt slike utfordringer med vår bod. Styret har utbedret med ventilasjon og luftavfuktere.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget? Ja. Beskriv: Eltilsyn i 2025 avdekket enkelte avvik, som har blitt utbedret i ettertid av Ekeberg Elektro AS.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende: Ja. Beskriv: Observert sølvkre på badet. Funn av rotte i kjelleren, som ble utbedret av Rentokil i 2025 med sikring av stablemur i kjelleren.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja
Oppgi type rapport og årstall: Salgsoppgave fra 2016.

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 2016.

Boligen selges med boligselgerforsikring.
Se hele egenerklæringsskjemaet vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Ole Hermann Krefting

Byggemåte

BYGGEMÅTE
- Bygård over 4 etasjer + loft og kjeller.
- Støpt såle, antatt fundamentert til bærende masser/flåter.
- Grunnmur av teglstein/stablestein.
- Bærende elementer av teglstein.
- Etasjeskillere av trebjelker.
- Fasaden er pusset og malt.
- Vinduer med 2-lags glass fra 1980.
- Taket er bygget opp i en trekonstruksjon og antatt tekket med takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leilighetens overflater har blitt oppgradert i 2022 og 2024, hvor blant annet gulvet i stuen ble slipt ned og nye innvendige dører ble montert(ikke til bad). Overflatene fremstår som velholdt og med normal slitasje med hensyn til alderen. Kjøkkeninnredning fra IKEA uten særlige bemerkninger, foruten at det ikke er montert en komfyrvakt og at ventilatoren benytter et kullfilter. Badet er, i følge tilgjengelig byggesak, fra 1988 og har bemerkninger på blant annet høy alder, motfall på gulvet og sprekkdannelser i flis. For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i stuen: 2,57 m.
Port-telefon.
Felles varmtvann.
Stoppekraner er montert på kjøkkenet.
Automatiske sikringer.
Gateparkering etter lokale parkeringsbestemmelser.
Røykvarsler er montert.
Brannslukningsapparat er utplassert.
Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
Varmekabler på badet.
Vedovn i stuen.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malte slette overflater. Våtromspanel på badet.
Tak: Malte slette overflater.
Gulv: Heltre gulv. Kubbegulv på kjøkkenet. 1-stavs parkett på soverom. Microsement i gangen. Flislagt gulv på badet.

Følgende har fått tilstandsgrad 2:
- Bad: Overflate vegger og himling: Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er mindre enn 10 mm og dette medfører at tilluften ikke er tilstrekkelig. Det må etableres en luftespalte på minimum 10 mm slik at tilluften er tilstrekkelig. Dette kan bidra til at avtrekket på badet forbedres. Det er ikke montert en alu.skinne eller lagt en fuge i underkant av våtromspanelen. Dette medfører at fuktighet kan trekke opp bak platene da disse ikke har en tett overgang mot bakenforliggende vegg. Skjøtene mellom platene er ikke helt tette og dette medfører en risiko for at fukt kan trekke inn i kjernen til platene. Høy alder på overflatene generelt. Slitasje forekommer og må forventes.
- Vinduer og ytterdører: Vinduene og inngangsdøren har passert forventet levetid og utskiftning må dermed påregnes. Ved ønske om videre bruk så må det utføres vedlikehold av vinduskarmene og justering av inngangsdøren for å unngå videre skade.
- Balkonger, verandaer og lignende: Det forekommer mindre sprekkdannelser og forekomster av grønske på enkelte bord. Vedlikehold anbefales.
- WC og innvendige vann- og avløpsrør: Det må forventes høy alder på kobberrørene i leiligheten og at disse har passert forventet levetid. Utskiftning til rør-i-rør anbefales ved neste rehabilitering av badet.
- Ventilasjon: Det er ikke montert en friskluftsventil på det største soverommet og dette medfører at rommet ikke har en passiv
luftemulighet.
Takstmannens vurdering ved TG3:
- Bad: Overflate gulv: Fallforholdet på gulvet går delvis i retning av sluket, men fra midten av gulvet og ut mot baderomsdøren ble det
påvist et motfall. Dette medfører at lekkasjevann fra f eks vaskemaskinen eller servanten vil renne i retning av døren. For å utbedre fallet på gulvet så må flisene fjernes og en avretting med tilstrekkelig fall etableres, samt nye flis. Anbefales fallforhold er 1:50 rundt dusjen og øvrig gulv med 1:100. Prisestimatet inkluderer kun nytt fallforhold på gulvet og tilhørende flis, ikke en rehabilitering av hele rommet. Høydedifferansen mellom slukristen og overkant flis ved dørterskelen ble målt til ca 5 mm og er ikke iht dagens
krav på 25 mm. Det forekommer stedvise riss i flisene og det ble påvist enkelte forekomster av bom i flis. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
- Bad: Membran, tettesjiktet og sluk: Sluket har høy alder og det ble ikke påvist en membran i sluket. Det legges til grunn av badet og tilhørende teknisk anlegg har passert forventet levetid og ikke vil møte dagens krav til blant annet tetthet. Utskiftning av sluket og en rehabilitering av badet må påregnes. Prisestimatet

inkluderer en full rehabilitering av badet. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000,-.

Se tilstandsrapporten for mer informasjon.

Innbo og løsøre

Dette medfølger:

- Hvitevarer på kjøkken
- Garderobe på soverom
- Spotskinner på kjøkkenet
- Hvit rund vegghengt lampe på kontoret
- Bokhyller på kontor
- Lyslenke på balkong
- Veggmonterte og frittstående hyller i bodene
- Gul TV-benk i stua
- Blå benk på kontoret med tilhørende puter
- Skoskap og knagger i gangen
- Knagger på badet
- Hylle over inngangsdør

Dette medfølger ikke:

- Blå lampe i stua (Flos 365)
- Donut-lampe i stua (IKEA)
- Rosa lampe på kjøkkenet (Flowerpot)
- Taklampe i gangen (Louis Poulsen)
- Svart lampe på kontoret (Flos Parentesi)
- Grønn lampe på soverommet (Valerie Objects)
- Vaskemaskin på bad
- TV
- Speil i gangen
- Kunst

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

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

Adgang til utleie

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier

som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Leiligheten blir oppvarmet med elektrisitet via panelovner, peisovn i stuen og gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger har oppgitt følgende informasjon angående strømkostnader:
2023: strøm 6534 kroner og nettleie 4234 kroner, 5791 kWt.
2024: strøm 6203 kroner og nettleie 5448, 7818 kWt.
2025 til 26. oktober: strøm 5518 kroner og nettleie 4036, 5659 kWt.

Strømkostnader vil alltid variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 447,- pr. mnd.
Inkluderer: Blant annet varmtvann, trappevask, Internett (fiber), kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, strøm på fellesarealer, betjening av fellesgjeld.

Fordelt slik:
Vedlikeholdstillegg: 168,-
Bredbåndsavgift: 380,-
Avdrag balkonglån: 644,-
Trappevasktillegg: 169,-
Renter balkonglån: 37,-
OBF vedlikeh. særfordelt balkonglån: 58,-
FELLESUTGIFTER: 2 991,-

SJEKK OPP
Neste endring: 01.11.2025 Tot. utg. i kr.: 3 766
Felleskostnader: Vedlikeholdstillegg 168
Bredbåndsavgift 380
Avdrag balkonglån (644,00 i Okt. 25) 0
Trappevasktillegg 169
Renter balkonglån (37,00 i Okt. 25) 0
OBF vedlikeh. særfordelt balkonglån 58
FELLESUTGIFTER 2 991

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 333 205,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 332 818,- 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

Internett (fiber) er inkludert i felleskostnadene. Leverandør er GlobalConnect, fiber. Det er ikke TV inkludert, men de som vil ha TV-løsninger kan bestille dette selv.

Sameiet

Navn og orgnr.

SAMEIET SEXESGATE 5, orgnr. 983 343 791

Om sameiet

- Sameiet Sexes gate 5 er er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 983 343 791 og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune.
- Sameiet består av 17 boligenheter med adresse Sexes gate 5 A, B og C. C er bakgårdshuset, mens nr. 5A og B er oppgangene ved siden av hverandre i hovedbygningen.
- Forretningsførsel utføres av OBF.
- Mail til styret: solbergjuli@gmail.com / sameietsexesgate@gmail.com
- Vaktmester- og renholdstjeneste: Sameiet har organisert en rullerende bakgårdstjeneste som alle eiere/leietakere deltar i etter tur.
- Bredbånd, kabel-tv: Sameiet Sexesgate 5 har avtale Global Connect AS, tidligere Home Net, for leveranse av fibernett. Det er ikke TV inkludert, men de som vil ha TV-løsninger kan bestille dette selv.
- Nøkler, skilt: Nøkler til inngangsdør og kjeller bestilles hos styret.
- Følgende ble gjort i 2024: EI tilsyn av sameiet via Elvia. Bytte av brannvarslingsanlegg i hele sameie.
- Eiendommen til Sameiet Sexesgate 5 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 82870240.

Rehabilitering og større vedlikehold gjort i regi av sameiet:

2024:
- Installert nytt trådløst brannvarslingsanlegg
- Reparasjon og vedlikehold av port og dører

2023:
- Reparasjon av rørdeler ifbm med lekkasje i A-oppgangen. Forsikringen dekket følgeskadene.
- Utført rørfornying av felles private avløpsrør etter pålegg fra Oslo Kommune.
- Montert beslag på alle ytterdører.
- Installert trykkreduksjonsventil på inntaksrør for vann.
- Installert 2 avfuktere i kjeller.

2022:
-Sluttført rehabilitering av utendørs trapp på Bakgårdshuset
-Skiftet en varmtvannstank i kjeller A-oppgangen.
-Inspeksjon av rør og rottesperrer ved Rørleggersentralen.

2021:
-Sluttført installering av varmekabler i takrenner og nedløp hovedbygget
-Sluttført rehabilitering av fasade og puss på Bakgårdshuset
-Rehabilitert utendørs trapp på Bakgårdshuset
-Skiftet takvinduer i 5 etg, hovedbygget
-Installert bedre vannføring vekk fra nedløp på Bakgårdshuset

-Inspeksjon av rottesperrer ved Rørleggersentralen
-Installeret takbro og mønepannebånd på tak hovedbygg
-Justert oppgangsdør i A-oppgang

2020:
· Rehabilitert tak, tekking, pipe og beslag på Bakgårdshuset
· Byttet vinduer, samt nytt kjellervindu og takvinduer, i samarbeid med seksjonseiere i
Bakgårdshuset
· Byttet utgangsdører i Bakgårdshuset og hovedbygget
· Skiftet to eldre nedløp på hovedbygget
· Startet installering av varmekabler i takrenner og nedløp hovedbygget
· Startet rehabilitering av fasade og puss på Bakgårdshuset
· Inspeksjon av felles røranlegg og rottesperrer ved Rørleggersentralen
· Innhentet tilbud på skifte av takvinduer i 5 etg, hovedbygget 10
· Kjøpt inn robotklipper til plenen

2019:
- Sluttføring av fukt og råteskade i takterrasser og konstruksjon.
- Startet prosess med Byantikvaren og hentet inn tilbud ifbm bytte av utgangsdører
- Startet prosess med Byantikvaren og hentet inn tilbud ifbm bytte av vinduer
- Startet forberedelse til rehabilitering av Bakgårdshuset

2018:
- Fuktskade og råte i takterrasse og konstruksjon. Skade på fasade og nedløp.
- Sluttføring av trivelselstiltak i bakgård med støtte fra Oslo Kommune
- Gjennomgang av historikk og tidligere styrers arbeid

2017:
- Trivselstiltak i bakgård med nye utemøbler, utepeis, relegging av steinheller
- Oppmaling og pussing av fasade

2016:
- Byttet termostater i kjelleren begge oppganger
- Oppgradert hovedsikring fellesstrøm
- Montert varmeovner i kjelleren i A-oppgangen.

2015:
- Kontroll av avløpsrør, montering av rottesperre på bunnledning før første forgrening
- Rehabilitering av alle 3 skorsteiner.

2014:
- Oppgradering av bakgården, asfalt er byttet ut med belegningsstein med ny og forbedret avrenning til avløpskum.
- Maling av vinduer mot bakgården og flekking av fasade.
- Installering av feieluker i leiligheter i 5. etasje.
- Gjennomført videokontroll av pipeløp.

2013:
- Brannsikringstiltak ferdigstilt. Alle avvik fra Brann- og redningsetaten lukket.
- Sikringsskap er oppgradert og felleskurser byttet. Alle kurser er skiftet til automatsikringer.
- Sikring av tak utført av Høyden AS. Det er montert netting på eksisterende snøstoppere. Videre ble blikkonsoller montert på gesims og et hull i taket tettet i november 2013.
- Låssylinder i B-oppgangen byttet ut.

2012:
- Brannsikringstiltak fellesarealer
- Utskifting av varmtvannsberedere
- Oppgradering av sikringsskap februar 2013)

2011:
- Utbygging av 12 balkonger

- Styret er i dialog med nabogården om åpne opp bakgården. Prosessen skal legge opp til at eiere får si min mening.

Forretningsfører
OBF

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 988,-pr. 01.10.2025

Lånenummer: 14501301036, Oslofjord Sparebank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 24.10.2025: 8.8% pa.
Antall terminer til innfrielse: .333332
Saldo per 24.10.2025: 5 930
Andel av saldo: 988
Neste termin/avdrag: 01.11.2025 (siste termin 01.07.2025)

Lånenummer: 16363219717, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 24.10.2025: 6.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 61
Saldo per 24.10.2025: 261 720
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.03.2021 (siste termin 30.12.2040)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 39 673
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 35 563
4: Særskilte

Det er ikke opplyst at sameiet har sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet hadde et positivt årsresultat på kr. 151 587,- for året 2024. Det fremkommer av årsregnskapet som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
- Det er kun tillatt med elektrisk grill på balkongen

Vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

- Sameiet har organisert en rullerende bakgårdtjeneste som alle eiere/leietakere deltar etter tur

Dyrehold

Dyrehold skap godkjennes av styret via E-post. I henhold til husordensreglene er husdyrhold er tillatt. Beboere som har husdyr må likevel påse at disse ikke er til sjenanse for andre. Husdyr skal ikke være løse i bakgården, båndtvangen gjelder også der. Det står i vedtektene at husdyr er tillatt etter forhåndsgodkjenning til styret for å sikre at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre beboere.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 82870240

Tomt

Adkomst

Adkomst til bygården fra Sexes gate. Adkomst til oppgangen fra indre gårdsrom. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved offentlige visninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger meget sentralt og attraktivt til i Sexes gate, en rolig gate rett ved Tøyen torg og Botanisk hage. Det er kort vei til alle servicefasiliteter og offentlig kommunikasjon. Tøyen T-bane (alle linjer) og bussholdeplass er like i nærheten, og det er kort avstand til Oslo bussterminal og til Oslo S.

Det har skjedd mye spennende på Tøyen de siste årene. Det vellykkede "Tøyenløftet" har sørget for at gamle fasader har blitt pusset opp, og mange nye, spennende spisesteder, barer og forretninger har funnet veien til området. Tøyen torg bugner av spennende serveringssteder som for eksempel Papegøye og Håndbakt.

På Tøyen finner du flere matbutikker og serveringssteder, hvorav de nærmeste ligger på Tøyen torg. De som ikke rekker å ta kaffekoppen hjemme, kan stoppe innom en av de mange kaffebarene i nærområdet. Kaffebrenneriet, Stockfleths og Skatten er alle populære steder med godt utvalg. Du finner dessuten en rekke av hovedstadens særpregede grønne lunger i nærheten.

Rett ved leiligheten ligger vakre Botanisk hage, med en hyggelig kafé og naturhistorisk museum. Litt lenger bort finner du Tøyenparken, der den stadig mer populære Øyafestivalen arrangeres. Parken egner seg godt både for både hygge og trening med store gressletter, stier og bakker. Eller hva med å legge søndagsturen til hyggelige Kampen Økologiske Barnebondegård? Det er også kort vei til det nyåpnede Tøyenbadet.

