

Huitfeldts gate 45



Velkommen til

Huitfeldts gate 45



Salgsoppgaven produsert 6. oktober 2025

Tilbaketrukket i Vika

Luftig og lyst oppussingsobjekt over 3 plan med stort potensiale i Vika.
Flere ildsteder. Balkong. 282 kvm BRA

Prisantydning	13 500 000,-
Omkostninger	338 850,-
Totalpris	13 838 850,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 116,-
BRA-i	277 kvm
Totalt BRA	282 kvm
Soverom	2
Boligtype	Selveierleilighet

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1880
Ansvarlig megler	Kjetil Nilssen
Telefon	990 07 770
E-post	k.nilssen@nordvikbolig.no
Megler	Line Fjeldstad
Telefon	452 43 222
E-post	l.fjeldstad@nordvikbolig.no


Huitfeldts gate
Automat P





Kort fortalt

- Sjelden anledning med mulige utviklingsmuligheter
- Selveier med arealmessig stort potensial
- Beliggende i ettertraktede Vika i rolig sidegate
- Flislagt kjeller med pent kjøkken fra 2024
- Rikelig med naturlig lysinnslipp fra store vindusflater i 1.etasje
- Velholdte klassiske detaljer som stukkatur og rosett
- Romslig planløsning med gode møbleringsmuligheter og naturlige soneinndelinger
  To peiser i første etasje, og klassisk murpeis kjeller (dårlig trekk)
- Balkong på 6 kvm vendt mot hyggelige fellesarealer
- Svært romslig hovedsoverom
- Frodig og pent opparbeidet bakgård
- Selger har tidligere leid ut eiendommen

Arealer og innhold

BRA-i:	277 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	282 kvm
TBA:	6 kvm

Beskrivelse

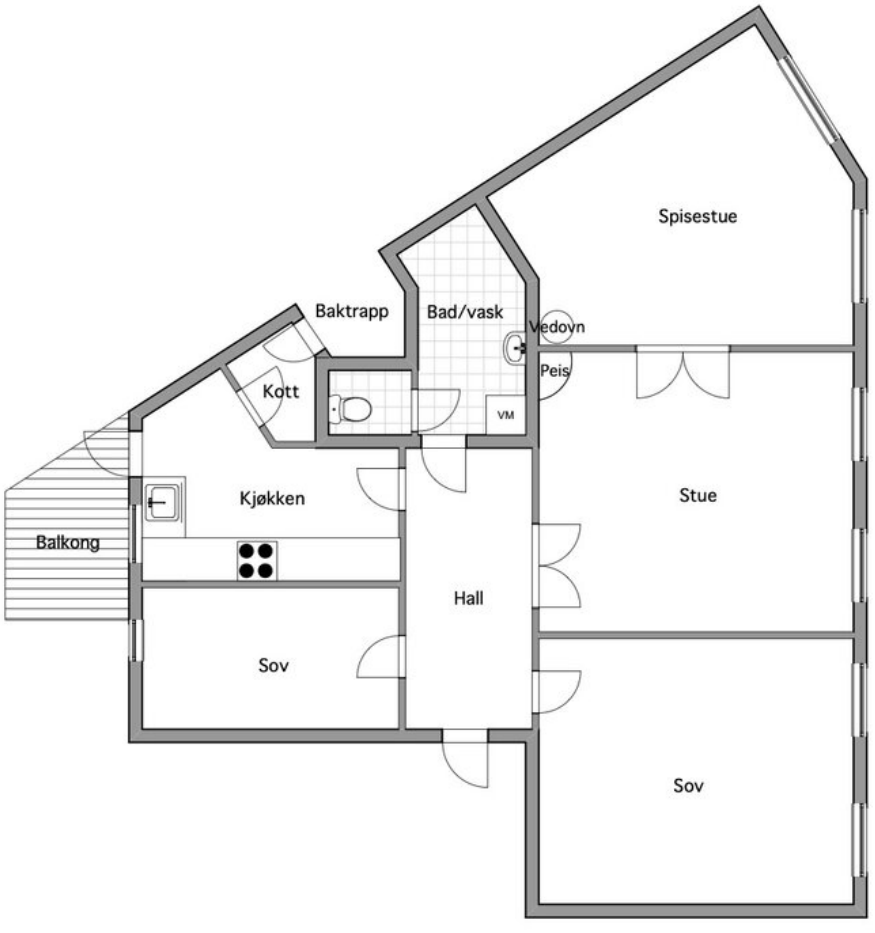
Underetasje:
BRA-i: 96 kvm. Trapperom, entré, kjøkken, bad, toalettrom, peisstue, innredet rom 1 og innredet rom 2.
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 101 kvm.

Kjeller:
BRA-i: 60 kvm. Trapperom, lagerrom 1, lagerrom 2 og lagerrom 3.
Total BRA: 60 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 121 kvm. Entré, 2 soverom, kjøkken /spiskammers, bad /wc, spisestue og stue.
Total BRA: 121 kvm.
TBA: 6 kvm. Veranda

Huitfeldts gate 45

1. etasje

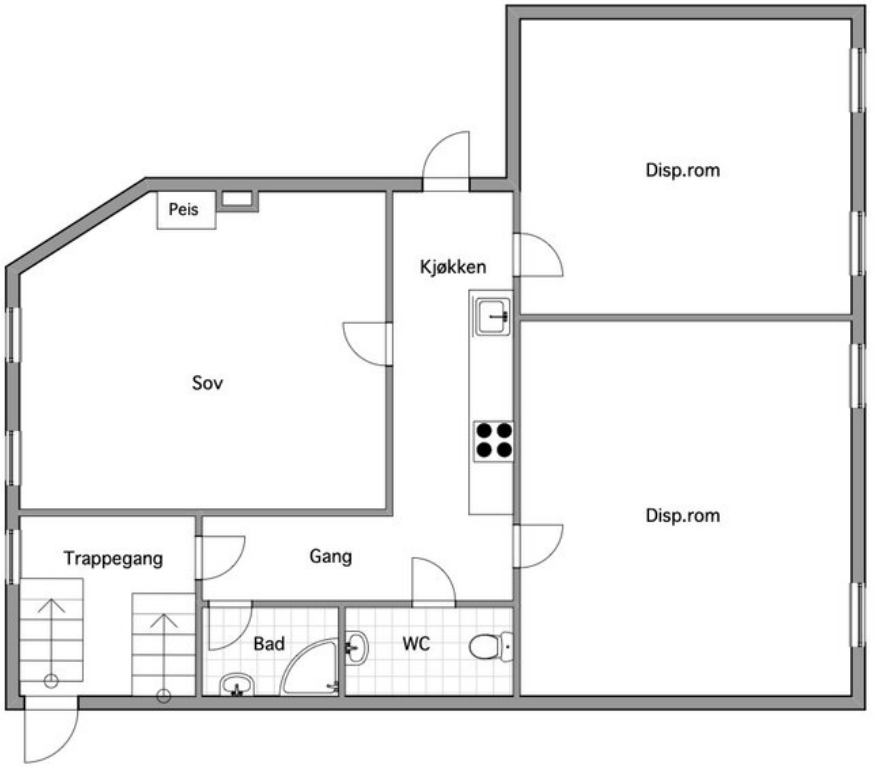


Planskissen er ikke målbar og kan avvike

Tegnet av PDesign for Takstmann Geir Schwanitz

Huitfeldts gate 45

U. etasje

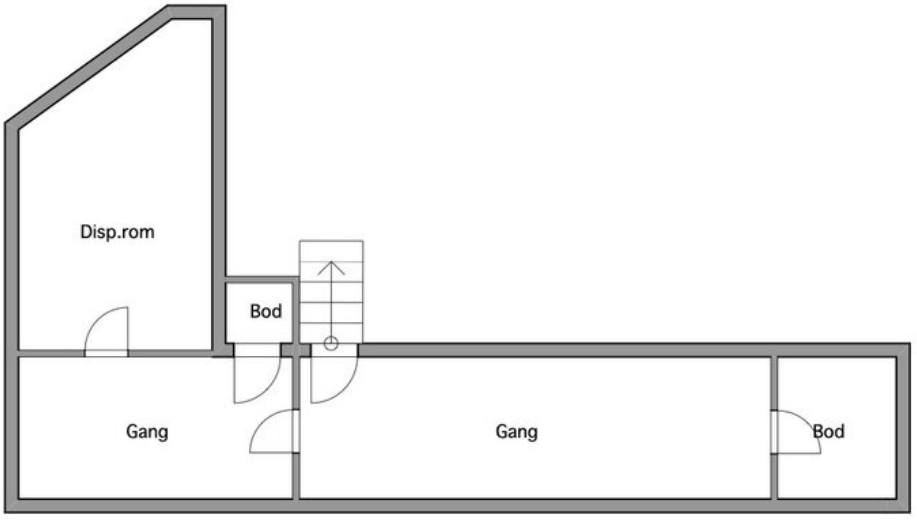


Planskissen er ikke målbar og kan avvike

Tegnet av PDesign for Takstmann Geir Schwanitz

Huitfeldts gate 45

Kjeller



Planskissen er ikke målbar og kan avvike

Tegnet av PDesign for Takstmann Geir Schwanitz


















DAG & NATT SERVICE
gorenje
GIFT INFORMASJON
22 59 13 00
BOSCH




Automat




Vaske hender
i 30 sekunder






























P
09-20
(09-20)



Informasjon

Huitfeldts gate 45

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0465/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Huitfeldts gate 45, 0253 OSLO
Gnr 209, bnr 124, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Foks Marine AS

Kjøpesum og omkostninger
13 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
337 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
338 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
351 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
13 838 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
13 851 550,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1880

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 277 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 282 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 96 kvm. Trapperom, entré, kjøkken, bad, toalettrom, peisstue, innredet rom 1 og innredet rom 2.
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 101 kvm.