Her bor du med andre ord stille, rolig og tilbaketrukket til, men samtidig med nærhet til "alt" som trengs, samt med sentrum bare minutter unna til fots, sykkel eller T-bane. Her ligger alt til rette for en behagelig hverdag.

Hele bydel Gamle Oslo har vært et stort satsningsområde i Oslo de siste årene. Dette inkluderer forvandlingen av Bjørvika fra konteinerhavn med tett trafikk og industri til Fjordbyen med Barcode og Sørenga. I dag ligger motorveiene i tunnel under bakken, sjøkanten er åpnet opp for badegjester, spennende bygninger er

reist og et yrende byliv har etablert seg. Området omtales allerede som Oslos nye "hotspot", noe som smitter over til områdene rundt og er med på å forskyve byens sentrum og begivenheter mot øst.

Fra leiligheten er det kun 15 minutters gange til Bjørvika. Her finner du blant annet det hvite operahuset, høyhusrekken i Barcode som har gitt byen en ny skyline, samt den karakteristiske gangbroen Akrobaten som binder sammen Grønland og Bjørvika. Over veien for Barcode, ut mot fjorden og ved siden av det nye Munchmuseet, ligger det siste tilskuddet kalt "Oslobukta": En rusletur langs kanalene mellom byggene fører tankene både til Venezia og rorbuene i Lofoten. Her ligger det gallerier, butikker og opplevelser tett, og man kan nyte et bredt tilbud av mat og drikke i alle prisklasser. Her finner du blant andre Holzweiler platz, SUMO og Maaemo (med tre stjerner i Michelinguiden!).

Sørenga har etablert seg som et svært populært badested. Nylig er det kommet flere tilskudd for de badeglade; flytebrygge bak Munchmuseet, sandstranden på fremsiden av operabygget, samt alle badstuflåter som kan benyttes året rundt!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger expeditionsdokument for våningshus, datert 1895.
Det foreligger ikke ferdigattest på eiendommen slik den brukes i dag, men brukstillatelse ble gitt 09.05.1990. Tillatelsen er gitt med forbehold om at gjenstående mindre arbeid utbedres. Kun loftsleilighet kunne ikke tas i bruk. Det er ukjent om arbeidene ble fullført.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke lenger utstedes ferdigattest på tiltak det er søkt om før 1998 jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Kommunen vil ikke kreve ferdigattest for disse tiltakene og vil avvise eventuelle søknader. Bestemmelsen innebærer ikke at tiltak med manglende søknad blir lovlige, men at man ikke trenger å avslutte gamle byggesaker. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven.

Det foreligger byggetegninger på www.oslo.kommune.no fra 1988 som samsvarer med omrisset av leiligheten. Kjøkkenet har blitt flyttet ut i stuen og det tidligere kjøkkenet har blitt omgjort til et soverom. Badet ble etablert i 1988 i følge byggesak 198851427.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig i henhold til reguleringsplan S-2255 datert 17.10.2024 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 22.07.1977.

Det er per 17.10.2024 ingen plan- eller byggesaker med direkte innvirkning på eiendommen. Kun mindre arbeid i nærområdet.

Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger

eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/229/135/10:
05.03.1962 - Dokumentnr: 503646 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:135
Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.1988 - Dokumentnr: 83364 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:135
Gjelder denne registerenheten med flere

29.06.1989 - Dokumentnr: 42431 - Erklæring/avtale
vedr. rømningsvei.
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:135
Gjelder denne registerenheten med flere

04.04.1895 - Dokumentnr: 900081 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:229 Bnr:149
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:229 Bnr:135

13.08.1998 - Dokumentnr: 46735 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 64/1273

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er 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

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf.

eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke

ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. 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:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 000,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr til forretningsfører, kostpris kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 242,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 132 102,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 2. november 2025

Ansvarlig megler

Vilde Nadden, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93855940

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

Sexes gate 5A

Sexes gate 5A

Nabolaget Munchmuseet/Enerhaugen vestre - vurdert av 185 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	1 min 0.1 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	5 min 0.4 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	10 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	13 min 1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	15 min 1.2 km
Hersleb videregående skole	8 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	18 min 1.5 km

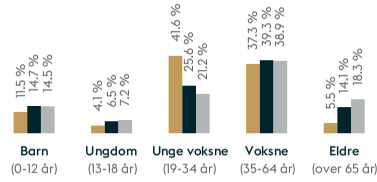
Offentlig transport

Tøyen skole Linje 5N, 60	1 min 0.1 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	4 min 0.3 km
Heimdalsgata Linje 17	11 min 1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	14 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 1.4 km

Barnehager

Min Árbi	2 min
Langleiken barnehage (1-5 år) 29 barn	3 min 0.2 km
Enerhaugen barnehage (1-5 år) 27 barn	3 min 0.2 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Munchmuseet/Enerhaugen vestre	2 648	1 272
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100

Naboskapet

Høflige 62/100

Kvalitet på skolene

Bra 51/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Gående

Sport

Tøyen skole	0 min
Schubelersgate friområde balløp...	2 min
Tøyen Fitness og Tr.senter	2 min
CrossFit Gamlebyen	4 min

«Polig strøk med hyggelige mennesker og en fin park rett i nærheten»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud

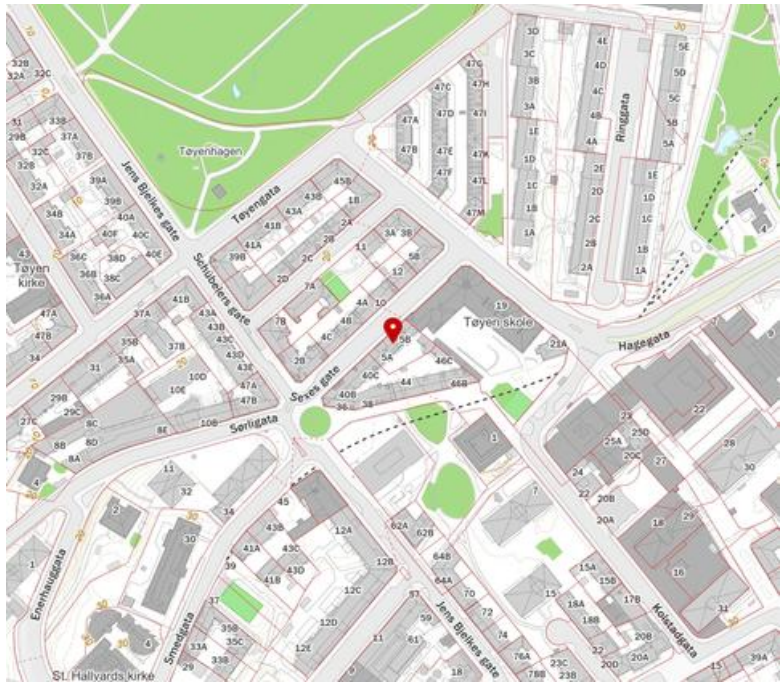
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

Serveringstilbud

Meget bra 86/100



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Sexes gate 5A
0577 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
2	TG 1	Ingen vesentlige avvik
5	TG 2	Vesentlige avvik
2	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Ole Herman Krefting
Dato: 30/10/2025

Hamangskogen 19
Sandvika 1338
93462623
takst@bvtm.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:229, Bnr: 135
Hjemmelshaver:	Martha Krogli Brygfjeld / Håvard Kristiansen
Seksjonsnummer:	10
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1895
Tomt:	697 m²
Kommune:	0301 - Oslo kommune

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Håvard Kristiansen
Befaringsdato:	30.10.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3.
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:
Tomten ligger i et område med tilsvarende bebyggelse fra samme tidsperiode. Adkomst til oppgangene via et portrom og en skjermet bakgård.

OM BYGGEMETODEN:
Bygård over 4 etasjer + loft og kjeller. Støpt såle, antatt fundamentert til bærende masser/flåter. Grunnmur av teglstein/stablestein. Bærende elementer av teglstein. Etasjeskillere av trebjelker. Fasaden er pusset og malt. Vinduer med 2-lags glass fra 1980. Taket er bygget opp i en trekonstruksjon og antatt tekket med takstein.

©mstr.no

www.bmtf.no

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leilighetens overflater har blitt oppgradert i 2022 og 2024, hvor blant annet gulvet i stuen ble slipt ned og nye innvendige dører ble montert(ikke til bad). Overflatene fremstår som velholdt og med normal slitasje med hensyn til alderen.
Kjøkkeninnredning fra IKEA uten særlige bemerkninger, foruten at det ikke er montert en komfyrvakt og at ventilatoren benytter et kullfilter.
Badet er, i følge tilgjengelig byggesak, fra 1988 og har bemerkninger på blant annet høy alder, motfall på gulvet og sprekkdannelser i flis.
For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i stuen: 2,57 m.
Port-telefon.
Felles varmtvann.
Stoppekraner er montert på kjøkkenet.
Automatiske sikringer.
Gateparkering etter lokale parkeringsbestemmelser.
Røykvarsler er montert.
Brannslukningsapparat er utplassert.
Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
Varmekabler på badet.
Vedovn i stuen.

DOKUMENTKONTROLL:
www.oslo.kommune.no
www.eiendomsverdi.no
www.boligmappa.no
Informasjon fra hjemmelshaver, herunder muntlig informasjon og fremvist dokumentasjon.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malte slette overflater. Våtromspanel på badet.
Tak: Malte slette overflater.
Gulv: Heltre gulv. Kubbegulv på kjøkkenet. 1-stavs parkett på soverom. Microsement i gangen. Flislagt gulv på badet.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
I følge hjemmelshaver:
1980: Utskiftning av vinduer.
1988: Bygården ble rehabilitert og badene ble etablert.
2011: Balkongen ble montert.
2015: Piperehabilitering.
2022: Oppgradert soverommene og gangen.
2023: Rørfornying av bygårdens private avløpsledninger.
2024: Kjøkkeninnredning. Oppgradering av stue.
2025: El-tilsyn.

FELLESKOSTNADER:
Henviser til prospektet for oppdatert informasjon vedrørende felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	0	7	0	0	0	0
3. etasje	61	2	0	4	61	0
SUM BYGNING	61	9	0	4	61	0
SUM BRA	70					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
Stue, kjøkken, bad, gang og to soverom.

BRA-e:
Kjellerbod.
Bod i oppgang.

MERKNADER OM AREAL:
Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet.
Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen og sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.

Kjellerbod: 6,9 kvm.Takhøyden ble målt på to steder og begge punktene hadde en takhøyde på 1.90m og høyden er akkurat innenfor kravet til å være målbart.
Bod i oppgang: 2,1 kvm.
Balkong: 3,8 kvm.

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:
Etasjeskilleren har følgende målbare avvik i planheten:
- Stue/kjøkken: 22 mm internt.
- Soverom: 15 mm internt.
- Gang: 10 mm internt.

TG 2 settes da avvikene overstiger toleransekravene som er satt iht NS3600.
Større avvik enn oppgitt ovenfor kan forekomme da målingene ble utført punktvis.
Utbedring medfører f eks at gulvet avrettes med avrettingsmasse.

——

Vedovn i stuen har tilstrekkelig avstand til brennbart. Pipeløpet har 2 av 4 sider synlige da pipeløpet på soverommet er forblendet med gipspalter.
Hjemmelshaver opplyser at pipeløpet ble rehabilitert med et stålrør i 2015 og dette medfører at det kun er nødvendig at to av sidene til pipeløpet er synlig.
TG 1 settes basert på synlige forhold inne i leiligheten. Funksjon og øvrig tilstand til pipeløpet er ikke vurdert.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Leiligheten var bebodd og normalt møblert på befaringsdatoen. Større møblement som f eks senger, sofaer og garderobeskap/innredning kan skjule feil og mangler som kan forekomme.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Håvard Kristiansen

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Ole Herman Krefting

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

30/10/2025

Ole Krefting

Ole Herman Krefting

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater. Se under.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Badet ble i følge tilgjengelig byggesak oppført i 1988.
Veggene er kledd med våtromspanel og himlingen er malt slett.
Det er ikke montert en alu.skinne eller lagt en fuge i underkant av våtromspanelen. Dette medfører at fuktighet kan trekke opp bak platene da disse ikke har en tett overgang mot bakenforliggende vegg.
Skjøtene mellom platene er ikke helt tette og dette medfører en risiko for at fukt kan trekke inn i kjernen til platene.
Det er montert en dampsperre bak platene og dette medfører at fuktigheten som trekker igjennom platene blir sperret inne mellom to tette sjikt. Dette kan f eks resultere i forekomster av svertesopp.

Mekanisk avtrekk. Merk kommentar under punkt 6.3 - Ventilasjon.
Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er mindre enn 10 mm og dette medfører at tilluften ikke er tilstrekkelig.
Det må etableres en luftespalte på minimum 10 mm slik at tilluften er tilstrekkelig. Dette kan bidra til at avtrekket på badet forbedres.

Merknader:

TG 3 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Flislagt gulv med varmekabler.
Det forekommer stedvise riss i flisene og det ble påvist enkelte forekomster av bom i flis.

Fallforholdet på gulvet går delvis i retning av sluket, men fra midten av gulvet og ut mot baderomsdøren ble det påvist et motfall. Dette medfører at lekkasjevann fra f eks vaskemaskinen eller servanten vil renne i retning av baderomsdøren.

Høydedifferansen mellom slukristen og overkant flis ved dørterskelen ble målt til ca 5 mm og er ikke iht dagens krav på 25 mm.

Merknader:

TG 3 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Sluket er plassert under dusjkabinettet og dette medfører en begrenset adkomst. Sluket ble besiktiget via kamera.
Sluket er av eldre karakter og må forventes å være fra etableringen av badene i bygården som ble utført i 1988.
Det ble ikke observert en membran i sluket.
Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke.

Veggen mellom kjøkken og badet har en åpning i veggen hvor stoppekranene er montert og dette området ble benyttet til fuktsøk. Åpningen er større enn kravet på 73mm.
Det ble ikke påvist unormale fuktverdier på dette punktet. Men merk at det benyttes et dusjkabinett og det er dermed ikke noe vann som treffer veggene direkte, foruten høy luftfuktighet og vannsøl.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra IKEA med benkeplater og backsplash av kompositt, samt finerte skapfronter.
Underlimt kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via kobberrør.
Ventilatoren er integrert i platetoppen og montert med et kullfilter.
Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin.
Waterguard er montert. Komfyrvakt er ikke montert og det anbefales at en slik blir montert.

Merknader: Hjemmelshaver opplyser at stikkontakten til platetoppen ikke ble skiftet ut i 2024 og dette medfører at det ikke er et krav om komfyrvakt, selv om det anbefales av sikkerhetsmessige årsaker. Ukjent når stikkontakten til platetoppen ble montert. Ved endring eller nyetablering av en kurs til en platetopp så har det vært et krav om komfyrvakt siden 2010.

Ventilator med kullfilter holder isolert sett til TG 2 iht NS3600. Utkast til friluft eller et egnet anlegg er nødvendig for å få TG 1.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Andre rom i boligen fremstår som velholdt og med normal slitasje. Overflatene i stuen og på kjøkkenet ble malt i 2024, samt at gulvet ble slipt ned. Soverommene og gangen ble malt opp og ny parkett ble lagt i 2022.

Det ble ikke observert noen særlige tegn til støvkondens eller unormale sprekkdannelser i overflatene.
Skjevheter i konstruksjonen må forventes da bygget har høy alder.
Soveromsdørene ble skiftet ut i 2022.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting, se under.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

Vinduer med 2-lags glass fra 1980.
Utvendige karmer flasser maling og treverket har begynt å sprekke opp.

Inngangsdør fra 1989 med B-30/35db brann-og lydklassifisering.
Inngangsdøren subber mot karmen og har skjevheter. Justering av dørkarmen anbefales slik at dørbladet går fritt mot karmen og for å unngå videre skade som kan forkorte levetiden til døren.
Balkongdør med 2-lags glass fra 2011.
Dørhåndtaket til balkongdøren må strammes.