Kjeller:
BRA-i: 60 kvm. Trapperom, lagerrom 1, lagerrom 2 og lagerrom 3.
Total BRA: 60 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 121 kvm. Entré, 2 soverom, kjøkken /spiskammers, bad /wc, spisestue og stue.
Total BRA: 121 kvm.
TBA: 6 kvm. Veranda

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

Selveierleilighet bestående av 1.etasje med entré, 2 soverom, kjøkken, bad, spisestue og stue.
Underetasje trapperom, Entré, kjøkken, bad, toalettrom, peisestue og 2 innredete rom.
Kjeller bestående av trapperom og 3 lagerrom.
Disponibel kjellerbod i fellesarealer.

Standard

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1880

INNVENDIG
1 etasje er å anse som et oppussingsobjekt på overflater og installasjoner. Underetasje normalt godt vedlikeholdt. Kjeller normalt godt vedlikeholdt. Parkettgulv/laminatgulv og teppe, store bruksslitasjer må påregnes utskiftet. Veggflater har malt glassfiberstrie, malte flater. Store bruksslitasjer i alle rom. Malte himlinger, enkelte rom med stukkatur og rosetter. Betong gulv mot grunn. Vegger mot terreng er av granitt/tegl og er fra byggeåret.

Betongtrapp med fliser ned til underetasje. Dører i 1. etasje hovedsakelig fra byggeåret. Lakkerte/malte fyllingsdører i underetasje og kjeller, ukjent alder. Overflater i 1. etasje er å anse som et oppussingsobjekt. Overflater i underetasjen godt vedlikeholdt opp oppusset i 2024. Overflater i kjeller med bod/lagerrom fungerer godt til sitt formål.

UTVENDIG
3- lags isolerglass i 1. etasje fra 1984. 2- lags isolerglass fra 2017 i underetasje. Brann og lydklassifisert entredør inn til leiligheten fra felles trappegang og felles portrom.

VÅTROM: Bad /wc
Eldre baderom med ukjent oppbygging. Baderommet er å anse som ett oppussingsobjekt.

VÅTROM: Bad
Badet er av eldre karakter, ukjent alder men det er grunn til å følge med og fortsette med dusj i lukket kabinett fot og minske vann belastning på vegger og gulv. Det er viktig å rense sluket regelmessig. Baderommet fungerer til sitt formål men tilfredsstiller ikke kravene til dagens baderom.

KJØKKEN
Ny kjøkkeninnredning i underetasje 2024. Avtrekksvifte over komfyr med rør til felleskanal i bygget. Vifte ny i 2024.

SPESIALROM
Eldre toalettrom i underetasjen. Fliser på vegg og gulv. Eldre toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Eldre vannrør, ukjent alder. Eldre avløpsrør. 1. etasje har naturlig ventilasjon gjennom lufteluker i vegg/ spalter i vindusramme.
Underetasje har mekanisk ventilasjon med avsug og til luft. Avfukter installert i kjeller med boder/lagerrom.
Elektrisk anlegg med automatsikringer i skap. Røykvarsler og pulverapparat i seksjonen.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Overflater kjeller
Kjelleretasaje med boder/lagerrom. Malte murvegger, belegg og betong på gulv.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskader på overflater.
Noe saltutslag/ kapilær sug registrert i vegger i kjeller.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Noe saltutslag/ kapilær sug registrert i vegger i kjeller. Avfukter montert i kjeller med boder/lagerrom.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Etasjeskille/gulv mot grunn
Betong gulv mot grunn.
Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er registrert avvik med høydeforskjeller på gulvene i etasjen, dette er helt normalt i eldre bygninger. Avretting ved utskifting av gulvbelegg kan vurderes.
Det er ingen alvorlige konsekvenser som følge av skjevhetene i bjelkelaget.
Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendige trapper
Betongtrapp med fliser ned til underetasje.
Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Rekkverk med hånd løper på høyere side ned trappen.

Overflater og innredning kjøkken 1. etasje
Eldre innredning med sterke bruksslitasjer.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
Eldre kjøkkeninnredning bør skiftes ut.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Kjøkkeninnredning bør skiftes ut.

Varmtvannstank
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

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

Bygningsdeler som har fått TG3:

Overflater i 1. etasje.
Parkettgulv/laminatgulv og teppe, store bruksslitasjer må påregnes utskiftet.
Veggflater har malt glassfiberstrie, malte flater. Store bruksslitasjer i alle rom.
Malte himlinger, enkelte rom med stukkatur og rosetter.
Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
• Det er avvik:
Alle overflater i 1. etasje er å anse som ett totalt oppussingsobjekt.
Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.
Vegg, gulv og himling i 1. etasje er å anse som ett totalt oppussingsobjekt. 1. etasje har blitt brukt til barnehage og har bruksslitasjer.
Kostnadsestimat: Over 300 000

Generell Bad/WC 1. etasje
Eldre baderom med ukjent oppbygging. Baderommet er å anse som ett oppussingsobjekt.
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak fliser har passert anbefalt brukstid og det må påregnes full renovering av badet innen kort tid.
Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
Eldre baderom og installasjoner. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

Baderommet må totalrenoveres.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Generell Bad underetasje
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Eldre baderom og installasjoner. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse. Baderommet er i daglig bruk.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Rom Under Terreng
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Felles kjeller med boder ikke kontrollert. Disse arealene er fellesarealer og kontrolleres ikke av takstmannen.

Tilliggende konstruksjoner våtrom
Det ble ikke foretatt hulltaking fra tilstøtende rom da ikke dette ville ført til nyttig informasjon om badets tilstand.

Parkering

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Bytte av sikringsskap i 1 etg.

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

eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? I egen regi i 2023, alt ok

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 fukt i vegg ut mot gaten og boder i u-etg. Dette antas å være fordi ventilasjonsanlegget var avslått over en lengre periode

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: Det har vært observert skjeggkre i u-etg

23. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
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?
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport, Sept 2025

Bygningssakkyndig
Geir P. Schwanitz v/ Schwanitz Development

Innbo og løsøre
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
Styret skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Energi og oppvarming

Energimerking
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming
- To peisovner i 1.etasje, en peis i kjeller. I henhold til selger er det dårlig trekk i peis i kjeller, denne anbefales ikke brukt.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke opplysninger om et årlig strømforbruk.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 116,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, forsikring, Telia Internett. vedlikehold og drift, strøm fellesarealer m.m.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Andre utgifter

Selger opplyser ikke om ytterligere kostnader knyttet til boligen.

Formuesverdi

Formuesverdien lot seg ikke fremskaffe på leiligheten.

Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten med utgangspunkt i en beregnet boligverdi. Boligverdien er basert på kvadratmeterpris multiplisert med boligens areal. Kvadratmeterprisen hentes fra SSB sine statistiske opplysninger.
Formuesverdien for primærboliger utgjør 25% av boligens verdi opp til 10 millioner, og 50 % av verdien over 10 millioner (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar).
Formuesverdien for sekundærboliger utgjør 95% (øvrige boliger).

Sameiet

Navn og orgnr.

SAMEIET HUITFELDTSGATE 45, orgnr. 989 630 059

Om sameiet

Sameiet Huitfeldts gate 44 består av fire seksjoner.

Sameiet har en historikk med kapitalinnkallinger fremfor låneopptak når det er behov for kapital i sameiet.
I henhold til styrets leder justeres felleskostnadene 1. januar hvert år.

Det avholdes dugnad i sameiet hvert år hvor arbeidsoppgaver fordeles seksjonseierne og arbeidet utføres når det passer for den enkelte.

Inngangspartiet i sameiet er bygget om og pusset opp våren 2025.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet

Styregodkjennelse

Det praktiseres ikke styregodkjennelse i sameiet.
Styret skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Informasjon om fellesgjeld

Det er ikke gjeld i sameiet.

Seksjonen har ingen andel gjeld, det er ikke lån i sameiet.
Formue er ikke fordelt utover seksjonene. Det disponible beløp på sameiets konto pr. 24.03.2025 var kr. 50.134,88. Sameiet har siden det pusset opp inngangspartiet.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Det foreligger ikke budsjett for 2025. Regnskapet for 2024 viser et overskudd kr. 26 976,-

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Dyrehold

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

Sameiets forsikring

Frende Forsikring
Polisenr. 863887

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 295 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Radonmåling

Selger har har i egen regi utført radonmålinger av boligen i 2023. Selger opplyser at verdiene var lavere enn tiltaksgrensen på 100 becquerel per kubikkmeter.
For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Huitfeldts gate 45 har en svært attraktiv beliggenhet i Vika, et område som kombinerer klassisk byliv med nærhet til fjorden. Her bor du med gangavstand til Aker Brygge og Tjuvholmen, kjent for sitt brede utvalg av restauranter, barer, kafeer og butikker, samt kunst- og kulturopplevelser som Astrup Fearnley Museet og kinoen på Ringen Brygge. Området byr også på hyggelige serveringssteder og kaféer i sidegatene, som Kaffebrenneriet i Munkedamsveien og Baker Hansen ved Solli plass.
For shopping ligger Vikaterrassen og Steen & Strøm like i nærheten, i tillegg til et godt utvalg av dagligvarebutikker som Coop Mega i Vikaterrassen, Rema 1000 i Munkedamsveien og Meny på Aker Brygge.