Merknader: Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid på hhv 30 og 40 år.
Normalt vedlikehold er nødvendig for at bygningsdelene skal oppnå forventet levetid.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Balkong fra 2011 med adkomst fra et soverom.
Rekkverket ble målt til 106 cm og er iht dagens krav til utforming.
Balkongen er kledd med impregnerte terrassebord og det forekommer mindre sprekkdannelser og forekomster av grønske på enkelte bord. Vedlikehold anbefales.

Avrenning for vann/nedbør via underliggende plater og ut via et overløp på siden av balkongen.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vanntilførselen i boligen baseres på kobberrør og det legges til grunn at disse ble montert i 1988 i forbindelse med etableringen av badene i bygården. Mesteparten av kobberrørene er skjult i veggene og kan ikke besiktiges.
Stoppekranene er montert på kjøkkenet og disse hadde en tilstrekkelig funksjon ved test.

Avløpene i boligen er skjult i rørgater og ble ikke besiktiget på befaringsdatoen. Det ble ikke påvist noen treg avrenning eller sjenerende lukt fra vannlåsene på befaringsdatoen.

Merknader: Kobberrør har en forventet teknisk levetid på ca 30 år. Utskiftning til rør-i-rør anbefales i forbindelse med neste rehabilitering av våtrommet.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke. Felles varmtvannsberedere i kjelleren og disse ble skiftet ut i 2012 i følge tidligere prospekt.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1988

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Ventilasjonen i boligen baseres i følge byggesak 199051937 på et mekanisk avtrekk og det er montert vifter på loftet for avtrekk i leilighetene. Det er også montert en egen mekanisk vifte på badet. Det ble påvist trekk i ventilen ved papirtest. Det anbefales at det avklares om avtrekket på loftet fremdeles er fungerende og om det er nødvendig å ha en egen mekanisk vifte på badet.

Friskluftsventiler er montert i vinduskarmene og disse må stå i en åpen stilling slik at det er tilstrekkelig med tilluft. Det er ikke montert en friskluftsventil på det største soverommet og dette medfører at rommet ikke har en passiv luftemulighet.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2025

Resultatet var ikke tilfredsstillende, se under.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det elektriske anlegget har blitt oppgradert av dagens eiere og det henvises til tilgjengelige samsvarserklæringer som ligger på www.boligmappa.no for omfanget av oppgraderingene og hva som dekkes.
Det ble utført et el-tilsyn i 2025 og det ble fremvist en bekreftelse fra Elvia på at avvikene som ble avdekket er utbedret. Et el-tilsyn er å regne som en stikkontroll og gir ikke en garanti på at anlegget er feilfritt, ref Elvia.

Automatiske sikringer med jordfeilbrytere. Strømmåler og hovedkurs er montert i et eget strømskap.

På bakgrunn av at det nylig har blitt utført et el-tilsyn av boligen så har det ikke blitt utført en forenklet undersøkelse av el-anlegget.

Merknader: Tilstandsgrad skal ikke settes på el-anlegg iht veiledningen til forskrift(tryggere bolighandel).

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Det foreligger byggetegninger på www.oslo.kommune.no fra 1988 som samsvarer med omrisset av leiligheten.
Kjøkkenet har blitt flyttet ut i stuen og det tidligere kjøkkenet har blitt omgjort til et soverom.
Badet ble etablert i 1988 i følge byggesak 198851427.

Det foreligger dokumentasjon for egne arbeider i boligen. Henviser til egenerklæringsskjemaet for informasjon om arbeider som er utført på egeninnsats.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er mindre enn 10 mm og dette medfører at tilluften ikke er tilstrekkelig. Det må etableres en luftespalte på minimum 10 mm slik at tilluften er tilstrekkelig. Dette kan bidra til at avtrekket på badet forbedres.

Det er ikke montert en alu.skinne eller lagt en fuge i underkant av våtromspanelen. Dette medfører at fuktighet kan trekke opp bak platene da disse ikke har en tett overgang mot bakenforliggende vegg.
Skjøtene mellom platene er ikke helt tette og dette medfører en risiko for at fukt kan trekke inn i kjernen til platene.

Høy alder på overflatene generelt. Slitasje forekommer og må forventes.

4.1 Vinduer og ytterdører

Vinduene og inngangsdøren har passert forventet levetid og utskiftning må dermed påregnes.
Ved ønske om videre bruk så må det utføres vedlikehold av vinduskarmene og justering av inngangsdøren for å unngå videre skade.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det forekommer mindre sprekkdannelser og forekomster av grønske på enkelte bord. Vedlikehold anbefales.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Det må forventes høy alder på kobberrørene i leiligheten og at disse har passert forventet levetid. Utskiftning til rør-i-rør anbefales ved neste rehabilitering av badet.

6.3 Ventilasjon

Det er ikke montert en friskluftsventil på det største soverommet og dette medfører at rommet ikke har en passiv luftemulighet.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.2 Bad Overflate gulv

Fallforholdet på gulvet går delvis i retning av sluket, men fra midten av gulvet og ut mot baderomsdøren ble det påvist et motfall. Dette medfører at lekkasjevann fra f eks vaskemaskinen eller servanten vil renne i retning av døren.
For å utbedre fallet på gulvet så må flisene fjernes og en avretting med tilstrekkelig fall etableres, samt nye flis.
Anbefales fallforhold er 1:50 rundt dusjen og øvrig gulv med 1:100.
Prisestimatet inkluderer kun nytt fallforhold på gulvet og tilhørende flis, ikke en rehabilitering av hele rommet.

Høydedifferansen mellom slukristen og overkant flis ved dørterskelen ble målt til ca 5 mm og er ikke iht dagens krav på 25 mm.
Det forekommer stedvise riss i flisene og det ble påvist enkelte forekomster av bom i flis.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

Sluket har høy alder og det ble ikke påvist en membran i sluket.
Det legges til grunn av badet og tilhørende teknisk anlegg har passert forventet levetid og ikke vil møte dagens krav til blant annet tetthet.
Utskiftning av sluket og en rehabilitering av badet må påregnes.
Prisestimatet inkluderer en full rehabilitering av badet.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kristiansen, Håvard	9578-5999-4-3265378	2025-10-31 19:16:39
Brygfjeld, Martha Krogli	9578-5993-4-3431923	2025-10-31 18:26:02

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
31. okt. 2025

Oppdragsnummer
29-0314/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sexes gate 5A, 0577 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Håvard Kristiansen, Martha Krogli Brygfjeld

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 2016

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: 82870240
Forsikret i: Gjensidige

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: Hermes VVS AS byttet dusjkabinett i 2025. Ifølge forrige eiers egenerklæringsskjema ble det byttet toalett i 2015, utført av Rørleggersentralen AS.

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ifølge forrige eiers egenerklæringsskjema ble det foretatt piperehabilitering med innvendige foringsrør i syrefast stål i 2015 av Feiermester Solbakken & co. Av samme egenerklæringsskjema fremgår det at det ble utbygget 12 balkonger i 2011 av Balkongteam AS. BM Service AS monterte takstiger og mønepannebånd på bygårdens tak i 2022. TT-Teknikk AS utførte rørfornying av bygårdens private avløpsledninger i 2023.

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: Ekeberg Elektro AS oppgraderte elektrisk anlegg på kjøkken og i stue i 2024. Samme firma utførte arbeid på soverom, kontor, bad og sikringsskap etter pålegg i forbindelse med eltilsyn i 2025.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2025.

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: Rørleggeren Oslo AS monterte vask, blandebatteri og waterguard på kjøkkenet i 2024.

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?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pusset opp soverom og gang i 2022 (egeninnsats). Pusset opp kjøkken og stue i 2024 (faglært, ref. spørsmål over og egeninnsats).

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?

Ja

Beskriv: Sprekk/riss i to fliser på badet.

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)

Ja

Beskriv: Det har vært problemer med fukt i enkelte deler av kjelleren. Vi har ikke hatt slike utfordringer med vår bod. Styret har utbedret med ventilasjon og luftavfuktere.

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: Eltilsyn i 2025 avdekket enkelte avvik, som har blitt utbedret i ettertid av Ekeberg Elektro AS.

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Observert sølvkre på badet. Funn av rotte i kjelleren, som ble utbedret av Rentokil i 2025 med sikring av stablemur i kjelleren.

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: Salgsoppgave fra 2016.

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 2016.

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 endringer 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: 29-0314/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Brygfjeld, Martha Krogli	**2025-10-31**	**Kristiansen, Håvard**	**2025-10-31**

Identifikasjon

bankID Brygfjeld, Martha Krogli

Identifikasjon

bankID Kristiansen, Håvard

Signicat

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/42431/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-23 13:39

29. JUNI 1989
42431

Sexes gate 5
0577 OSLO 5
Gnr. 229
Bnr: 135

Beboere i loftsleilighet nummer A5 har ved rømning rett til å gå over terrasse tilhørende leilighet nummer B5. Beboere i leilighet nummer B5 har ved rømning rett til å gå over terrasse tilhørende leilighet A5. Den rettighet som med dette tilfaller ovennevnte beboere kan ikke oppheves uten tillatelse fra Bygningssjefen.

Borettslaget Sexes gate 5

Frode Haaland
-formann-

Tove Bøe
Tove Bøe
-styremedlem-

Avskriftens riktighet bekreftes

1

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/42431/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-23 13:39

Returneres etter tinglysing til

Advokatfirmaet Nyborg & Blanck DA
v/advokat Lage Sverdrup-Thygeson
Postboks 1413 Vika
0115 Oslo

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

(stryk det som ikke passer)

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

1. Eiendommen

TINGLYST
13 AUG 1998
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 46735

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
	Oslo	229	135		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
94 53 84 6 46	BORETTSLAGET SEXESGT 5	

3. Begjæring

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

S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
1	B	95		13	B	64		25				37				49			
2	B	59		14	B	62		26				38				50			
3	B	59		15	B	102		27				39				51			
4	B	63		16	B	100		28				40				52			
5	B	64		17	B	100		29				41				53			
6	B	64		18				30				42				54			
7	B	62		19				31				43				55			
8	B	63		20				32				44				56			
9	B	64		21				33				45				57			
10	B	64		22				34				46				58			
11	B	62		23				35				47				59			
12	B	126		24				36				48				60			

Sum tellere: 1273 = nevner: 1273

4. Supplerende tekst[7]

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

Doknr: 46735 Tinglyst: 13.08.1998 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1998/46735/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-23 13:39

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [ ] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[X] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

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

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

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

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

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

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
OSLO 3/4-98	LEDER Odd Chemnitz. STYREMEDLEM Judith Albright Cato Rodl	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

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

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

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

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

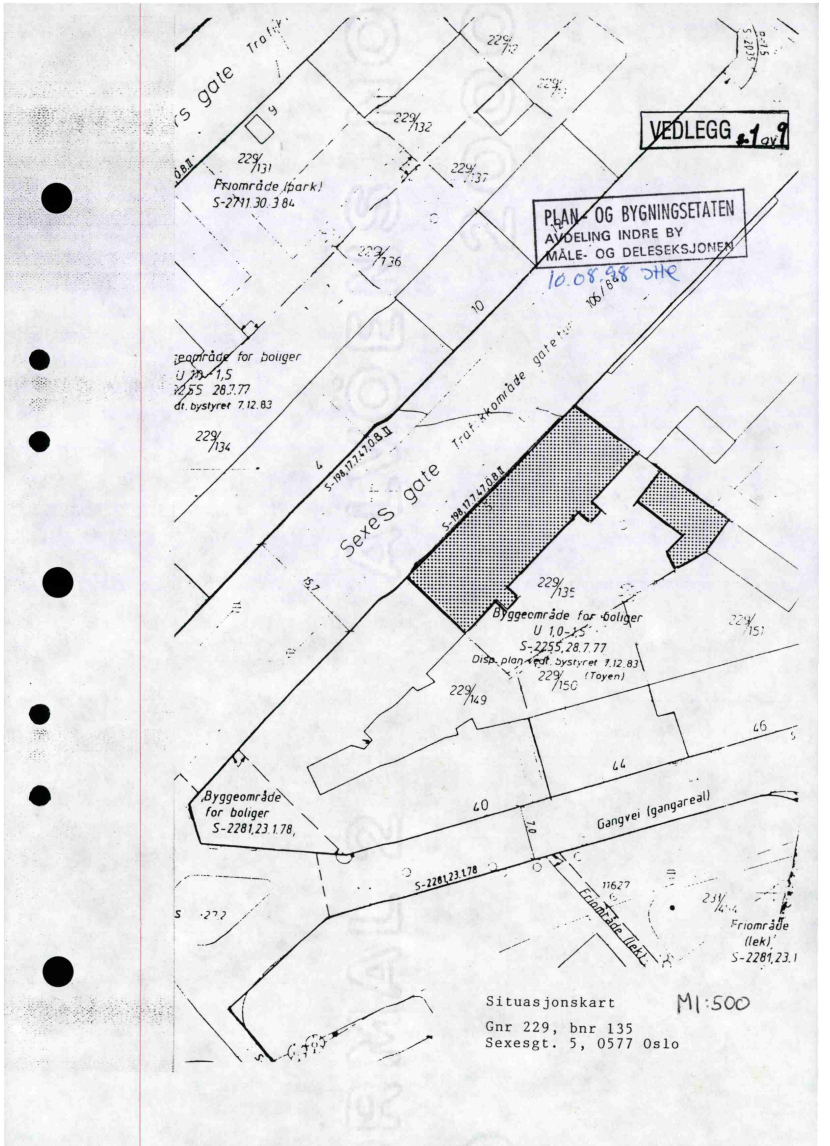
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
229	135			Oslo kommune

Dato	Stempel og underskrift
12/8 . 98	PLAN- OG BYGNINGSETATEN AVDELING INDRE BY MÅLE- OG DELESEKSJONEN Avdelingsingeniør

Noter:

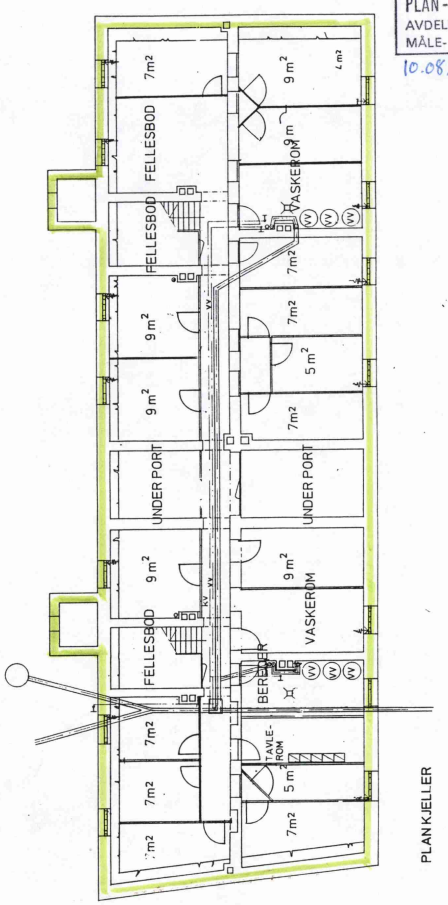
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet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



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1998/46735/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-23 13:39

VEDLEGG s.2 av 9

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
10.08.98 Ahe



PLANKJELLER

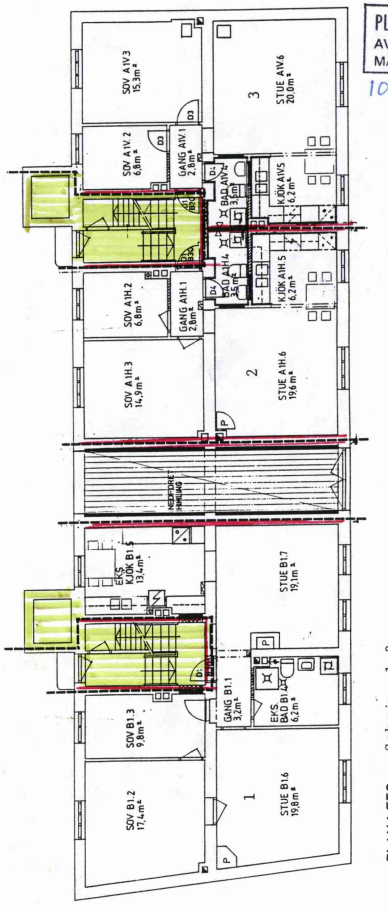
Gnr 229, bnr 135
Sexesgt 5, 0577 Oslo

Oslo, 1.4.98

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1998/46735/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-23 13:39