For trening og velvære finnes det flere alternativer i nærområdet. SATS Vika, SATS Nationaltheatret, Fitness24Seven og Barry's Bootcamp ligger alle innen få minutters gange. Sommerro har på kort tid etablert seg som et av Oslos mest attraktive møtepunkter, med spa, treningsfasiliteter, flere restauranter, barer og en takterrasse med basseng. Utendørs rekreasjon er også godt ivaretatt, med Slottsparken og Frognerparken i nærheten for turer, piknik og trening, samt Havnepromenaden som byr på flotte gang- og sykkelstier helt fra Aker Brygge og ut til Sørenga.

Kollektivtilbudet er svært godt med Nationaltheatret beliggende i umiddelbar nærhet med tilgang til T-bane, tog, flytog, trikk og buss. I tillegg går det flere buss- og trikkelinjer fra Solli plass og Aker Brygge, noe som gir enkel forbindelse til resten av Oslo og regionen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger bygningsanmeldelse for eiendommen fra 1883.
Byggeanmeldelse legger vi ved i de tilfeller ekspedisjonsdokument ikke foreligger. Dette gjelder spesielt bygårder fra 1800-tallet hvor deler eller hele av

dokumentasjonen for eiendommen er mangelfull. Forsiden til byggeanmeldelsen bekrefter når byggingen ble utført, og at det i det minste er byggemeldt. En komplett byggeanmeldelse kan også f.eks. beskrive hvilke materialer som er brukt og hvilke etasjer som er godkjent.

Det foreligger tilsynsomslag for lagerareal under gårdsrom datert 1990. Tilsynsomslaget avkrefter at lagerrommet er ferdigattestert. For å kunne ta arealet lovlig i bruk må en søke om brukstillatelse. Det vil ikke bli utstedt ferdigattest for avsluttede byggesaker.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring av næring til del av bolig datert 1994. Det er ikke intern forbindelse mellom 1.etasje og kjelleretasjen.
Det foreligger også ferdigattest for påbygg på verandaer fra 1997.
Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik mellom byggemeldt og godkjent samt dagens situasjon i boligen.
Kjeller: Det som idag fremstår som et soverom er i henhold til de byggemeldte og godkjente tegningene angitt som kjellerstue.
Det er etablert et kjøkken i gang mellom de disponible rommene og kjellerstuen og mangler tilgang på dagslys. Etableringen av kjøkkenet er ikke omsøkt og godkjent, og kjøkkenet oppfyller ikke tekniske krav til inneklima, dagslys og utsyn.
1.underetasje: Arealet er i sin helhet angitt som lagerrom på de godkjente byggetegningene, men fremstår nå med to gangarealer, to boder og et disponibelt rom. Det er ikke gitt brukstillatelse eller ferdigattest for dette arealet. For å kunne ta arealet lovlig i bruk må en søke om brukstillatelse. Det vil ikke bli utstedt ferdigattest for avsluttede byggesaker.

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

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig med tilhørende serviceformål. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker
Detaljregulering , Filipstadveien 3 mfl.
Saksnummer 2025/06722 - Plansak
Mottatt sak 11.09.2025
Status Under behandling
Filipstad skal utvikles til Oslos nye fjordbydel. Et nabolag med byliv, park, rekreasjon og sjøbad, sammen med boliger, kontorer, kultur og skole. Vi begynner med kvartalene nærmest Aker Brygge, før resten av området utvikles når E18 er lagt under lokk, og utenriksfergenes plassering er bestemt. Den legger opp til 462 000 m2 ny bebyggelse, med boliger, kontorer, skole, barnehager, kultur, forretninger og servering. E18 skal legges under lokk, slik at Filipstad kan knyttes sammen med Skillebekk og Ruseløkka. Mot fjorden kommer en stor park med

sjøbad og havnepromenade for hele byens befolkning. Området skal utvikles i etapper, og Hav Eiendom starter med de to områdene som kan utvikles før E18 blir lagt under lokk. Dette er Hans Jægers kvartal (A1-3), som ligger langs Filipstadkilen vis a vis Tjuvholmen, og felt B5 og B4, hvor det ikoniske Kaffetårnet ligger.
Les mer om utviklingen her: https://haveiendom.no/filipstad/

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/209/124/1:
14.06.1923 - Dokumentnr: 993570 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om byggeforbud på deler av eiendommen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:124
Gjelder denne registerenheten med flere

08.12.1966 - Dokumentnr: 522870 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:124
Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.1979 - Dokumentnr: 523163 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 28/100

18.12.1980 - Dokumentnr: 523294 - Resek/tilleggssek
Endret seksjon:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 28/100

18.12.1980 - Dokumentnr: 523294 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 17/100

14.03.1989 - Dokumentnr: 16247 - Resek/tilleggssek
Endret seksjon:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 17/100
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 5 SEKSJONER

14.03.1989 - Dokumentnr: 16247 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:

Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 142/847

12.11.1993 - Dokumentnr: 57070 - Resek/sammenslåing
Sammenslått til:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 323/847
Sammenslåing av:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 142/847
Sammenslåing av:
Snr: 5
Formål: Næring
Sameiebrøk: 181/847

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:
https://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

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 168 750,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Markedspakke tillegg, prisantydning >10 mill. kr. 1 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Samlet skal selger betale kr. 236 440,- 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 7. oktober 2025

Ansvarlig megler

Kjetil Nilssen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99007770

Megler

Line Fjeldstad, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45243222

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

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). Majorstuen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Huitfeldts gate 45

Huitfeldts gate 45

Nabolaget Vika - vurdert av 302 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	6 min 0.5 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	15 min 1.2 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	25 min 1.8 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	9 min 2.6 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	23 min 1.8 km
Oslo Private Gymnasium 167 elever, 9 klasser	3 min 0.2 km
Vika videregående skole	4 min

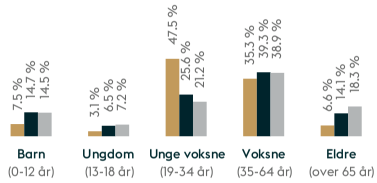
Offentlig transport

Vika atrium Totalt 17 ulike linjer	2 min 0.2 km
Ruseløkka Linje 12	3 min 0.2 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	14 min 1 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 6.9 km

Barnehager

Fjordbyen barnehage (1-5 år) 67 barn	3 min 0.2 km
Ankerhagen barnehage (1-5 år) 39 barn	4 min 0.3 km
Aker Brygge barnehage (1-5 år) 42 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vika	3 440	2 236
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Gående
- Trikk
- Buss

Sport

Reichweins plass balløkke	2 min
Ruseløkkveien balløkke	3 min
Studio Jobbsprek	5 min
SATS Yoga Aker Brygge	6 min

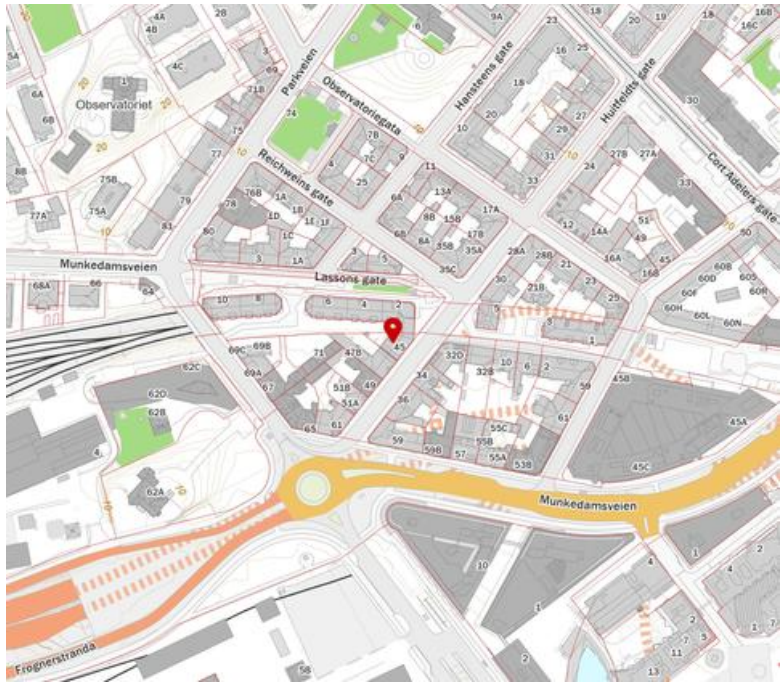
«Gåavstand til sentrum og togstasjon»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Huitfeldts gate 45, 0253 OSLO
OSLO kommune
gnr. 209, bnr. 124, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 282 m² BRA-i: 277 m²



Befaringsdato: 29.08.2025 **Rapportdato:** 24.09.2025 **Oppdragsnr.:** 15735-1139 **Referansenummer:** LN2466

Autorisert foretak: Schwanitz Development AS **Sertifisert Takstingeniør:** Geir P. Schwanitz

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

Norsk takst

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

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

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

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

Schwanitz Development AS

Rapportansvarlig

Geir P. Schwanitz
Uavhengig Takstingeniør
geirschwanitz@gmail.com
900 94 300

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Huitfeldts gate 45, 0253 OSLO
Gnr 209 - Bnr 124
0301 OSLO

Schwanitz Development AS
Jerpefaret 6
0788 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

1 etasje er å anse som et oppussingsobjekt på overflater og installasjoner.
Underetasje normalt godt vedlikeholdt.
Kjeller normalt godt vedlikeholdt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1880

UTVENDIG Gå til side

3- lags isolerglass i 1. etasje fra 1984. 2- lags isolerglass fra 2017 i underetasje.
Brann og lydklassifisert entredør inn til leiligheten fra felles trappegang og felles portrom.