VEDLEGG s.3 av 9

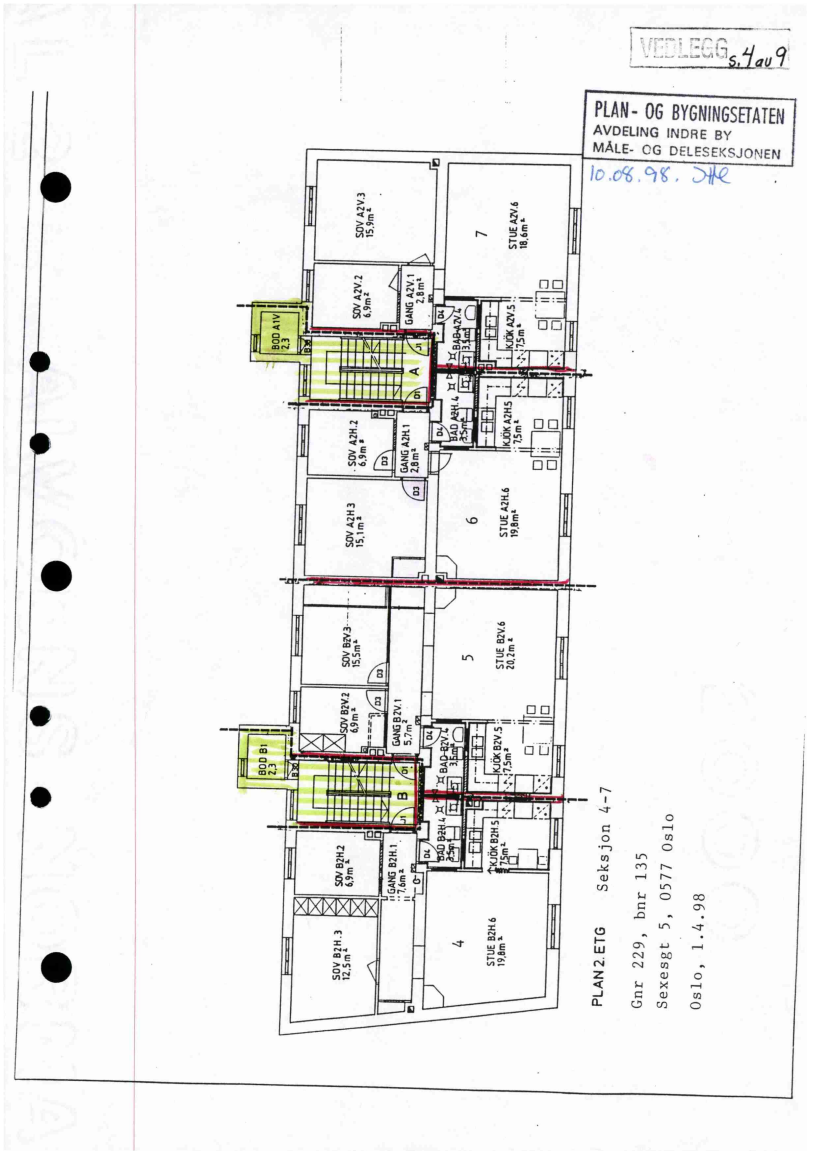
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
10.08.98. Ahe

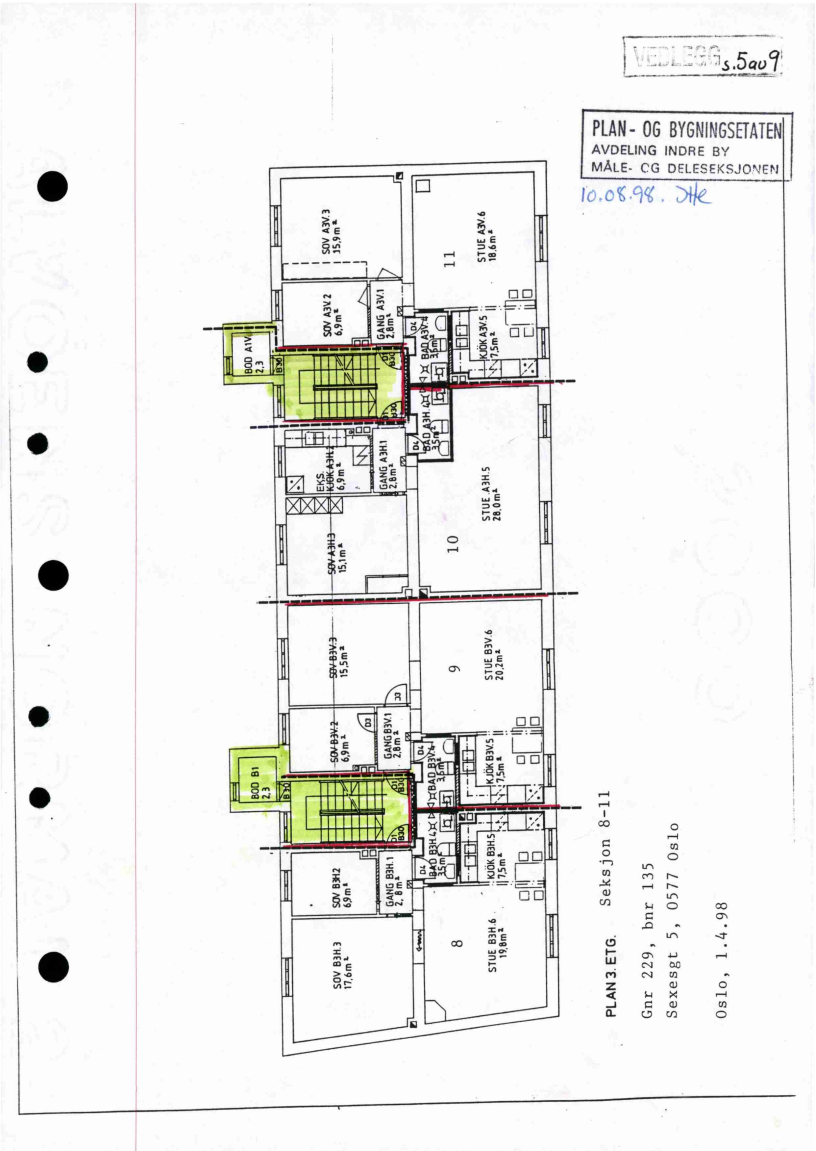


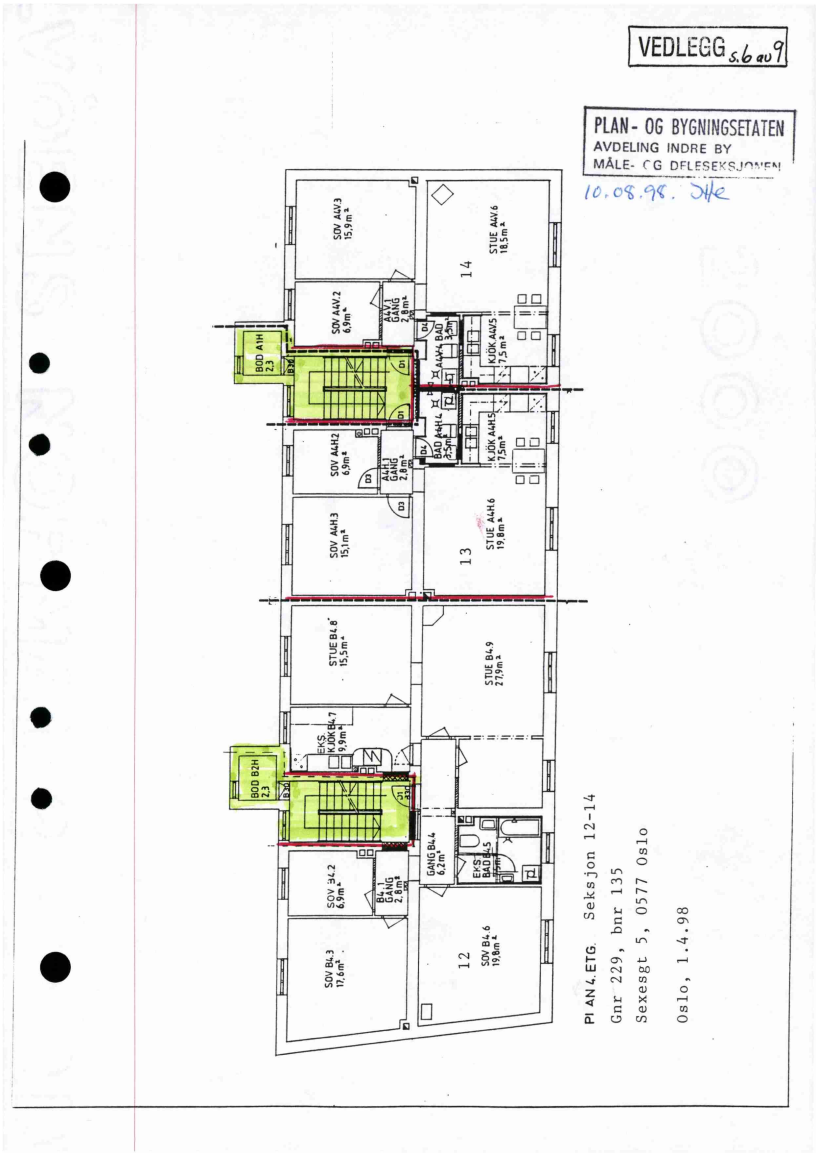
PLAN 1 ETG Seksjon 1-3

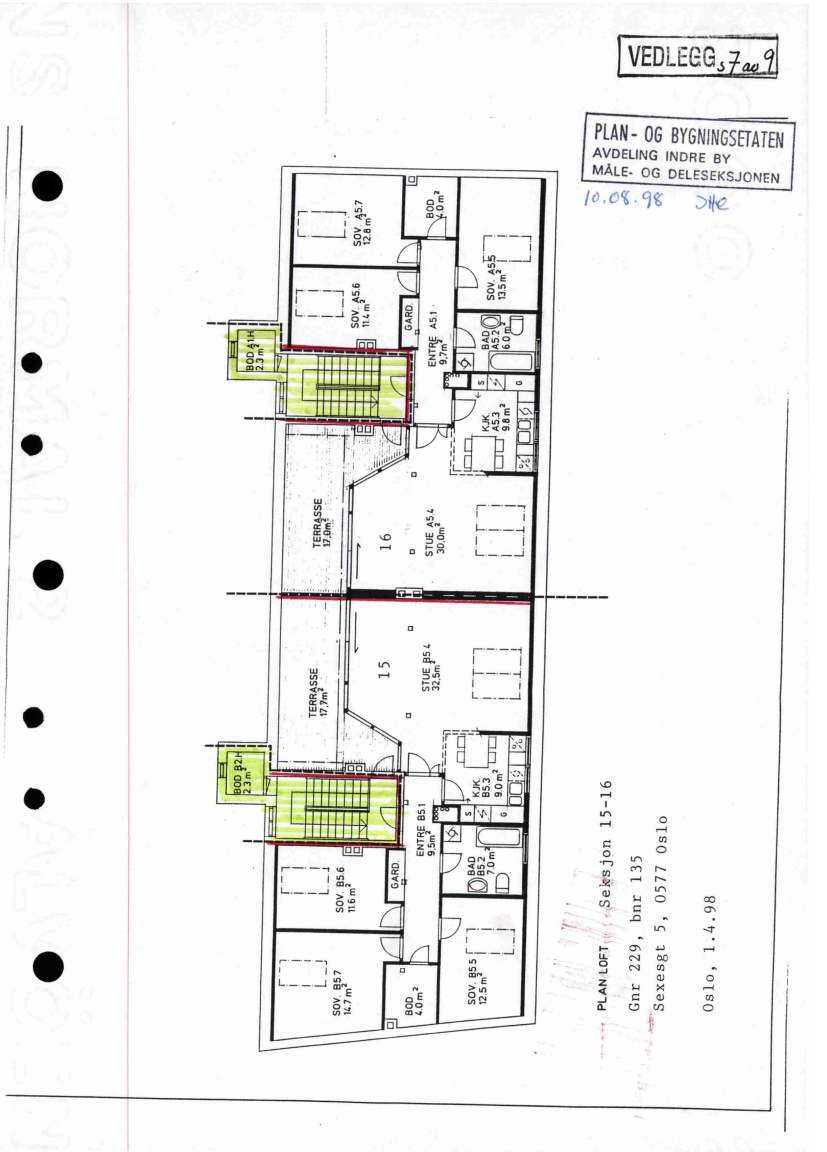
Gnr 229, bnr 135
Sexesgt 5, 0577 Oslo

Oslo, 1.4.98


VEDLEGG s.4 av 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
10.08.98. Stk
PLAN 2. ETG Seksjon 4-7
Gnr 229, bnr 135
Sexesgt 5, 0577 Oslo
Oslo, 1.4.98


VEDLEGG s.5 av 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
10.08.98. Stk
PLAN 3. ETG. Seksjon 8-11
Gnr 229, bnr 135
Sexesgt 5, 0577 Oslo
Oslo, 1.4.98


VEDLEGG s.6 av 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
10.08.98. Stk
PLAN 4.ETG Seksjon 12-14
Gnr 229, bnr 135
Sexesgt 5, 0577 Oslo
Oslo, 1.4.98


VEDLEGG s.7 av 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
10.08.98 Stk
PLAN LOFT Seksjon 15-16
Gnr 229, bnr 135
Sexesgt 5, 0577 Oslo
Oslo, 1.4.98

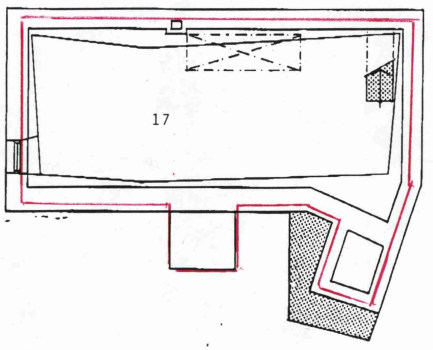
VEDLEGG s. 8 av 9

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
10.08.98 Stle

Bakgård plan kjeller: Seksjon 17

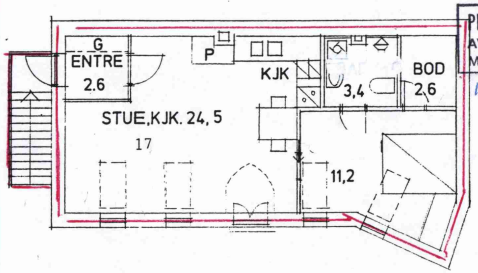
Gnr. 229, bnr 135
Sexesgt 5, 0577 Oslo

Oslo, 1.4.98



VEDLEGG s. 9 av 9

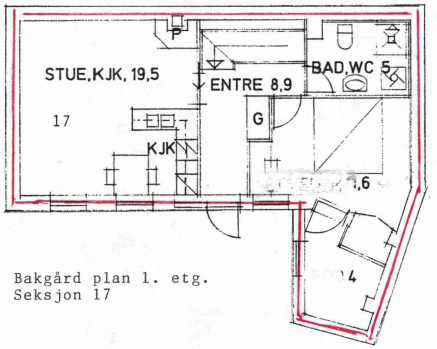
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
10.08.98 Stle



Bakgård plan 2. etg/loft. Seksjon 17.

Gnr 229, bnr 135
Sexesgt 5
0577 Oslo

Oslo, 1.4.98



Bakgård plan 1. etg.
Seksjon 17

HUSORDENSREGLER FOR SEXES GATE 5

§ 01	**Alle som bor i Sexesgate 5 skal bidra til ro og orden** gjennom å følge dette reglement slik at vi får et hyggelig nabofellesskap.
§ 02	**Porten skal være låst hele tiden** med mindre det er synlig aktivitet i nærheten. Dette er spesielt viktig med tanke på **tyveri og brannfare.**
§ 03	Bruk av radio, TV og musikkanlegg må avpasses slik at det ikke sjenerer naboene. **Det skal være ro i huset etter kl. 23.00.** Ved spesielle arrangementer sett opp en nabovarsel.
§ 04	Husdyrhold er tillatt. **Beboere som har husdyr må likevel påse at disse ikke er til sjenanse for andre.** Husdyr skal ikke være løse i bakgården, båndtvangen gjelder også der.
§ 05	Tepper og matter skal ikke ristes fra altan eller vindu.
§ 06	**Matavfall, bleier, filler og lignende skal ikke tømmes i toalettskålen.** Oppstår kloakkforstoppelse fordi denne bestemmelsen ikke overholdes, gjøres leietakeren økonomisk ansvarlig.
§ 07	**Alle skal delta i bakgårdstjeneste og på dugnader.** Følg oppsatt liste for bakgårdstjeneste eller bytt med noen andre hvis du skal reise bort på oppsatt uke. Ved dugnad bestilles det felles container til avfall.
§ 08	**Skal du leie bort leiligheten din må styret få beskjed om hvem som skal bo der og hvordan det er mulig å få tak i deg som eier.** Dette er viktig hvis det skulle skje ting i gården som du som eier trenger å informeres om.
§ 09	**Felles arealer skal til enhver tid holdes rene og ryddige.** Ved oppussing og privat rydding skal hver enkelt påse at søppelet blir kastet på eksterne avfallstasjoner. **Søppelkassene skal kun benyttes til husholdningsavfall og papp/papir.**
§ 10	**Det skal være ro på balkongen** etter kl 22 søndag til torsdag, og etter kl 23 fredag og lørdag. Røyking skal ikke være til sjenanse – **vis hensyn.** Balkongen skal ikke brukes som lagerplass. Rekkverket skal ikke dekkes til. Parabolantenne er ikke tillatt. **Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill på balkongen.**
§ 11	**Ved gjentatte brudd på husordensreglene vil styret bli nødt til å rydde opp i dette i samarbeid med OBF.**

Sist revidert på årsmøtet 12.04.2011.

VEDTEKTER
FOR SAMEIET SEXESGATE 5

Sist revidert i årsmøte 09.04.2019
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65
Erstatter tidligere vedtekter av 25.03.1998

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Sexesgate 5. Sameiet ble opprettet ved oppdelingsbegjæring tinglyst 13.08.1998.

Sameiet består av 17 boligseksjoner på av eiendommen gnr. 229, bnr. 135 i Oslo kommune i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 13.08.1998.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen
Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.3.1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2.3.2 Husdyrhold

Det er tillatt å holde husdyr forutsatt styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

2.3.3 Midlertidig bruksrett til fellesareal

Det kan vedtektsfestes at sameiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene i inntil tretti år. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil årsmøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Bruksenhetene
Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, slikt som inventar, utstyr, apparater, vegg- og gulv- og takbelegg, himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, glassruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør, og annet.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer sameieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

3.2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Utgifter til Kabel-TV fordeles pr enhet med lik sum.

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. ÅRSMØTET

6.1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at har hver seksjon har en stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

6.2 Innkalling til årsmøte

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

6.3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:
– Konstituering.
– Styrets årsberetning.
– Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
– Valg av styreleder.
– Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,

- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET

7.1 Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer og to varamedlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

7.2 Styrets oppgaver og myndighet
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7.3 Styremøter
Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på årsmøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Årsmøtet kan sette som vilkår for å gi tillatelse til bygningsmessige endringer i seksjon eller på fellesareal sameieren har enerett til å benytte, som for eksempel balkonger, terrasser og boder, at sameieren påtar seg ansvaret for alt fremtidig vedlikehold, samt utbedringer av eventuelle skader som følger av endringen.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en sameiers uaktsomhet, eller som en sameier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal sameierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av sameiets forsikring, skal sameieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av sameierens husstand eller personer som sameieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

13. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven §§ 60 og 62 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo — Dato utkjørt: 24.10.25 Side 1 av 3

Sameiet Sexesgate 5	**Vår ref.:**	259/11	**Fødselsdato eier:** 03.03.1996
Sexes Gate 5	**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:** 27.05.1995
0577 OSLO	**Eiere:**	Martha Krogli Brygfjeld, Håvard Kristiansen	
Organisasjonsnr: 983 343 791	**Seksjonsnr:**	10	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 447**

Felleskostnader:	Vedlikeholdstillegg	168
	Bredbåndsavgift	380
	Avdrag balkonglån	644
	Trappevasktillegg	169
	Renter balkonglån	37
	OBF vedlikeh. særfordelt balkonglån	58
	FELLESUTGIFTER	2 991

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.11.2025** **Tot. utg. i kr.:** **3 766**

Felleskostnader:	Vedlikeholdstillegg		168
	Bredbåndsavgift		380
	Avdrag balkonglån	(644,00 i Okt. 25)	0
	Trappevasktillegg		169
	Renter balkonglån	(37,00 i Okt. 25)	0
	OBF vedlikeh. særfordelt balkonglån		58
	FELLESUTGIFTER		2 991

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån) 988 — Gjeld siste årsoppg.: 11 200

Klient ajourf. lån: 719 291,20 — Klient gj. s. årsoppg.: 335 873

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 14501301036, Oslofjord Sparebank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 24.10.2025: 8.8% pa.
Antall terminer til innfrielse: .333332
Saldo per 24.10.2025: 5 930
Andel av saldo: 988
Neste termin/avdrag: 01.11.2025 (siste termin 01.07.2025)

Lånenummer: 16363219717, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 24.10.2025: 6.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 61
Saldo per 24.10.2025: 261 720
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.03.2021 (siste termin 30.12.2040)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 39 673
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 35 563

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Julie Solberg

Adresse: Sexes Gate 5

Postnr/-sted: 0577 OSLO

E-post: sameietsexesgate@gmail.com

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo — Dato utkjørt: 24.10.25 Side 2 av 3

Sameiet Sexesgate 5	**Vår ref.:**	259/11	**Fødselsdato eier:** 03.03.1996
Sexes Gate 5	**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:** 27.05.1995
0577 OSLO	**Eiere:**	Martha Krogli Brygfjeld, Håvard Kristiansen	
Organisasjonsnr: 983 343 791			

5: Restanse felleskostnader pr. 24.10.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	11 200	Andre inntekter:	1 038
Annen formue:	20 114	Utgifter:	1 698		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	10	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1894
Gårds/bruksnr:	229/135 - seksjon:10
Bygningstype:	Bygård
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	82870240

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1980	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0302
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:			
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	259-065		

Fasiliteter:

EIENDOMMEN
Eiet tomt.

FELLESGJELD
Fellesgjelden er flytende fordelt på hele arealet i boligselskapet. Ved arealutvidelser vil forholdet mellom felleskostnader, renter og avdrag forskyves for samtlige seksjoner
SÆRFORDELT LÅN MED IN-ORDNING
Lån 14501301036 er et særfordelt balkonglån med IN-ordning.

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

Seksjonseiere som benytter seg av nedbetalingsordningen er ikke fritatt for ansvar etter sameiebrøken dersom kreditor iverksetter gjeldsforfølgning. Det samme gjelder ny eier som overtar en seksjon hvor andel fellesgjeld er innbetalt.
NØKLER
Nøkler til inngangsdør i oppgangen og kjeller, må disse bestilles gjennom styret. Det er ikke adgang til å bestille nøkler på egenhånd.
TV OG BREDBÅND
Sameiet har avtale Global Connect AS, tidligere Home Net, for leveranse av
fibernett. Det er ikke TV inkludert, men de som vil ha TV-løsninger kan bestille dette selv.
VAKTMESTER OG RENHOLD
Sameiet har organisert en rullerende bakgårdtjeneste som alle eiere/leietakere deltar etter tur.
VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmeldinger for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

Boligopplysninger:

Sameiet Sexesgate 5	**Vår ref.:**	259/11	**Fødselsdato eier:**	03.03.1996
Sexes Gate 5	**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	27.05.1995
0577 OSLO	**Eiere:**	Martha Krogli Brygfjeld, Håvard Kristiansen		

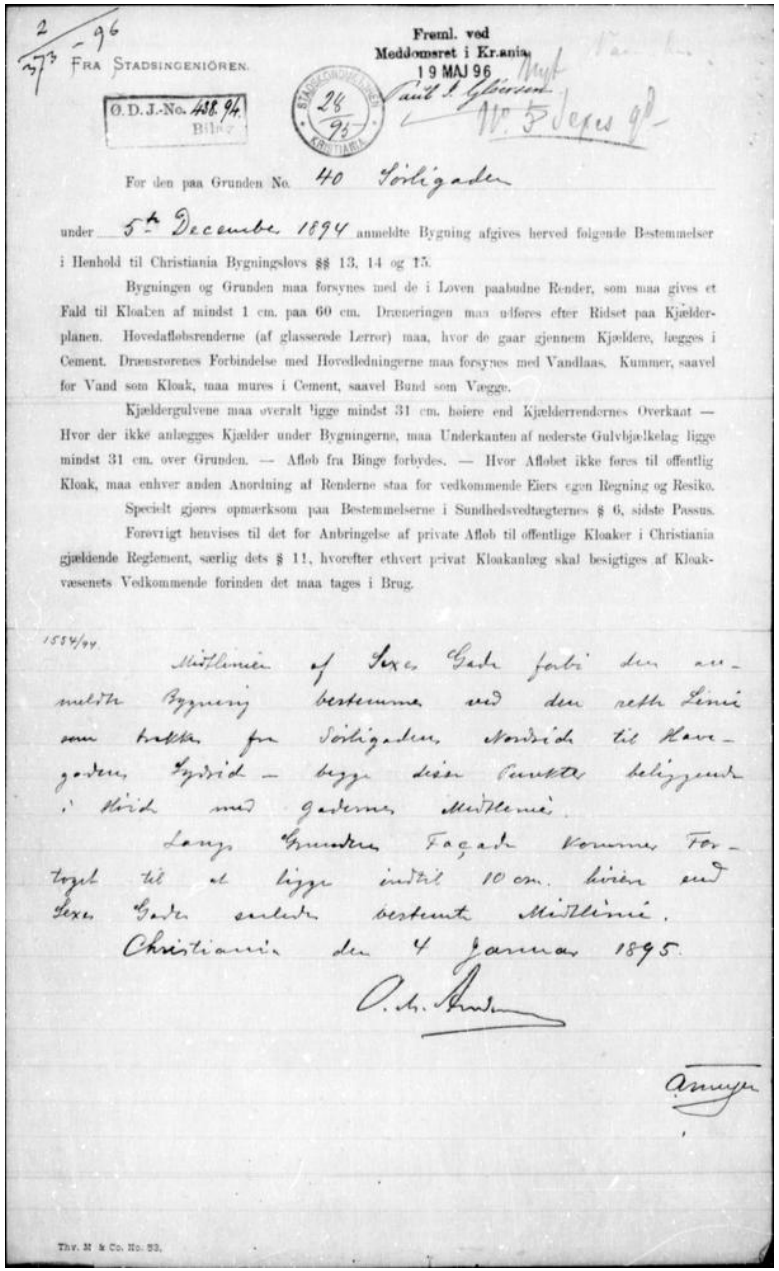
Organisasjonsnr: 983 343 791

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

VEDLIKEHOLDSFOND
Det ble i årsmøtet 2024 vedtatt en årlig avsetning til vedlikeholdsfond. Avsetningen skal kreves inn via månedlige felleskostnader fom. juli 2024.

Annen informasjon:



2 - 96

273 Fra Stadsingeniören.

O. D. J.-No. 488/94. Bilag

Frem. ved Meddomsret i Kr.ania 19 MAJ 96

Stadsingeniørens Kontor Kristiania 28/5 95

Paul A. Gleisen

For den paa Grunden No. 40 Sofiegaden

under 5te December 1894 anmeldte Bygning afgives herved følgende Bestemmelser i Henhold til Christiania Bygningslovs §§ 13, 14 og 15.

Bygningen og Grunden maa forsynes med de i Loven paabudne Render, som maa gives et Fald til Kloaken af mindst 1 cm. paa 60 cm. Drænering maa udføres efter Ridset paa Kjælderplanen. Hovedafløbsrenderne (af glasserede Lerrør) maa, hvor de gaar gjennem Kjældere, lægges i Cement. Drænrørenes Forbindelse med Hovedledningerne maa forsynes med Vandlaas. Kummer, saavel for Vand som Kloak, maa mures i Cement, saavel Bund som Vægge.

Kjældergulvene maa overalt ligge mindst 31 cm. høiere end Kjælderrendernes Overkant — Hvor der ikke anlægges Kjælder under Bygningerne, maa Underkanten af nederste Gulvbjælkelag ligge mindst 31 cm. over Grunden. — Afløb fra Binge forbydes. — Hvor Afløbet ikke føres til offentlig Kloak, maa enhver anden Anordning af Renderne staa for vedkommende Eiers egen Regning og Resiko.

Specielt gjøres opmærksom paa Bestemmelserne i Sundhedsvedtægternes § 6, sidste Passus.

Forøvrigt henvises til det for Anbringelse af private Afløb til offentlige Kloaker i Christiania gjældende Reglement, særlig dets § 11, hvorefter ethvert privat Kloakanlæg skal besigtiges af Kloakvæsenets Vedkommende forinden det maa tages i Brug.

1554/94

Mittlinien af Sexe Gade forbi den anmeldte Bygning bestemmes ved den rette Linie som trækkes fra Sofiegaden, Nordvest til Ravnegaden, Sydvest — begge disse Punkter beliggende i Nivå med gadernes Mittlinie.

Langs Grundens Façade kommer Fortouget til at ligge indtil 10 cm. høiere end Sexe Gades omtalte bestemte Mittlinie.

Christiania den 4 Januar 1895.

O. H. Andersen

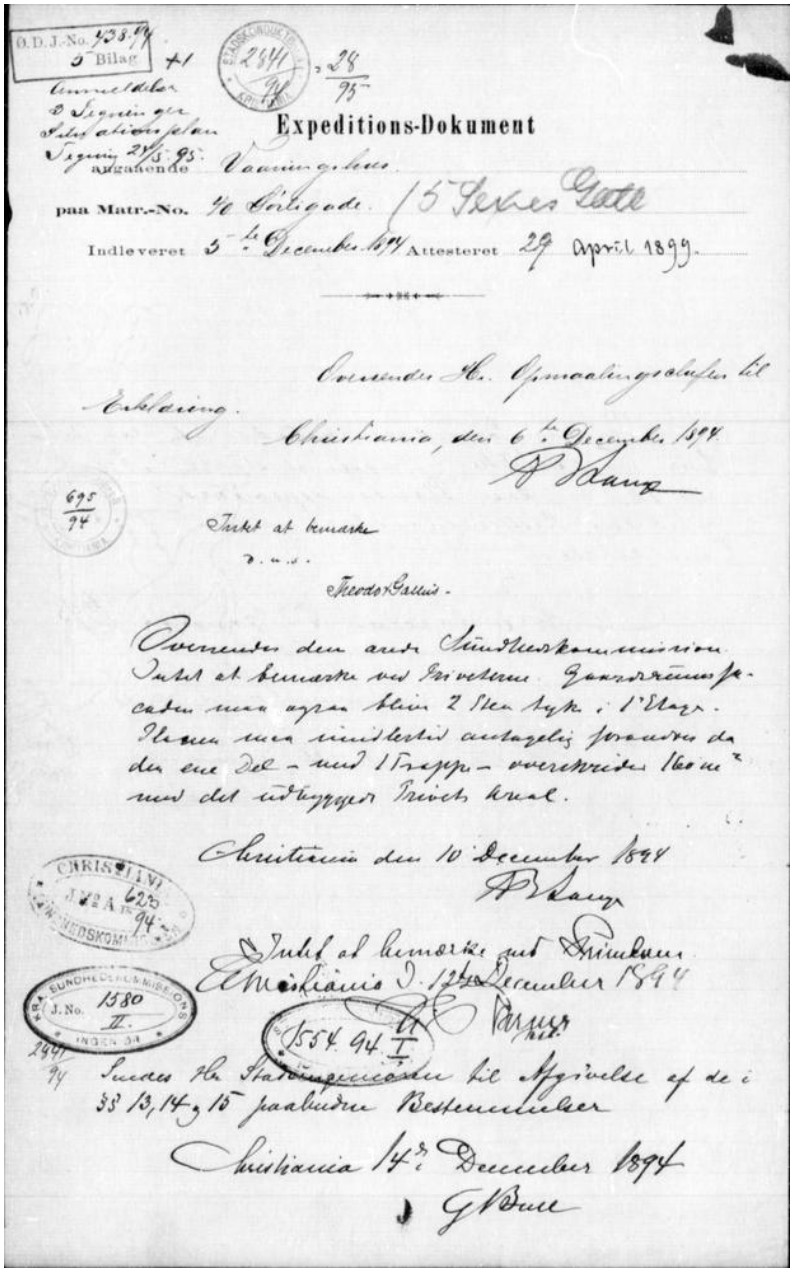
Anmeld

Thv. M & Co. No. 93.