INNVENDIG Gå til side

Overflater i 1. etasje.

Parkettgulv/laminatgulv og teppe, store bruksslitasjer må påregnes utskiftet.
Veggflater har malt glassfiberstrie, malte flater. Store bruksslitasjer i alle rom.
Malte himlinger, enkelte rom med stukkatur og rosetter.
Betong gulv mot grunn.
Ingen krav til radonsikring på oppføringstidspunktet.

Felles kjeller med boder ikke kontrollert. Disse arealene er fellesarealer og kontrolleres ikke av takstmannen.
Vegger mot terreng er av granitt/tegl og er fra byggeåret. I vegger som dette er det helt normalt at det er noe mindre fuktinnhold, viktig å holde veggkonstruksjoner åpne (som nå) og ikke bygge de inn med plater/panel ol.
På befaring ble det registrert noe saltutslag på kjellerveggen.
Betongtrapp med fliser ned til underetasje.
Dører i 1. etasje hovedsakelig fra byggeåret.
Lakkerte/malte fyllingsdører i underetasje og kjeller, ukjent alder.
Enkelte dører må justeres som er normalt med eldre dører.
Overflater i 1. etasje er å anse som et oppussingsobjekt.
Overflater i underetasjen godt vedlikeholdt opp oppusset i 2024.
Overflater i kjeller med bod/lagerrom fungerer godt til sitt formål.

VÅTROM Gå til side

Bad /wc
Eldre baderom med ukjent oppbygging. Baderommet er å anse som ett oppussingsobjekt.
Det ble ikke foretatt hulltaking fra tilstøtende rom da ikke dette ville ført til nyttig informasjon om badets tilstand.

Bad
Det ble ikke foretatt hulltaking fra tilstøtende rom da ikke dette ville ført til nyttig informasjon om badets tilstand. Det er blitt påvist fukt i nedre del av vegg i deler av rommet. Badet er av eldre karakter, ukjent alder men det er grunn til å følge med og fortsette med dusj i lukket kabinett fot og minske vann belastning på vegger og gulv. Det er viktig å rense sluket regelmessig.
Baderommet fungerer til sitt formål men tilfredsstiller ikke kravene til dagens baderom.

KJØKKEN Gå til side

Ny kjøkkeninnredning i underetasje 2024.

Avtrekksvifte over komfyr med rør til felleskanal i bygget.
Vifte ny i 2024.
Eldre innredning med bruksslitasjer i 1. etasje.

SPESIALROM Gå til side

Eldre toalettrom i underetasjen. Fliser på vegg og gulv.
Eldre toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Eldre vannrør, ukjent alder.
Eldre avløpsrør.
1. etasje har naturlig ventilasjon gjennom lufteluker i vegg/ spalter i vindusramme.

Underetasje har mekanisk ventilasjon med avsug og til luft.

Avfukter installert i kjeller med boder/lagerrom.
Elektrisk anlegg med automatsikringer i skap.
Røykvarsler og pulverapparat i seksjonen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Opparbeidet fellesareal.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

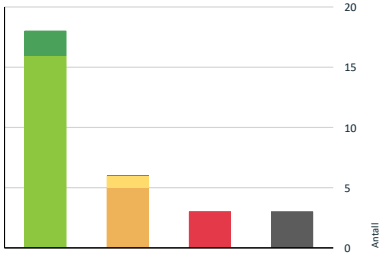
Rommene i kjeller er å betrakte som lagerrom/ boder.
2 rom i underetasjen(ut mot gaten) er innredet men ikke godkjent til rom for varig opphold.

Huitfeldts gate 45, 0253 OSLO
Gnr 209 - Bnr 124
0301 OSLO

Schwanitz Development AS
Jerpefaret 6
0788 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

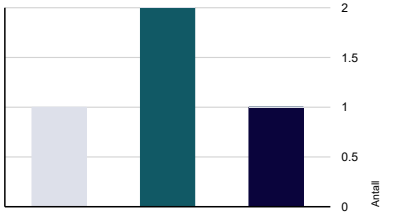
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Før rapporten tas i bruk, skal selger eller selgers representant gjennomgå rapporten nøye og varsle om eventuelle feil eller mangler som opplyses i rapporten. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje og boder er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av fek. arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad /wc > Generell** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad /wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken /spiskammers > Overflater og innredning** Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Innvendig > Overflater kjeller** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1880

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024	Underetasje	Nymalte veggflater, nye gulvfliser i underetasjen 2024/2025

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

3- lags isolerglass i 1. etasje fra 1984. 2- lags isolerglass fra 2017 i underetasje.

Årstall: 1984



3- lags isolerglass fra 1984 i 1. etasje

TG 1 Dører

Brann og lydklassifisert entredør inn til leiligheten fra felles trappegang og felles portrom.



Brann og lyd klassifisert inngangsdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger



Veranda med utgang fra kjøkken i 1. etasje.
Areal ca. 6,5 m2.



Huitfeldts gate 45, 0253 OSLO
Gnr 209 - Bnr 124
0301 OSLO

Schwanitz Development AS
Jerpefaret 6
0788 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



Skadet håndløper på topp av verandarekkverk.

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Overflater i 1. etasje.

Parkettgulv/laminatgulv og teppe, store brukksslitasjer må påregnes utskiftet.
Veggflater har malt glassfiberstrie, malte flater. Store brukksslitasjer i alle rom.
Malte himlinger, enkelte rom med stukkatur og rosetter.

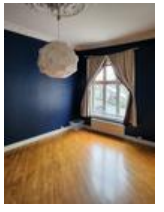
Vurdering av avvik:
- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er avvik:

Alle overflater i 1. etasje er å anse som ett totalt oppussingsobjekt.

Konsekvens/tiltak
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Vegg, gulv og himling i 1. etasje er å anse som ett totalt oppussingsobjekt. 1. etasje har blitt brukt til barnehage og har brukksslitasjer.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Parkettgulv i 1. etasje.



Stukkatur og rosett i himling

TG 2 Overflater kjeller

Kjelleretasaje med boder/lagerrom. Malte murvegger, belegg og betong på gulv.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fuktskader på overflater.

Noe saltutslag/ kapilær sug registrert i vegger i kjeller.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Noe saltutslag/ kapilær sug registrert i vegger i kjeller.
Avfukter montert i kjeller med boder/lagerrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ett av lagerrommene i kjeller.



Ett av lagerrommene i kjeller.

Tilstandsrapport



Ett av lagerrommene i kjeller.

TG 1 Overflater underetasje

Innvendige overflater i underetasje med nymalte vegger/himlinger og nye gulvfliser 2024. Trappegangen ned til underetasje og kjeller med eldre overflater og flisgulv.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



Keramiske fliser på gulv. Malte murvegger.



Bilde fra peisestue i underetasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong gulv mot grunn.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert avvik med høydeforskjeller på gulvene i etasjen, dette er helt normalt i eldre bygninger. Avretting ved utskifting av gulvbelegg kan vurderes. Det er ingen alvorlige konsekvenser som følge av skjevhetene i bjelkelaget.

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

TG 0 Radon

Ingen krav til radonsikring på oppføringstidspunktet.

TG 1 Pipe og ildsted



Eldre vedovn i stue 1. etaasje.



Peis i forbindelse med peisestue i underetasje.

TG AU Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Felles kjeller med boder ikke kontrollert. Disse arealene er fellesarealer og kontrolleres ikke av takstmannen.

TG 1 Rom Under Terreng Kjeller

Huitfeldts gate 45, 0253 OSLO
Gnr 209 - Bnr 124
0301 OSLO

Schwanitz Development AS
Jerpefaret 6
0788 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vegger mot terreng er av granitt/tegl og er fra byggeåret. I vegger som dette er det helt normalt at det er noe mindre fuktinnhold, viktig å holde veggkonstruksjoner åpne (som nå) og ikke bygge de inn med plater/panel ol.
På befaring ble det registrert noe saltutslag på kjellerveggen.



Noe saltutslag/kapilærsug registrert på kjellervegg.

TG 1 Rom Under Terreng Underetasje

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vegger mot terreng er av granitt/tegl og er fra byggeåret. I vegger som dette er det helt normalt at det er noe mindre fuktinnhold, viktig å holde veggkonstruksjoner åpne (som nå) og ikke bygge de inn med plater/panel ol.
Ingen synlige tegn til fukt gjennomslag i veggene i underetasjen på befaring.

TG 2 Innvendige trapper

Betongtrapp med fliser ned til underetasje.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Rekkverk med hånd løper på høyere side ned trappen.



Betongtrapp med fliser ned til underetasjen.

TG 1 Innvendige dører

Dører i 1. etasje hovedsakelig fra byggeåret.
Lakkerte/malte fyllingsdører i underetasje og kjeller, ukjent alder.
Enkelte dører må justeres som er normalt med eldre dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Overflater i 1. etasje er å anse som et oppussingsobjekt.
Overflater i underetasjen godt vedlikeholdt opp oppusset i 2024.
Overflater i kjeller med bod/lagerrom fungerer godt til sitt formaål.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD /WC

TG 3 Generell

Eldre baderom med ukjent oppbygging. Baderommet er å anse som ett oppussingsobjekt.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak fliser har passert anbefalt brukstid og det må påregnes full renovering av badet innen kort tid.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Eldre baderom og installasjoner. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse. Baderommet må totalrenoveres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Baderom 1. etasje.