Sexesgt. 5.

438/1894.

V. Vaningshus.



O.D.J.-No. 438/94
3 Bilag
Anmeldelse
Segning
Situationsplan
Segning 21/5 95
angående Vaaningshus.
paa Matr.-No. 40 Sofiegade 15 Sexes Gate
Indleveret 5te December 94 Attesteret 29 April 1895.

Expeditions-Dokument

Commandr. H. Opmaalingsskabsen til Erklæring.
Christiania, den 6te December 1894
P. Lange

695/94
Intet at bemærke
T. u. s.
Theodor Gallis.

Overmester den amte Sundhedskommission
Intet at bemærke ved Forholdene. Gaardsrummene
ere aapne blot 2 Sten høje i 1 Etage.
Ikke mere uindskrænket antagelig fremmes da
den ene Sid- med 1 Trappe- overskrider 160 m²
men det udbygges Intet mere.

Christiania den 10 December 1894
P. Lange

CHRISTIANIA 623 94
Intet at bemærke ud Sundhedsvæsenets
Christiania d. 12te December 1894
J. No. 1580 II.
1554 94 II
Sunder Hr. Stadsingeniøren til Approbation af de i
§§ 13, 14 og 15 paatænkte Bestemmelser
Christiania 14de December 1894
G. Bull

1554.

Tilbagesendes til Stadskonduktøren, idet de i Bygningslovens §§ 13, 14 og 15 omhandlede Bestemmelser vedlægges.

Chra Stadsingeniørkontor, 4 Januar 1895.

O. H. Andersen

Amtmeyer

28/95

Naar Planen forandres saaledes at der til hver Trappe ikke tillægges et større Areal end 160 m² kan Planen approberes. Stadsingeniørens Bestemmelser medtages Anmelderen. –

Christiania 5te Januar 1895

G Bull

Vedlagte Plan af 24/1 M. besigtiget i Formiddagsmøde Torsdagen.

Christiania den 26 Januar 1895

P Kamp

J.-No.

Ø. D. J.-No. 438.94 Bila:

2841 94

1554. 94. I

Bygningsanmeldelse

til Søfre Distrikt.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grund af Matr.-No. 40

Søligaden skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte

Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: 320 □ Meter i 4 Etager | tilsammen: 320

□ Meter i . . do.

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) Arealet X - 340 m²

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Vaaningshus

Anlæg af de i Bygningslovens §§ 53, 54, 56, 62 og 70 omhandlede Slags

Bygningens Høide og ~~Gadens~~ Bredde (§ 33) 12 m.

Etagernes Antal 4

Etagernes Høide (§ 44) 2,7 m.

Fundamentering (§ 26) Graasten

Grundbeskaffenhed Lere

Isolation (§ 25) Asfaltpap

Drainering som forbefalet med 2" Rør

I de 4 til Gaden 2 Sten Murs. de øvrige Mure 1½ Sten. Vægene A, B, C & D

Bygningsmateriale, § 26 Falder af til 1 Sten i 3 Alle × 4 de Etage.

Bygningsmaade og særegne Konstruktioner (§§ 68 og 69)

Over Aabningen A anbringes 2 Stk I, der bliver belastet med en Vægt = 17000 Kg.

Herfil kranges allerede 2 Stk I N.P. 26.

Tagtækning, § 35 Skifer

Vandfald og Aabninger mod Nabo (§§ 21, 22 og 38)

Loftsindretning, (Tagkviste), §§ 37 og 44

Indretning i Kjælderne (Nedgange), §§ 19 og 43

Trappeantal (ildfaste), § 41 2 Stk ildfaste Repostrapper

Antal Piber med Antal af tilhørende Ildsteder (49 e) 6 Stk 24×31 med 8-9 Ildsteder, 4 Stk 24×24 med 4 Ildsteder

Fritliggende Kakkelovnsrør (§ 60)

Lokum, (§§ 63 og 64) Nedfaldsrør med dobbelt hjørebeslag Bord

Dette Bygningsarbeide er, overensstemmende med § 4 i Bygningsloven, anmeldt for vedkommende Naboer.

Kristiania den 5 December 1894

for B. Hansen Murm.
Sørligaden 40.

B. Hansen
Sørligaden 40

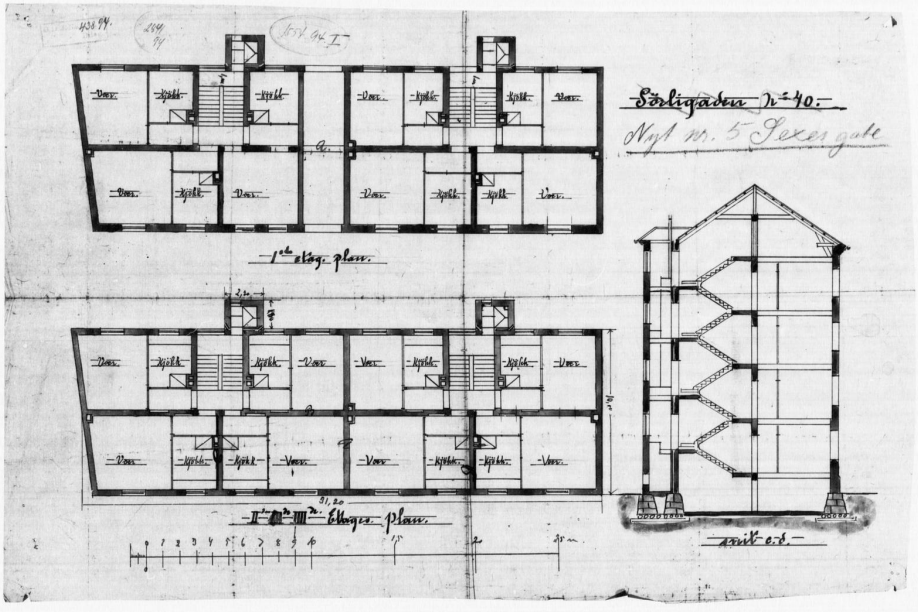
Rich. Andvords Papirhandel, Carl Johs Gade

Kopi

Tegningerne indsendes paa nyt hvorved henvises til de paa Tegningerne paaskrevne Maal, hvorved der paa hver Trappe bliver 160 m/m.

Christiania den 28de Januar 1895.

ut. ut. supra.
B. Hansen.


Förligaden N:r 40.
Nytt N:r 5 Foxengate
1:a etag. plan.
II:a & III:e Etagen. plan.
Skala 0:6.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

GREP ARKITEKTKONTOR SIVILARKITEKT
HENNING NIELSEN
Vestre Kanalgate 6
1516 MOSS

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 09.02.2024
Henning Nielsen	201100125 - 13 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Edvard Bondi Knowles	

Adresse: SEXES GATE 5
Tiltakshaver: SAMEIET SEXESGATE 5
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 229/135/0/0
Søker: GREP ARKITEKTKONTOR SIVILARKITEKT HENNING NIELSEN
Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest - Sexes gate 5

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for tolv balkonger i 2. - 4. etasje, mottatt 01.02.2024.

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 201100125			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Snitt - typisk dagens og ny situasjon	A 130	10.12.2010	1/10
Typisk etasjeplan	A 111	19.03.2011	7/3
Fasade mot gårdsrom	A 121	19.03.2011	7/4

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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

Vennlig hilsen

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Gaute Dekko - prosjektleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
SAMEIET SEXESGATE 5, Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1.jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Skatteetaten

Dato
23.10.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VILDE CHRISTIN TAKNÆS NADDEN
Neuberggata 1B H0401
0367 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 229 Bnr 135 Fnr 0 Snr 10

Eiendommens adresse:

Sexes gate 5A, 0577 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 333 205
Som sekundærbolig:	kr 5 332 818

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert


SEXES GATE 5a
Sexes gate
Sørli plass
Sørligata
Hagegata
Tøyen skole
20 m
©Oslo PBE
N: 6643292, Ø: 599018



Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Sandakerveien 64, 0484 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Sameiet Sexesgate 5

Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

Tid: mandag 13.05.2024, kl 19:00

Sted: Ute i bakgården

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

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

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

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _ _ _

Ekstraordinært årsmøte i Sameiet Sexesgate 5

mandag 13.05.2024, kl 19:00 Ute i bakgården

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Godkjenning av tiltak i sameiets fellesareal og fasadeendring på Bakgårdshuset

Innsender av sak er eiere av Bakgårdshuset (Sexesgate 5c) Pernille Engebretsen og Ola Hoklie.

Sexesgate 5C: Redegjørelse for tiltak og godkjenning av tiltak fra det ekstraordinære årsmøtet i Sexesgate 5A-C

Tiltaket innebærer:
- To nye vinduer etableres til kjeller. Dette tilsvarer løsning på originale tegninger av bygget. Vindu størrelse 1049x712 mm.
- To lysgraver til kjeller etableres, størrelse 1249 x 600 mm.
- Ventilasjonsluker etableres i fasade, tilhørende hver etasje, ca. 15x15cm.
- Godkjenning av tidligere gjennomført fasadeendring, endring av takform inngangsparti.

Se tilhørende tegninger datert 10.04.24.

Kommentar fra styret:

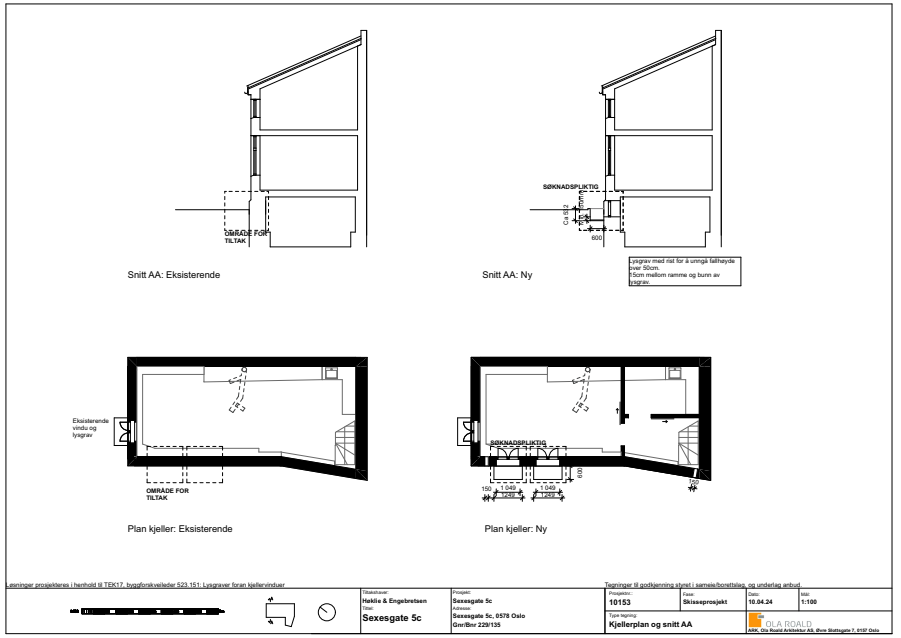
Nye vinduer og bygging av lysgraver er endringer i bebyggelsen/tomten som etter eierseksjonsloven krever 2/3 flertall fra årsmøtet.

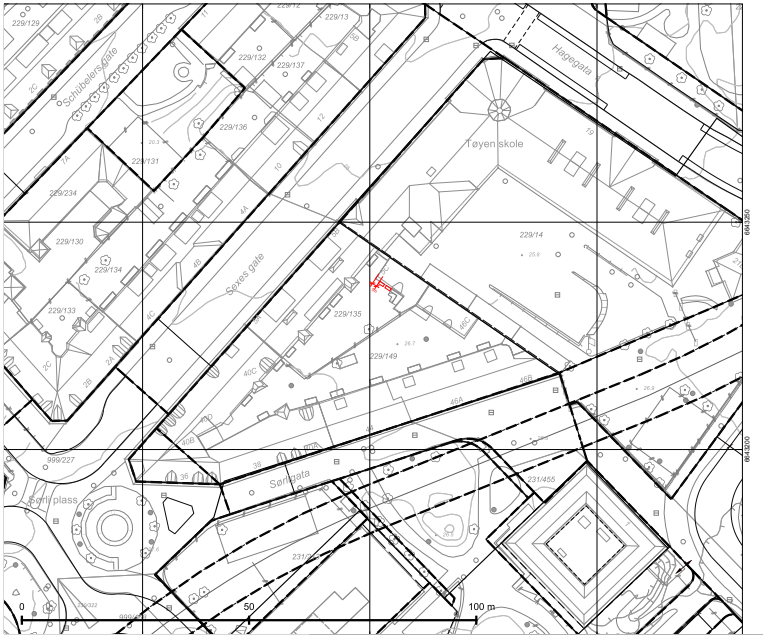
Styret motsetter seg ikke punkter nevnt ovenfor eller tilhørende tegninger, og stiller seg positive til tiltaket. Kostnadene knyttet til selve tiltaket bæres av seksjonseier. Styret vil videre opplyse om at hvis årsmøtet vedtar forslaget, så vil sameiet pådra seg ansvar for fremtidig utskiftning og vedlikehold av vinduene og lysgravene. Det er hovedregelen at sameiet har ansvar for fasaden og fellesarealer, og eventuelle unntak fra dette må vedtektsfestes særskilt.

Forslag til vedtak: Forslag til tiltak ble godkjent.

3. Opplesning og godkjenning av protokoll







Oslo

Dato: 09.04.2024
Bruker: tas
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3
Adresse: SEXES GATE 5C

Gnr/Bnr: 229/135
PlotID/Best.nr: 320079/ 86488336

Deres ref.:

Kommentar:

Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for:
Byggesak

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

Beskrivelse:

NR:
Dato:
Revidert dato:

PROTOKOLL

2024



Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Sexesgate 5 mandag 13.05.2024 kl. 19:00 - Ute i bakgården .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Julie Solberg ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Til stede var 5 seksjonseiere og ingen representert med fullmakt, til sammen 5 stemmeberettigede.

Vedtak:

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:

Julie Solberg ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Martha Brygfjeld valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

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

2. Godkjenning av tiltak i sameiets fellesareal og fasadeendring på Bakgårdshuset

Innsender av sak er eiere av Bakgårdshuset (Sexesgate 5c) Pernille Engebretsen og Ola Hoklie.

Sexesgate 5C: Redegjørelse for tiltak og godkjenning av tiltak fra
det ekstraordinære årsmøtet i Sexesgate 5A-C

Tiltaket innebærer:
- To nye vinduer etableres til kjeller. Dette tilsvarer løsning på originale tegninger av bygget. Vindu størrelse 1049x712 mm.
- To lysgraver til kjeller etableres, størrelse 1249 x 600 mm.
- Ventilasjonsluker etableres i fasade, tilhørende hver etasje, ca. 15x15cm.
- Godkjenning av tidligere gjennomført fasadeendring, endring av takform inngangsparti.

Se tilhørende tegninger datert 10.04.24.

Kommentar fra styret:

Nye vinduer og bygging av lysgraver er endringer i bebyggelsen/tomten som etter eierseksjonsloven krever 2/3 flertall fra årsmøtet.

Styret motsetter seg ikke punkter nevnt ovenfor eller tilhørende tegninger, og stiller seg positive til tiltaket. Kostnadene knyttet til selve tiltaket bæres av seksjonseier. Styret vil videre opplyse om at hvis årsmøtet vedtar forslaget, så vil sameiet pådra seg ansvar for fremtidig utskiftning og vedlikehold av vinduene og lysgravene. Det er hovedregelen at sameiet har ansvar for fasaden og fellesarealer, og eventuelle unntak fra dette må vedtektsfestes særskilt.

Vedtak:
Forslaget til tiltak ble enstemmig godkjent.

3. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og det ekstraordinære årsmøtet ble hevet kl. 19.15.

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Sexesgate 5

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Julie Solberg (sign.)	13.05.2024
Sekretær	Julie Solberg (sign.)	13.05.2024
Protokollvitne	Julie Solberg (sign.)	13.05.2024
Protokollvitne	Martha Krogli Brygfjeld (sign.)	15.05.2024

Sameiet Sexesgate 5

årsmøte 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Mandag 28.04.2025, kl 18:00

Sted: hjemme hos Julie Solberg og Ådne Obrestad, Sexes gate 5B, 4 etg

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

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

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

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

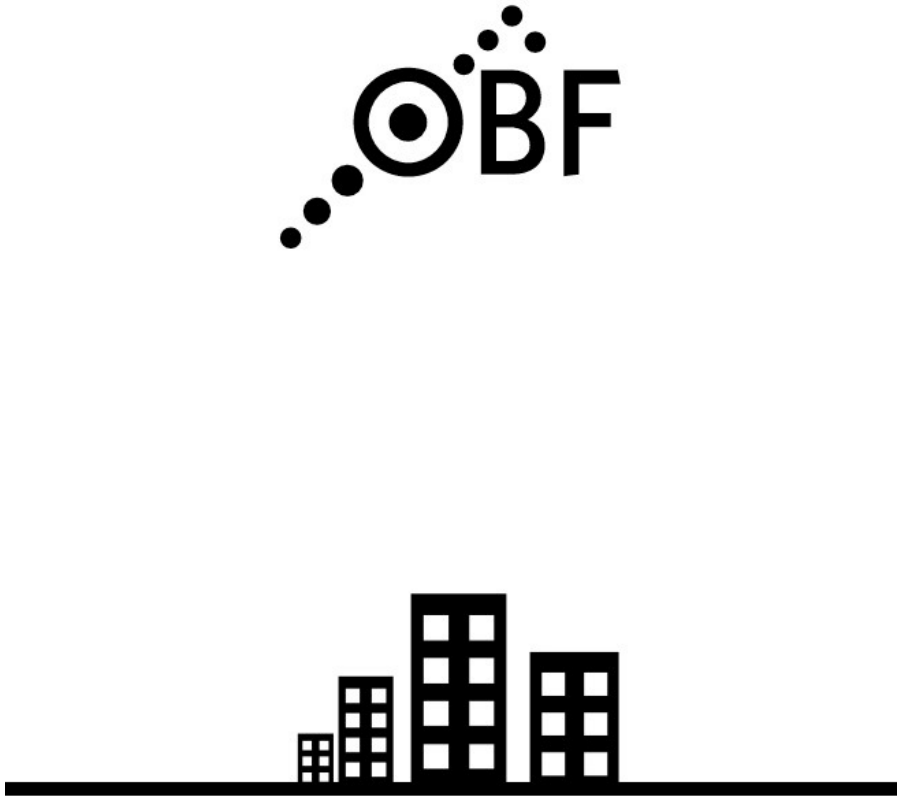
Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Sexesgate 5 mandag 28.04.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____



Årsmøte i Sameiet Sexesgate 5

Mandag 28.04.2025, kl 18:00

hjemme hos Julie Solberg og Ådne Obrestad, Sexes gate 5B, 4 etg

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Sexesgate 5

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak: Årets resultat ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap og det overskytende overført til opptjent egenkapital.

Følgende beløp er avsatt til vedlikeholdsfond for 2024: kr 20 000,- (innkreving vedlikeholdstillegg fom. 01.07.25 til 31.12.24)
Kr 119 754,- som i dag står på en plasseringskonto overføres til vedlikeholdsfondet.

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 40 000,-.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om tilstanden til vinduene i bygården

Årsmøte 2024 ba styret undersøke tilstanden til vinduene i Sameiet.

Styret har hatt 3 firmaer på befaring i Sameiet:
-Jan Ivar Nygaard
-Byggvindu AS
-Nordvestmontasje

Hoveddelen av vinduene er fra 1980. Vinduer i 5 etg er fra 1989 og bakgårdshuset har vinduer fra 2021.
Tilbakemeldingen fra alle firmaene på befaring er at vinduene er i god teknisk stand. Det er lite råte i nederste karm, og alle firmaer påpekte at nederste karm bør vedlikeholdes, pusses og males opp. Vinduene har gammel og tørr pakning. Disse kan byttes ut med ny pakning. Ingen tegn til punkterte vinduer. Vinduene er 2-lags glass. Det kan eventuelt være mulig å kun bytte ut selve glasset til 3-lags glass.

Firmaene påpeker at 2-lagsvinduer er mer trekkfulle enn 3-lags, samt at de isolerer dårlig mot lyd utenfra. Jan Ivar Nygaard påpekte også at vinduer fra 1980-tallet som er midtstilte (åpnes på midten, slik vi har), viste seg å være trekkfulle allerede fra produksjon, og de gikk ut av produksjon i 1984. Det vil si at våre vinduene er mer trekkfulle i seg selv.

Bytte av vinduer i Sameiet vil være en stor økonomisk kostnad og tidspunktet vil avhengige av hvordan det skal finansieres. Styret vedlegger her et tilbud på bytte av vinduer fra Jan Ivar Nygaard, slik at årsmøtet får en indikator på hva det vil koste Sameiet.

Styret foreslår videre at bytte av vinduer planlegges fram i tid og at det spares til.

Forslag til vedtak: Årsmøtet tar orienteringen fra styret til etterretning.

5.

5.1 Forslag fra styret om bytte av revisor

Blåberg AS tilbyr revisjon av Sameiet Sexesgate 5 for kr 4 100,- eks. mva. i årlig revisjonshonorar (2025-priser). Prisen blir justert årlig med konsumprisindeksen.

Selskapet drives av Steinar Arild Loven, som er statsautorisert revisor.

Forslag til vedtak: Det vedtas av årsmøtet å bytte revisor til Blåberg AS iht. tilbud

5.2 Forslag fra seksjonseiere Hilde og Øyvind Berg om trevegg mot skolen.

Trevegg mot skolegården til Tøyen skole ønskes forhøyet.
Dette på grunn av baller som til stadighet havner på vår veranda i 2 etg, dette så ofte som opptil 3-4 ganger i ukentlig.
På grunn av ballene, så er det vanskelig å pynte med løse gjenstander.
Det er heller ikke hyggelig å sitte der å risikere å få besøk av en ball.
En forhøyet vegg vil også kunne redusere noe støy.

Forslag til vedtak: Forslag til tiltak:
Vegg forhøyes 2-2,5 meter til samme høyde som taket på tunhuset.

5.3 Forslag fra seksjonseier Hilde Thomassen om bytte av vindu i 5. etg

For ett par år siden ble takvinduene byttet da de var gamle, mens vindu på kjøkken, bad og skyvedør i stuen skulle man ta senere.
Nå er situasjonen slik at det ikke er mulig å lukke vinduet på kjøkkenet helt, og reparatøren som var her i forbindelse med takvinduene sa de er gamle.
Nå tenker jeg det er på tide at også disse vinduene byttes ut, ett vindu på badet, ett vindu på kjøkkenet og skyvedør i glass til balkong, og ber om at det arbeidet gjennomføres nå i 2025.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Julie Solberg (stiller til gjenvalg)

Forslag til vedtak: Julie Solberg velges som styreleder for 2 år.

6.2 Valg av styremedlem for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Ola Høklie (stiller til gjenvalg)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Håvard Kristiansen

Forslag til vedtak: Ola Høklie velges som styremedlem i 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Hildegunn Falland (stiller ikke til gjenvalg)

Yrjan Fraschetti stiller til valg som varamedlem til styret.

Forslag til vedtak: Yrjan Fraschetti velges som nytt varamedlem for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 27.03.2025

Styret i Sameiet Sexesgate 5

Styreleder, Julie Solberg
Styremedlem, Håvard Kristiansen
Styremedlem, Ola luell Høklie
Varamedlem, Hildegunn Fallang

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Sameiet Sexesgate 5

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

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Julie Solberg
Styremedlem, Håvard Kristiansen
Styremedlem, Ola luell Høklie
Varamedlem, Hildegunn Fallang

Styret har bestått av 1 kvinne og 2 menn.

Styret kan kontaktes på sameietsexesgate5@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Sameiet Sexesgate 5

Sameiet Sexesgate 5 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 983343791. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 17 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet har organisert en rullerende bakgårdstjeneste som alle eiere/leietakere deltar i etter tur.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet Sexesgate 5 har avtale Global Connect AS, tidligere Home Net, for leveranse av fibernett.

Det er ikke TV inkludert, men de som vil ha TV-løsninger kan bestille dette selv.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør og kjeller bestilles hos styret.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

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

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

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Sexesgate 5, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

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

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

Følgende er gjort i år:

- El tilsyn av sameiet via Elvia
- Bytte av brannvarslingsanlegg i hele sameie

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Sexesgate 5 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 82870240.

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

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

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

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 2 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

2024:

- Installert nytt trådløst brannvarslingsanlegg

- Reparasjon og vedlikehold av port og dører

2023:

- Reparasjon av rørdeler ifbm med lekkasje i A-oppgangen. Forsikringen dekket følgeskadene.

- Utført rørfornying av felles private avløpsrør etter pålegg fra Oslo Kommune.

- Montert beslag på alle ytterdører.

- Installert trykkreduksjonsventil på inntaksrør for vann.

- Installert 2 avfuktere i kjeller.

2022:

-Sluttført rehabilitering av utendørs trapp på Bakgårdshuset

-Skiftet en varmtvannstank i kjeller A-oppgangen.

-Inspeksjon av rør og rottesperrer ved Rørleggersentralen.

2021:

-Sluttført installering av varmekabler i takrenner og nedløp hovedbygget

-Sluttført rehabilitering av fasade og puss på Bakgårdshuset

-Rehabilitert utendørs trapp på Bakgårdshuset

-Skiftet takvinduer i 5 etg, hovedbygget

-Installert bedre vannføring vekk fra nedløp på Bakgårdshuset

-Inspeksjon av rottesperrer ved Rørleggersentralen

-Installeret takbro og mønepannebånd på tak hovedbygg

-Justert oppgangsdør i A-oppgang

2020:

· Rehabilitert tak, tekking, pipe og beslag på Bakgårdshuset

· Byttet vinduer, samt nytt kjellervindu og takvinduer, i samarbeid med seksjonseiere i Bakgårdshuset

· Byttet utgangsdører i Bakgårdshuset og hovedbygget

· Skiftet to eldre nedløp på hovedbygget

· Startet installering av varmekabler i takrenner og nedløp hovedbygget

· Startet rehabilitering av fasade og puss på Bakgårdshuset

· Inspeksjon av felles røranlegg og rottesperrer ved Rørleggersentralen

· Innhentet tilbud på skifte av takvinduer i 5 etg, hovedbygget

· Kjøpt inn robotklipper til plenen

2019:

- Sluttføring av fukt og råteskade i takterrasser og konstruksjon.

- Startet prosess med Byantikvaren og hentet inn tilbud ifbm bytte av utgangsdører

- Startet prosess med Byantikvaren og hentet inn tilbud ifbm bytte av vinduer

- Startet forberedelse til rehabilitering av Bakgårdshuset

2018:

- Fuktskade og råte i takterrasse og konstruksjon. Skade på fasade og nedløp.

- Sluttføring av trivelselstiltak i bakgård med støtte fra Oslo Kommune

- Gjennomgang av historikk og tidligere styrers arbeid

2017:

- Trivselstiltak i bakgård med nye utemøbler, utepeis, relegging av steinheller

- Oppmaling og pussing av fasade

2016:

- Byttet termostater i kjelleren begge oppganger

- Oppgradert hovedsikring fellesstrøm

- Montert varmeovner i kjelleren i A-oppgangen.

2015:

- Kontroll av avløpsrør, montering av rottesperre på bunnledning før første forgrening

- Rehabilitering av alle 3 skorsteiner.

2014:

- Oppgradering av bakgården, asfalt er byttet ut med belegningsstein med ny og forbedret avrenning til avløpskum.

- Maling av vinduer mot bakgården og flekking av fasade.

- Installering av feieluker i leiligheter i 5. etasje.

- Gjennomført videokontroll av pipeløp.

2013:

- Brannsikringstiltak ferdigstilt. Alle avvik fra Brann- og redningsetaten lukket.

- Sikringsskap er oppgradert og felleskurser byttet. Alle kurser er skiftet til automatsikringer.

- Sikring av tak utført av Høyden AS. Det er montert netting på eksisterende snøstoppere. Videre ble blikkonsoller montert på gesims og et hull i taket tettet i november 2013.

- Låssylinder i B-oppgangen byttet ut.

2012:

- Brannsikringstiltak fellesarealer

- Utskifting av varmtvannsberedere

- Oppgradering av sikringsskap februar 2013)

2011:

- Utbygging av 12 balkonger

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 6 møter og behandlet 14 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Overordnet har styret holdt oversikt over Sameiets økonomi og felleskostnader, og hatt fokus på brannvern. I 2024 har styret installert nytt brannvarslingsanlegg i Sameiet. Tilbudet som ble valgt kom fra Dalen Alarmservice AS.

Andre viktige saker har vært arbeidet med å avklare ansvarsfordeling knyttet til ettergodkjenning av fasaden på bakgårdshuset, samt mindre vedlikehold.
Videre har styret innledet en medvirkningsprosess knyttet til gjerdet og bakgården i samarbeid med nabogården. I forbindelse med dette har styret avholdt et beboermøte. Det ble et fint møte hvor alle eiere som møtte kunne dele synspunkter om denne prosessen.

Styret har avholdt 2 dugnader og 2 ekstraordinære årsmøter.