Tilstandsrapport



Baderom 1. etasje.



Baderom 1. etasje.

1. ETASJE > BAD /WC

TG RJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking fra tilstøtende rom da ikke dette ville ført til nyttig informasjon om badets tilstand.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Eldre baderom og installasjoner. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse. Baderommet er i daglig bruk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Badedrom i underetasjen.



Utført fuktsøk på baderom i underetasje. Ingen fukt registrert (i dusjsonen)



Utført fuktsøk på baderom i underetasje. Søk viser kapilærsug fra gulv opp i vegg

UNDERETASJE > BAD

TG RJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking fra tilstøtende rom da ikke dette ville ført til nyttig informasjon om badets tilstand. Det er blitt påvist fukt i nedre del av vegg i deler av rommet. Badet er av eldre karakter, ukjent alder men det er grunn til å følge med og fortsette med dusj i lukket kabinett fot og minske vann belastning på vegger og gulv. Det er viktig å rense sluket regelmessig.
Baderommet fungerer til sitt formål men tilfredsstiller ikke kravene til dagens baderom.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN /SPISKAMMERS

Huitfeldts gate 45, 0253 OSLO
Gnr 209 - Bnr 124
0301 OSLO

Schwanitz Development AS
Jerpefaret 6
0788 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Eldre innredning med sterke bruksslitasjer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Eldre kjøkkeninnredning bør skiftes ut.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøkkeninnredning bør skiftes ut.



Eldre kjøkkeninnredning med bruksslitasjer i 1. etasje.



Eldre kjøkkeninnredning med bruksslitasjer i 1. etasje.

1. ETASJE > KJØKKEN /SPISKAMMERS

TG 1 Avtrekk

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Ny kjøkkeninnredning i underetasje 2024.



Ny kjøkkeninnredning i underetasje 2024.



Ny kjøkkeninnredning i underetasje 2024.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte over komfyr med rør til felleskanal i bygget.
Vifte ny i 2024.

Årstall: 2024

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Eldre toalettrom i underetasjen. Fliser på vegg og gulv.



Eldre toalettrom i underetasje.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Eldre vannrør, ukjent alder.

TG 1 Avløpsrør

Eldre avløpsrør.

TG 1 Ventilasjon

1. etasje har naturlig ventilasjon gjennom lufteluker i vegg/ spalter i vindusramme.

Underetasje har mekanisk ventilasjon med avsug og til luft.

Avfukter installert i kjeller med boder/lagerrom.



Ventilasjonsaggregat plassert i bod.
Ukjent alder



Avfukter installert i kjeller.

TG 2 Varmtvannstank

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



Nyere varmtvannsbereder i 1. etasje.



Eldre (1993) varmtvannsbereder i underetasje.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer i skap.

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

Spørsmål til eier

Huitfeldts gate 45, 0253 OSLO
Gnr 209 - Bnr 124
0301 OSLO

Schwanitz Development AS
Jerpefaret 6
0788 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det anbefales en utvidet el- kontroll av det elektriske anlegget.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler og pulverapparat i seksjonen.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

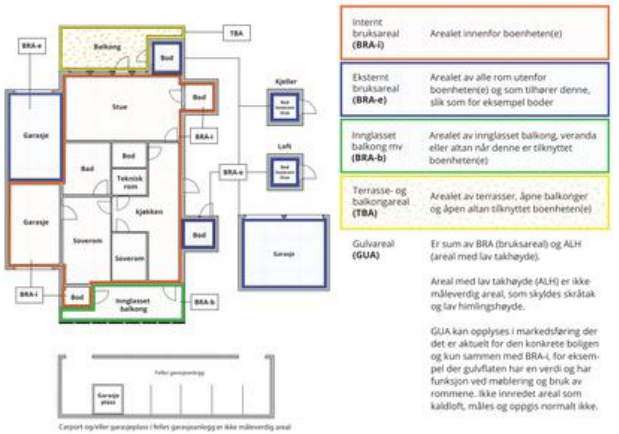
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Huitfeldts gate 45, 0253 OSLO
Gnr 209 - Bnr 124
0301 OSLO

Schwanitz Development AS
Jerpefaret 6
0788 OSLO

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	121			121	6
Underetasje	96	5		101	
Kjeller	60			60	
SUM	**277**	**5**			**6**
SUM BRA	**282**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, 2 soverom, kjøkken /spiskammers, bad /wc, spisestue, stue		
Underetasje	Trapperom, entré, kjøkken, bad, toalettrom, peisstue, innredet rom 1, innredet rom 2	Kjellerbod	
Kjeller	Trapperom, lagerrom 1, lagerrom 2, lagerrom 3		

Kommentar

Innredede rom i underetasje (innredet rom 1 og innredet rom 2) er ikke godkjent til rom for varig opphold.
Opplyst BRA-e i rapporten representerer kjellerbod tilhørende seksjon 1.
Opplyst åpent areal (TBA) i rapporten representerer veranda (6,5 m2) tilhørende seksjon 1 i 1. etasje.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Rommene i kjeller er å betrakte som lagerrom/ boder.
2 rom i underetasjen(ut mot gaten) er innredet men ikke godkjent til rom for varig opphold.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	165	112

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Arealer opplyst i rapporten er målt opp med håndholdt lasermåler på befaringen. Mindre avvik i arealene kan forekomme ved bruk av håndholdt lasermåler.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.8.2025	Geir P. Schwanitz	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	209	124		1	297 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger.	Ikke relevant

Adresse
Huitfeldts gate 45

Hjemmelshaver
Grønneberg Jørn Morten

Eierandel
323 / 847

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Meget sentral og rolig beliggenhet nær Aker Brygge i et svært populært boligområde. Det er gangavstand til all offentlig kommunikasjon, butikker, kafeer, restauranter og ellers alle tenkelige servicetilbud. Det er ingen gjennomgangstrafikk i denne delen av Huitfeldts gate.

Adkomstvei

Offentlig

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Opparbeidet fellesarealer i bakgård.

Huitfeldts gate 45, 0253 OSLO
Gnr 209 - Bnr 124
0301 OSLO

Schwanitz Development AS
Jerpefaret 6
0788 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Huitfeldts gate 45, 0253 OSLO
Gnr 209 - Bnr 124
0301 OSLO

Schwanitz Development AS
Jerpefaret 6
0788 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/LN2466

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Grønneberg, Jørn Morten	9578-5999-4-2068159	2025-08-28 21:35:16

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
28. aug. 2025

Oppdragsnummer
8-0465/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Huitfeldts gate 45, 0253 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Foks Marine AS v/ Jørn Morten Grønneberg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2020

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: 863887
Forsikret i: Frende Forsikring

Utført arbeid

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

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?
Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Bytte av sikringsskap i 1 etg.

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

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?
Nei

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

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

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

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

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

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? I egen regi i 2023, alt ok

Feil og mangler

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

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 fukt i vegg ut mot gaten og boder i u-etg. Dette antas å være fordi ventilasjonsanlegget var avslått over en lengre periode

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?
Nei

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: Det har vært observert skjeggkre i u-etg

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?
Nei

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? Tilstandsrapport, Sept 2025

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 8-0465/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Grønneberg, Jørn Morten	**2025-08-28**

Identifikasjon

bankID Grønneberg, Jørn Morten

Signicat

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

NORDVIK nordvikbolig.no

Håkon Langdal

Huitfeldts gate 45
0253 Oslo

Vår ref: 8-0465/25
Oslo, 29.08.2025

Megleropplysninger på Huitfeldts gate 45 - gnr. 209, bnr. 124, snr. 1 i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Org.nummer**
Foks Marine AS	Wettergrens vei 2 A, 1368 Stabekk	988 925 403

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på				
Styreleder	Navn: Håkon Langdal	Tlf.: 90928490	E-post.: haakon.langdal@goodtech.no	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN				
Sameiets eiendommer:	Gnr.: 209	Bnr.: 124	Snr.: 1	Kommune: Oslo
Sameiets org.nr:	989 630 059	Tomten er [x] eiet [ ] festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	[ ] Ja [x] Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	[ ] Ja [x] Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	[ ] Ja [x] Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.: Frende Forsikring Police nr. 863887			
Har sameiet hussoppforsikring?	[ ] Ja [x] Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		
PARKERING OG GARASJE				
Medfølger det p-/garasjeplass?	[ ] Ja [x] Nei	Plassens nummer:		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	[ ] Ja [x] Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr	

NORDVIK nordvikbolig.no

DYREHOLD						
Er dyrehold tillatt?	[x] Ja [ ] Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?				
FREMLEIE/GODKJENNELSE						
Er fremleie tillatt?	[x] Ja [ ] Nei	Evt. vilkår for fremleie?				
Kreves styregodkjenning av ny eier?	[ ] Ja [x] Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?				
LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE						
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:	
1						
2						
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	[ ] Ja [ ] Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?				
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?					
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr					
Har sameiet formue?	[ ] Ja [x] Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr 0	Seksjonens andel formue? Kr			
FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER						
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 6116,-	Er det restanse?	[ ] Ja [x] Nei	Hvis ja, restanse kr		
Forfallsdato:	1ste i hver mnd	Fellesutgiftene inkluderer: Kommunale avgifter, Forsikring, Felleskost Telia Internett				
Avregnes fellesutg.?	[ ] Ja [x] Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	[ ] Ja [x] Nei			
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato: Januar hvert år			
POSTER TIL SKATTEMELDINGEN						
Seksjonens renteinntekter kr:	0,-	Seksjonens renteutgifter kr:	0,-			

NORDVIK

Nordvik Majorstuen
Org.nr: 914449936
Sørkedalsveien 8C
0369 Oslo

NORDVIK

nordvikbolig.no

GEBYR				
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:		kr	Kontonummer for betaling:

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER
Skriv her:

For Håkon Langdal

Oslo 02.09.2025
Sted, dato

Håkon Langdal
Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post m.vilhelmsson@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen



Marcus Vilhelmsson
Medhjelper

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C, 0369 Oslo

Telefon: +47 456 34 419
m.vilhelmsson@nordvikbolig.no

Referat fra møte 24.03.2025 i sameiet Huitfeldtsgate 45

Det ble avholdt sameiermøte i Huitfeldtsgate 45, 24.03.2025. Møtet fant sted i seksjon 4 kl. 20:00.

Tilstede fra seksjonseierne var:

Seksjon 1	Jørn Morten Grønneberg
Seksjon 2	Ali Nazari (på Teams)
Seksjon 3	Audun Teigen
Seksjon 4	Håkon Langdal

Referent; Håkon

1. Gjenvalg styret

Alle i styret stiller til gjenvalg med følgende sammensetning:

Styreleder:	Håkon Langdal
Forretningsfører:	Audun Teigen
Styremedlem:	Jørn Morten Grønneberg
	Ali Nazari

2. Økonomi

*a. Ø*konomiske status; Det disponible beløp på sameiets konto 24.03.2025 er kr. **50.134,88**.

Neste betaling er til Oslo Kommune med forfall 25.03.2025 – kr. 29.732,72.

Regnskap 2024:

Inntekter:	
Innskudd pr.01.01.2025	kr 5,502
12 mnd husleie	kr 175,164
3 ekstra mnd leie	kr 43,791
Sen innbetaling fra 2023	kr 2,618
Renter	kr 21
Totalt	**kr 227,095**

Utgifter:	
Frende	kr 80,378
Kommunen	kr 81,405
Bank omkostninger	kr 3,076
Dugnad	kr 2,476
Telia	kr 32,784
Totalt	**kr 200,119**

b. Innbetalinger til fellesutgifter. De månedlige innbetalinger (beregnet utfra m²) er:

Husleie	**2024**
Seksjon 1	kr 5,560
Seksjon 2	kr 3,206
Seksjon 3	kr 3,206
Seksjon 4	kr 2,619

Utgjør kr. 14591,- pr.mnd.

10 % økning fra 1. mai:

Husleie	**2025 (fra 1/5)**
Seksjon 1	kr 6,116
Seksjon 2	kr 3,527
Seksjon 3	kr 3,527
Seksjon 4	kr 2,881

Utgjør kr. 16.050,- pr.mnd.

De månedlige innbetalingene betales forskuddsvis til konto 60300577949 (Sameiet Huitfeldts gate 45).

3. Vår dugnad

- Tepperens- Ali
- Spyling tak/vegger inngangsparti - Håkon
- Male rekkverk i gangen ?
- Rydde og koste i kjeller - Håkon
- Rydde i bedd, blomster mm – Audun/Agnes
- Feie, holde det ryddig – alle
- Oppfølging ombygging av inngangsparti til oppgang - Morten

Hver og en gjør jobben når det passer.

4. Behov for investeringer eller vedlikehold?

Punkter fra tidligere:

- Nytt inngangsparti – status – se punkt under *
- Murpuss over inngangsdør 8 (over vindu og papp)
- Flislegging – avventer
- Elektrisk – endre på lys i inngangsparti + flere lamper eller nye pærer med høyere styrke – avventer, prøver foreløpig å rengjøre og skifte pærer.

* Ombygging av inngangsparti til oppgang gjøres med oppstart etter påske og tar ca. 2 uker:
Our task:
- take down old door,
- create frame and lay the concrete, ca. 160x60cm
- create construction between new doors and windows,
- installing new gipsplates or something similar,
- new "puss" to make closer shape to existing walls,
- create something on the floor(new step)
- laying new carpet on the new part,
- painting around the doors (new parts)
- making the ceiling higher if it is possible (we do our best) but I can count just simple adjustments.

If is more work we need to agreed what to do and do this per hour price 550 kr.+mva.,
- Putting new moldings around the doors and windows if it is necessary,

I counted the cost of materials ca.18000+mva
Also I counted carpet ca.2.ookr+mva in the price.

Materials:
- Carpet,
- gips or other plates,
- foam,akryl,
- screws,
- gips or puss inside outside,
- construction wood,
- isekk - garbage,
- parking we have to pay,

If we prepare everything the area stays without the door ca. 2-3 days
but the time frame it will be ca. 2 weeks.
All depends on how all materials will dry. And the weather outside.

Total: 71.000+mva

Kestutis Janusonis
Daglig leder

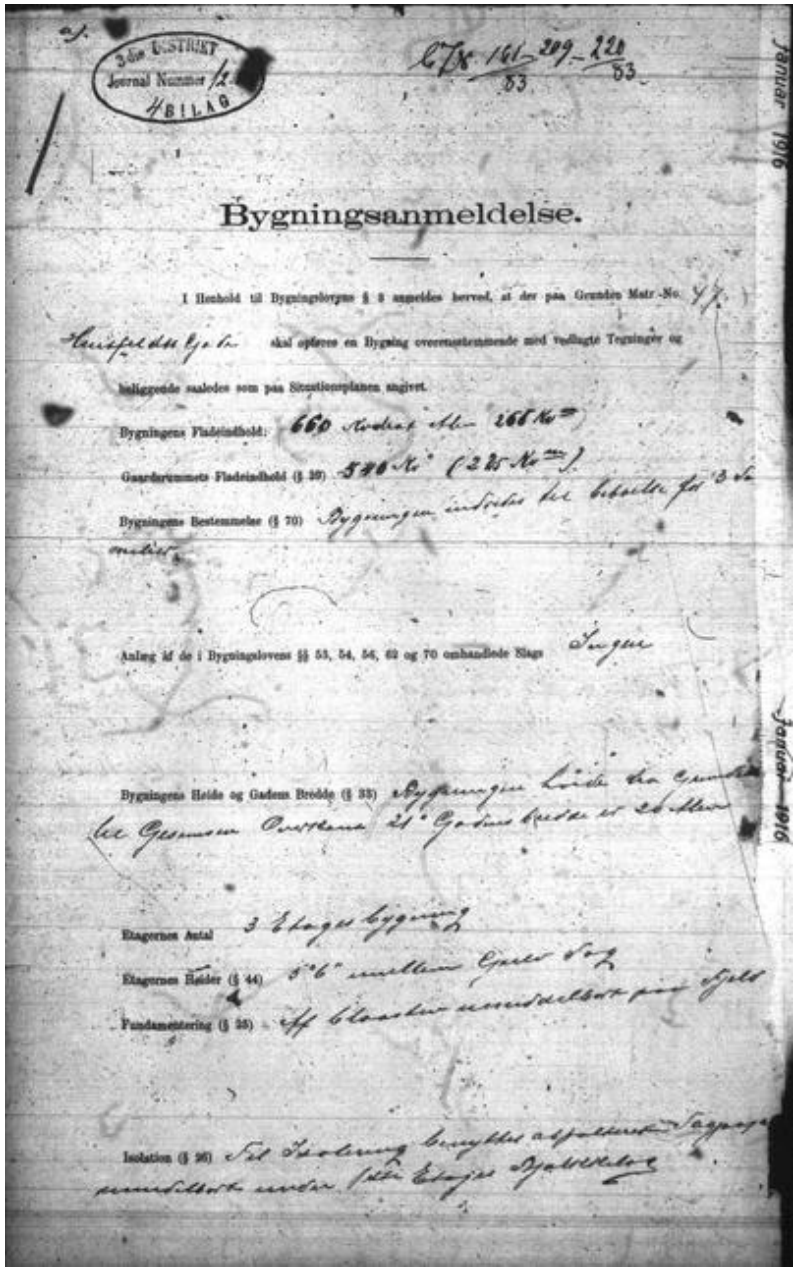
Mobil: 451 11 568
Mailto: kestutis@studiohus.no

I tillegg kommer kosten på dør som Morten har kjøpt inn. Vi må trolig også gjøre noe elektrisk (Håkon?) og kanskje noe må kjøpes og monteres i forbinnelse med låsesystem.

5. Diverse

- Enige om å beholde Frende forsikring
- Enige om å ikke inngå kontrakt for å få fiber installert, men vente til leieavtalen går ut med Telia og vurdere på nytt.

Håkon Langdal



3dje DISTRIKT
Journal Nummer 12
HBILAG

C78 161 209-220 53 53

Januar 1916

Bygningsanmeldelse.

I Henhold til Bygningslovens § 8 anmeldes herved, at der paa Grunden Matr.-No. 47
Hansfeldts Gade skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte Tegninger og
beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: 660 Kvadrat Alen (468 Kvm.)

Gaardsnummets Fladeindhold (§ 39) 530 Kv. (225 Kvm.)