11.04.2025

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Sexesgate 5

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	936 010	858 558	917 409	967 295
Sum		**936 010**	**858 558**	**917 409**	**967 295**
Sum		**936 010**	**858 558**	**917 409**	**967 295**
Forretningsførsel og revisjon	2	80 764	74 629	77 100	84 400
Lønn og honorar	3	45 640	45 640	45 640	45 640
Vedlikehold	4	127 653	117 018	160 000	150 000
Eksterne tjenester	5	58 655	54 705	57 000	61 500
Kabel-tv og bredbånd		74 720	71 241	77 520	77 330
Forsikring		100 337	83 634	99 000	107 000
Kommunale avgifter		189 426	161 551	190 000	212 000
Brensel og strøm		86 499	103 826	90 000	100 000
Andre driftsutgifter	6	24 317	17 334	14 100	22 200
Sum		**788 012**	**729 577**	**810 360**	**860 070**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**147 998**	**128 981**	**107 049**	**107 225**
Individuell innbetaling fra eiere		14 191	0	0	0
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**162 189**	**128 981**	**107 049**	**107 225**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	12 796	9 356	0	0
Rentekostnad	8	31 250	33 899	31 692	24 181
Andre finansposter	9	-7 852	-7 072	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-10 602**	**-17 471**	**-31 692**	**-24 181**
Årsresultat	10	**151 587**	**111 510**	**75 357**	**83 044**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-91 614	-72 304	-74 076	-71 857
Endring i disponible midler	10	**59 973**	**39 206**	**1 281**	**11 187**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		781	5 021
Forskuddsbetalte kostnader	11	126 017	106 270
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		253 281	220 067
Innestående på særvilkår		139 832	115 669
Sum omløpsmidler		**519 911**	**447 026**
SUM EIENDELER		**519 911**	**447 026**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-104 437	-215 947
Årets resultat	10	151 587	111 510
Sum egenkapital		**47 150**	**-104 437**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	12	335 873	427 488
Sum langsiktig gjeld		**335 873**	**427 488**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		129 187	106 654
Påløpne renter		669	1 311
Annen kortsiktig gjeld		7 031	16 011
Sum kortsiktig gjeld		**136 888**	**123 976**
Sum gjeld		**472 761**	**551 463**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**519 911**	**447 026**

Oslo 31.12.24
Styret i Sameiet Sexesgate 5

Sted:_____, dato:_____

Julie Solberg Styreleder	Ola Iuell Høklie Styremedlem	Håvard Kristiansen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Individuell nedbetaling av lån

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

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	713 208	641 904	693 221	754 017
3608 Inntekt diverse tillegg	8 364	8 364	8 400	8 400
3611 Inntekt trappevask	32 448	32 448	32 500	32 500
3625 Inntekt bredbånd	77 520	71 196	77 520	77 520
3626 a konto renter særfordelt lån	30 520	31 455	31 692	23 001
3627 a konto avdrag særfordelte lån	73 950	73 191	74 076	71 857
Sum	**936 010**	**858 558**	**917 409**	**967 295**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	6 250	5 625	5 800	6 400
Forretningsførerhonorar	54 528	53 724	55 800	56 000
Annen regnskapsførsel	19 986	15 280	15 500	22 000
Sum	**80 764**	**74 629**	**77 100**	**84 400**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Noter 259 Sameiet Sexesgate 5

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	40 000	40 000	40 000	40 000
Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640	5 640	5 640
Sum	**45 640**	**45 640**	**45 640**	**45 640**

Sameiet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.
Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	16 424	0	160 000	150 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	110 084	117 018	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	1 145	0	0	0
Sum	**127 653**	**117 018**	**160 000**	**150 000**

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6360 Renhold	58 655	54 705	57 000	61 500
Sum	**58 655**	**54 705**	**57 000**	**61 500**

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	170	1 130	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	1 237	1 237	0	0
7400 Kontingent HL	2 130	1 990	2 100	2 200
7720 Generalforsamling / årsmøte	3 090	3 090	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 783	3 223	0	0
7772 Andre gebyrer	8 380	0	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	2 870	0	0	0
7790 Andre driftskostnader	3 658	6 663	12 000	20 000
Sum	**24 317**	**17 334**	**14 100**	**22 200**

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	12 796	9 356	0	0
Sum	**12 796**	**9 356**	**0**	**0**

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8143 Lånenr 1450.13.01036	11 412	15 717	14 100	4 567
8145 Lånenr. 1636.32.19717 DNB	19 838	18 182	17 592	19 614
Sum	**31 250**	**33 899**	**31 692**	**24 181**

Note 8 - Rentekostnader

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Andre finansinntekter	-7 852	-7 072	0	0
Sum	**-7 852**	**-7 072**	**0**	**0**

Note 10 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**323 050**	**283 844**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	168 011	111 510
Avdrag langsiktig lån	-91 614	-72 304
B. Årets endring i disponible midler	**59 973**	**39 206**
C. Disponible midler 31.12	**383 023**	**323 050**

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	119 764	100 337
1749 Forskuddsbetalte kostnader	6 253	5 933
Sum	**126 017**	**106 270**

Note 12 - Lån

Kreditor:	DNB Bank ASA	Oslofjord Sparebank
Formål:	Vedlikehold bakgårdshus	Balkong
Lånenummer:	**16363219717**	**14501301036**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2010
Rentesats:	7.15 %	9.30 %
Beregnet innfridd:	30.12.2040	01.01.2026
Opprinnelig lånebeløp:	1 500 000	1 500 000
Lånesaldo 01.01:	277 388	150 100
Avdrag i perioden:	8 720	82 895
Lånesaldo 31.12:	**268 668**	**67 205**
Saldo 5 år frem i tid:	214 410	0
Andelssaldo 01.01:	472 394	107 214
Innbetalt IN i perioden:	0	14 191
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	14 849	54 200
Andelssaldo 31.12:	**457 544**	**67 205**
Sum pantegjeld for lån:	**726 212**	**134 411**

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 14501301036	6	11 201	67 206
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16363219717	1	57 036	57 036
	2	36 507	73 014
	1	35 926	35 926
	1	35 393	35 393
	2	33 650	67 300

Resultat og balanse med noter for Sameiet Sexesgate 5.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Sexesgate 5

Styreleder	Julie Solberg (sign.)	11.04.2025
Styremedlem	Håvard Kristiansen (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Ola Iuell Høklie (sign.)	11.04.2025

Til årsmøtet i
Sameiet Sexesgate 5

Uavhengig revisors beretning for år 2024

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Sexesgate 5 som viser et overskudd på kr. 151 587. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets 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

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av budsjettallene som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21, 0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 11.04.2025

ALPHA REVISJON AS

Sameiet Sexesgate 5 – Revisjonsberetning 2024

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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

Vårt 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 vår 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Oslo, 11. april 2025
Alpha Revisjon AS

Bjørn Kristian Kallasten
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21, 0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 11.04.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

Kallasten, Bjørn Kristian

bankID

Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

11.04.2025 15:05:19

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

VEDLEGG





H-vinduet Bauge & Tundøren



Side 1 av 2

TILBUD

Jan Ivar Nygaard
Carl Bergersens Vei 35B
1481 HAGAN

Vår ref: Jan Ivar Nygaard
Levert til: Innspurten 11C, 0663 OSLO

Sameiet Sexesgate 5
Innspurten 11C
0663 OSLO

Dato: 01.04.2025 Tilbud nr.: 2471
Gyldig til: 15.04.2025

Detaljer se BVT. 338050 SG-5 .pdf

BESKRIVELSE	PRIS	ANTALL	RABATT	MVA	BELØP
V1 SH (1118x1778) 4 rams ISOKITT® Utadslående vindu med utvendig kittfals A-D: 4SE/18Ar/4/18Ar/4SE VK 26DBA Beregnet u-verdi på konstruksjon: 0,93 Overflatebehandling utv: RAL 3009 Overflatebehandling innv: NCS S 0502Y (Bomull) 3 lag glass og funkis karm og ramme for å få en lavere u-verdi enn 1.0. med tanke på en eventuell søknad til Oslo kommune om stønad til prosjektet. Detaljer se vedlegg BVT. 338050 SG-5 Ferdig montert og belistet	27 000	39	0 %	25 %	1 053 000,00
V2 SH (1298x1778) 6 rams ISOKITT® Utadslående vindu med utvendig kittfals A-D: 4SE/18Ar/4/18Ar/4SE VK 26DBA Beregnet u-verdi på konstruksjon: 0,93 Overflatebehandling utv: RAL 3009 Overflatebehandling innv: NCS S 0502Y (Bomull) 3 lag glass og funkis karm og ramme for å få en lavere u-verdi enn 1.0. med tanke på en eventuell søknad til Oslo kommune om stønad til prosjektet. Detaljer se vedlegg BVT. 338050 SG-5 Ferdig montert og belistet	35 000	18	0 %	25 %	630 000,00
V2-ALT SH (1298x1778) 4 rams ISOKITT® Utadslående vindu med utvendig kittfals A-D: 4SE/18Ar/4/18Ar/4SE VK 26DBA Beregnet u-verdi på konstruksjon: 0,93 Overflatebehandling utv: RAL 3009 Overflatebehandling innv: NCS S 0502Y (Bomull) 3 lag glass og funkis karm og ramme for å få en lavere u-verdi enn 1.0. med tanke på en eventuell søknad til Oslo kommune om stønad til prosjektet. Detaljer se vedlegg BVT. 338050 SG-5 Ferdig montert og belistet	29 000	0	0 %	25 %	0,00
Frakt, pakking, paller og PCB 34 400,- Kostnad fra BykleVindu	34 400	1	0 %	25 %	34 400,00
Tilrigging, kjøring, rydding og avfallsavgift NB! ikke spesialavfall	45 000	1	0 %	25 %	45 000,00

MVA-sats	Grunnlag	MVA
Høy 25 %	1 762 400,00	440 600,00

Nettobeløp	1 762 400,00
Merverdiavgift	440 600,00
SUM KR.	**2 203 000,00**

TILBUDET INKLUDERER:
Leveranse av BykleVindu, frakt, emballasje, miljøgebyr og tilrigging av snekker.
Demontering og bortkjøring av karmer og rivningsmateriale (ikke spesialavfall).

Laget med conta

Bortkjøring av enkelt-glass og isolerglass fra 1991 og nyere (går som vanlig avfall).
Innmontering av vinduer og dører som beskrevet i tilbudet.
Isolering med Glava og isolerskum.
Utvendig fuging med fasadefug.
Leveranse av innvendig utforing og belistning.

TILBUDET INKLUDERER IKKE:
Bortkjøring av isolerglass fra før 1991 (spesialavfall, avgiftsbelagt for firma, men gratis for private).
Bortkjøring av tomme skumbokser og rester av fugemasse (spesialavfall, avgiftsbelagt for firma, men gratis for private).

VIKTIG INFO:
Vi dekker til gulvet med tepper der vi jobber.
Dere legger plast eller pledd over inventar som ikke skal få svevestøv.
Se våre referanser på MittAnbud.no.

OBS:
Prisen inkluderer ikke demontering eller montering av gardinbrett, elektriske kabler eller solavskjerming som er til hinder for vindusutskiftingen.
Vannbrett og beslag utvendig kommer i tillegg hvis det ønskes skiftet.
Timepris for tilleggsarbeid: Kr. 600,- + mva.

Laget med conta

JAN IVAR NYGAARD // ORG.NR. 970358625 MVA // TELEFON: 67 07 14 25 // E-POST: jan.ivar.nygaard@gmail.com

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Sexesgate 5 mandag 28.04.2025 kl. 18:00 - hjemme hos Julie Solberg og Ådne Obrestad, Sexes gate 5B, 4 etg.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Sexesgate 5

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Ingebjørg Larsdotter Hjermstad (OBF) ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Til stede var 6 seksjonseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 7 stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Ingebjørg Larsdotter Hjermstad ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Håvard Kristiansen valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2024

Riktig e-postadresse til styret er: sameietsexesgate@gmail.com

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets resultat ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap og det overskytende overført til opptjent egenkapital.

Følgende beløp er avsatt til vedlikeholdsfond for 2024: kr 20 000,- (innkreving vedlikeholdstillegg fom. 01.07.25 til 31.12.24)
Kr 119 754,- som i dag står på en plasseringskonto overføres til vedlikeholdsfondet.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Det ble enstemmig vedtatt å honorere styret med kr 40 000,-.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om tilstanden til vinduene i bygården

Årsmøte 2024 ba styret undersøke tilstanden til vinduene i Sameiet.

Styret har hatt 3 firmaer på befaring i Sameiet:

-Jan Ivar Nygaard

-Byggvindu AS

-Nordvestmontasje

Hoveddelen av vinduene er fra 1980. Vinduer i 5 etg er fra 1989 og bakgårdshuset har vinduer fra 2021.

Tilbakemeldingen fra alle firmaene på befaring er at vinduene er i god teknisk stand. Det er lite råte i nederste karm, og alle firmaer påpekte at nederste karm bør vedlikeholdes, pusses og males opp. Vinduene har gammel og tørr pakning. Disse kan byttes ut med ny pakning. Ingen tegn til punkterte vinduer. Vinduene er 2-lags glass. Det kan eventuelt være mulig å kun bytte ut selve glasset til 3-lags glass.

Firmaene påpeker at 2-lagsvinduer er mer trekkfulle enn 3-lags, samt at de isolerer dårlig mot lyd utenfra. Jan Ivar Nygaard påpekte også at vinduer fra 1980-tallet som er midtstilte (åpnes på midten, slik vi har), viste seg å være trekkfulle allerede fra produksjon, og de gikk ut av produksjon i 1984. Det vil si at våre vinduene er mer trekkfulle i seg selv.

Bytte av vinduer i Sameiet vil være en stor økonomisk kostnad og tidspunktet vil avhengige av hvordan det skal finansieres. Styret vedlegger her et tilbud på bytte av vinduer fra Jan Ivar Nygaard, slik at årsmøtet får en indikator på hva det vil koste Sameiet.

Styret foreslår videre at bytte av vinduer planlegges fram i tid og at det spares til.

Vedtak:
Årsmøtet tok orienteringen fra styret til etterretning.

5.

5.1 Forslag fra styret om bytte av revisor

Blåberg AS tilbyr revisjon av Sameiet Sexesgate 5 for kr 4 100,- eks. mva. i årlig revisjonshonorar (2025-priser). Prisen blir justert årlig med konsumprisindeksen.

Selskapet drives av Steinar Arild Loven, som er statsautorisert revisor.

Vedtak:
Blåberg AS ved Steinar Arild Loven ble enstemmig valgt som revisor for sameiet.

5.2 Forslag fra seksjonseiere Hilde og Øyvind Berg om trevegg mot skolen.

Trevegg mot skolegården til Tøyen skole ønskes forhøyet.
Dette på grunn av baller som til stadighet havner på vår veranda i 2 etg, dette så ofte som opptil 3-4 ganger i ukentlig.
På grunn av ballene, så er det vanskelig å pynte med løse gjenstander.
Det er heller ikke hyggelig å sitte der å risikere å få besøk av en ball.
En forhøyet vegg vil også kunne redusere noe støy.

Vedtak:
Det er ingen innvendinger fra årsmøtet om at vegg forhøyes 2-2,5 meter til samme høyde som taket på tunhuset.
Styret undersøker nærmere prosessen/formaliteten om å forhøye veggen mot Tøyen skole.

5.3 Forslag fra seksjonseier Hilde Thomassen om bytte av vindu i 5. etg

For ett par år siden ble takvinduene byttet da de var gamle, mens vindu på kjøkken, bad og skyvedør i stuen skulle man ta senere.

Nå er situasjonen slik at det ikke er mulig å lukke vinduet på kjøkkenet helt, og reparatøren som var her i forbindelse med takvinduene sa de er gamle.

Nå tenker jeg det er på tide at også disse vinduene byttes ut, ett vindu på badet, ett vindu på kjøkkenet og skyvedør i glass til balkong, og ber om at det arbeidet gjennomføres nå i 2025.

Vedtak:
Styret ser nærmere på midlertidig vedlikehold. Det vises til orienteringen i pkt. 4.1.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Julie Solberg (stiller til gjenvalg)

Vedtak:

Julie Solberg ble valgt som styreleder for 2 år.

6.2 Valg av styremedlem for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Ola luell Høklie (stiller til gjenvalg)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Håvard Kristiansen

Vedtak:

Ola luell Høklie ble valgt som styremedlem for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:
Hildegunn Falland (stiller ikke til gjenvalg)
Yrjan Fraschetti stiller til valg som varamedlem til styret.

Vedtak:

Yrjan Fraschetti ble valgt som varamedlem for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og årsmøtet ble hevet kl.18.56

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Julie Solberg, for 2 år
Styremedlem, Håvard Kristiansen, 1 år igjen
Styremedlem, Ola luell Høklie, for 2 år
Varamedlem, Yrjan Fraschetti, for 1 år

Protokoll for Sameiet Sexesgate 5

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ingebjørg Larsdotter Hjermstad (sign.)	28.04.2025
Protokollvitne	Håvard Kristiansen (sign.)	28.04.2025

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: 29-0314/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Sexes gate 5A 0577 OSLO

Betegnelse: Gnr 229, bnr 135, snr 10 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