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Bygningen indrettes til beboelse for 3 Familier

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

Januar 1916

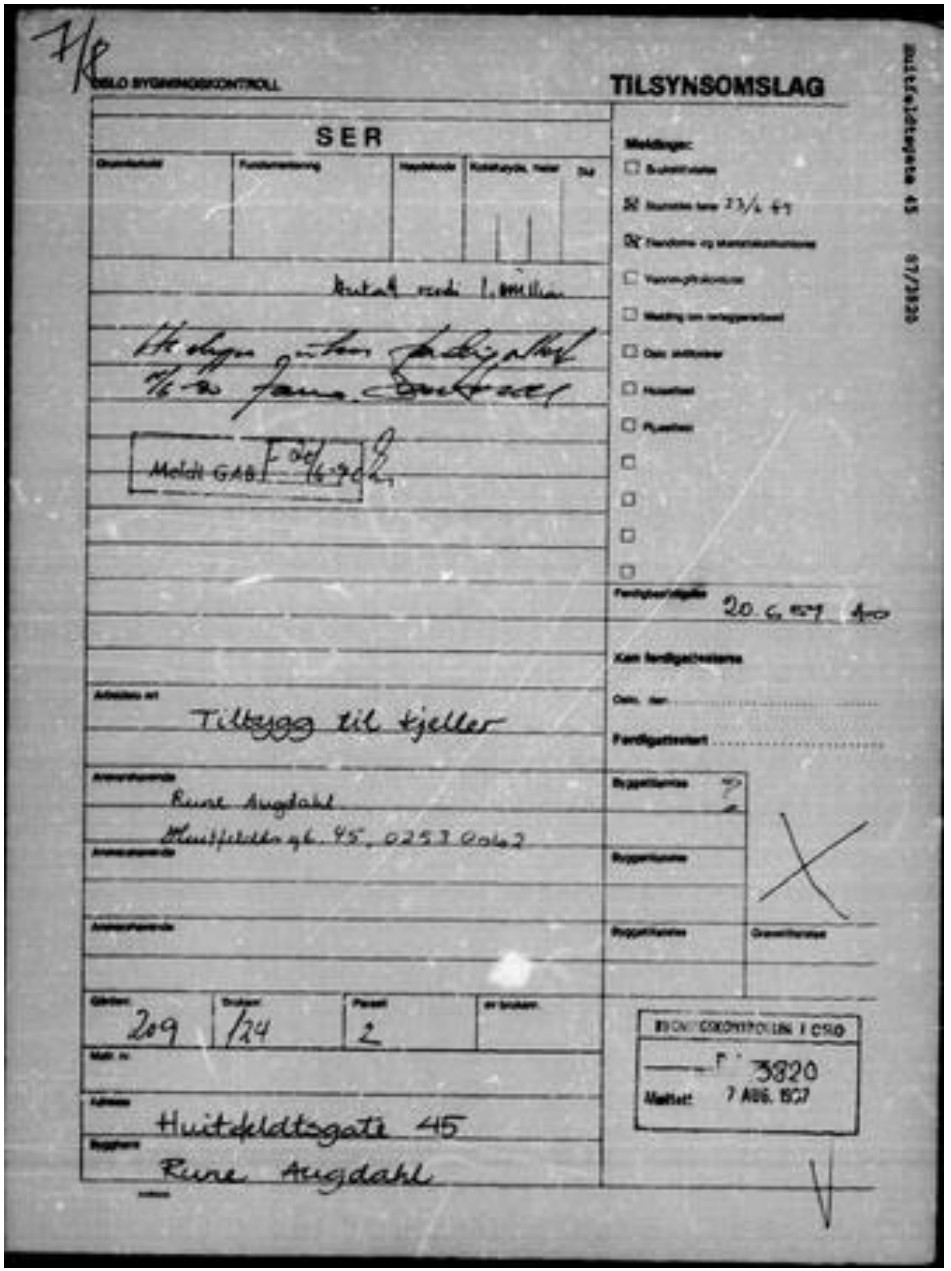
Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33) Bygningen bliver den gennemsnitlige
Høide af Gadens Bredde at Gesimsen Overkant 21 Gadens Bredde at Gesimsen

Etagernes Antal 3 Etager Bygning

Etagernes Høider (§ 44) 8'6" mellem Gulv og Gulv

Fundamentering (§ 35) Af Klosser nedstøbt paa Fjeld

Isolation (§ 36) Til Isolering benyttes asfalterede Tagpapper
nedstøbt under første Etages Gulvkonstruktion



OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

SER

Meldinger:

Ferdigattest 20.6.69

Arbeidets art: Tilbygg til tjeller

Rune Augdahl
Hustjellerveg 45, 0253 Oslo 2

Byggetillatelse nr. 7

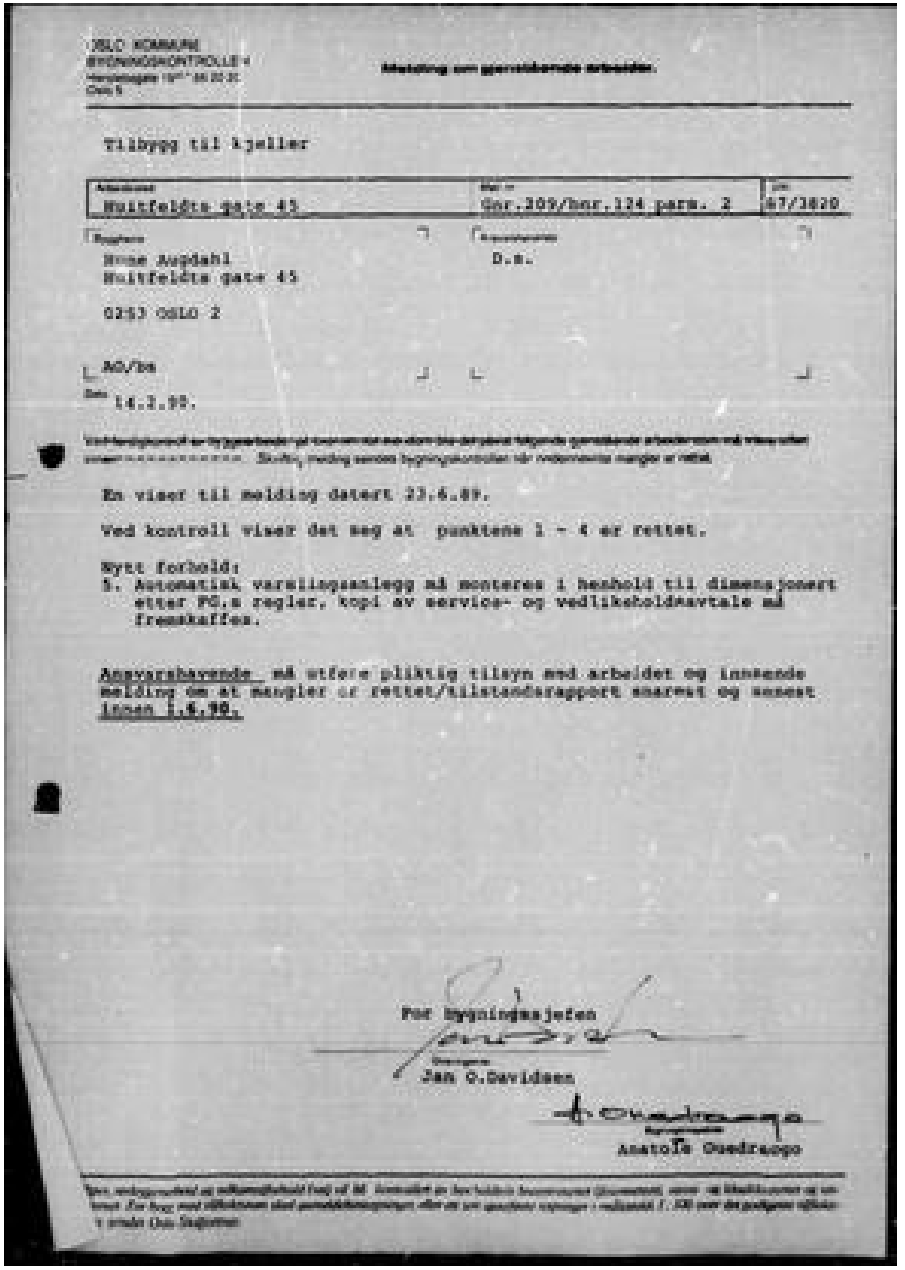
Gårdsnr. 209 Bruksnr. 124 Festenr. 2

Adresse: Huitfeldtsgate 45

Byggherre: Rune Augdahl

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
Mottatt 7 AUG. 1967

078



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLET
Postadresse Pb. 8338 St. Olavs plass
Besøksadresse Hausmannsgate 19 Tlf. 66 22 20
0130 Oslo 1

Melding om gjennomførte arbeider.

Tilbygg til kjeller

Arbeidsstedet	Gnr./Bnr.	Ark. nr.
Wulfeldts gate 45	Gnr.209/bnr.124 parm. 2	87/3820

Byggherre
Rune Augdahl
Wulfeldts gate 45

0253 OSLO 2

Ansvarshavende
D.s.

AG/bs

Dato 14.3.90.

Vedr. ferdigattest av ny gjenstående på ovennevnte eiendom blir det påkrevd følgende gjenstående arbeider som må utføres uten unødig opphold. Skriftlig melding sendes bygningskontrollen når nedenstående mangler er rettet.

En viser til melding datert 23.6.89.

Ved kontroll viser det seg at punktene 1 - 4 er rettet.

Nytt forhold:
5. Automatisk varslingsanlegg må monteres i henhold til dimensjonert etter FG.s regler, kopi av service- og vedlikeholdsavtale må fremskaffes.

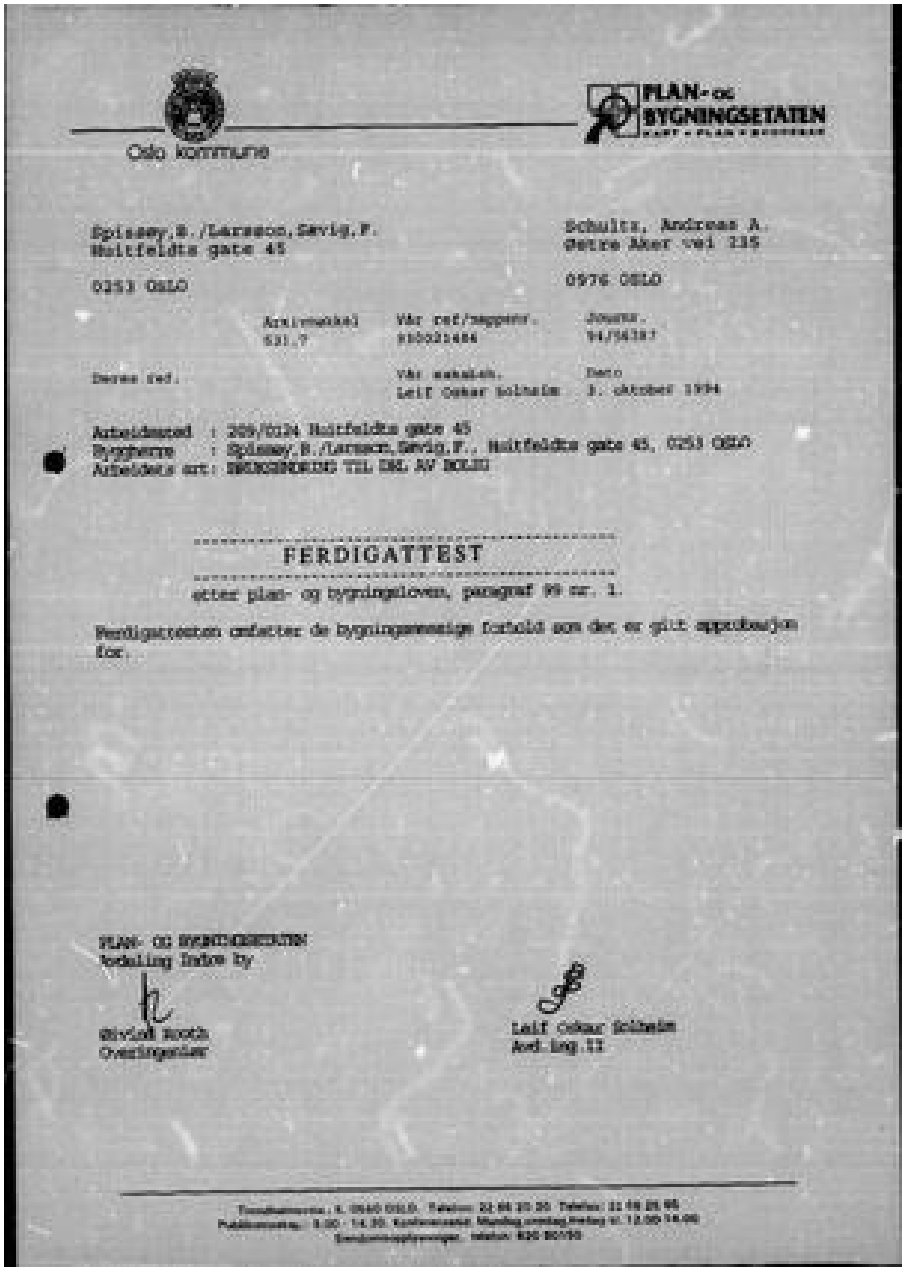
Ansvarshavende må utføre pliktig tilsyn med arbeidet og innsende melding om at mangler er rettet/tilstandsrapport snarest og senest innen 1.4.90.

For bygningssjefen

Overingeniør
Jan O.Davidsen

Ingeniør
Anatolie Ouedraogo

Bygningsrådet og saksbehandler har rett til adgang til eiendommen (bygningen) uten særskilt varsel for å kontrollere at vilkårene blir oppfylt. For hver gang vilkårene ikke er oppfylt eller det ikke foreligger svar innen fristen, kan det ilegges gebyr i henhold til § 120 jfr. § 121 i lov om tomter, bygningsarbeider og byplan for Oslo kommune.



Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Spissøy,B./Larsson,Sørvig,F.
Haitfeldts gate 45

0253 OSLO

Schultz, Andreas A.
Østre Aker vei 235

0976 OSLO

Arkivmerkel	Vår ref/oppgave.	Journ.
031.7	9300216484	94/56387
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Leif Oskar Solheim	3. oktober 1994

Arbeidssted : 209/0124 Haitfeldts gate 45
Byggherre : Spissøy,B./Larsson,Sørvig,F., Haitfeldts gate 45, 0253 OSLO
Arbeidets art: BRUKSENDRING TIL DEL AV BOLIG

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

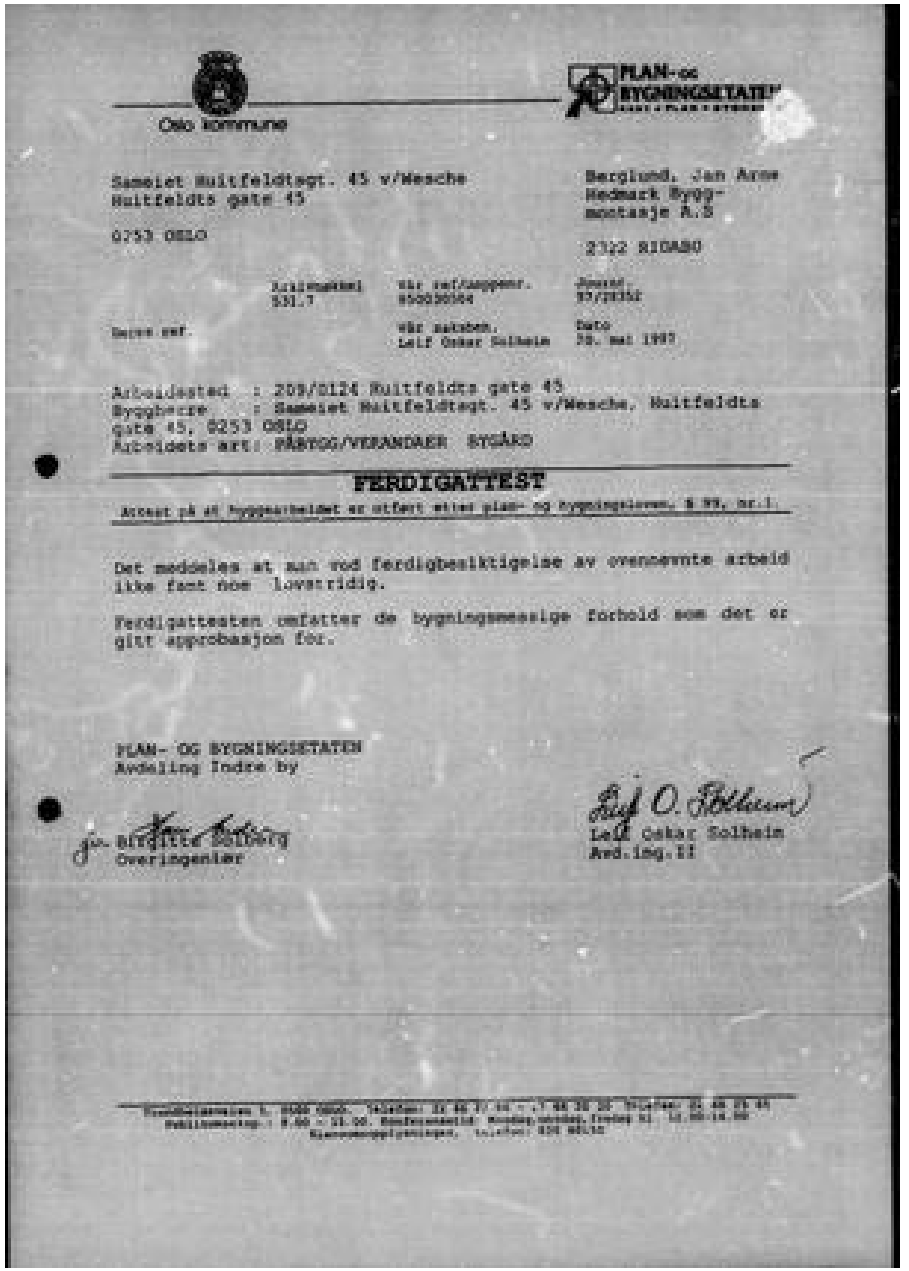
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt oppdatelse for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Forvaltning Indre By

Øivind Booth
Overingeniør

Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

Tronderheimsveien 6, 0540 OSLO. Telefon: 22 66 20 20. Telefax: 22 66 20 95
Publikumstid: 8.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag unntatt fredag kl. 12.00-14.00
Sentralbordopplysninger, telefon: 820 80 00



Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Sameiet Hultfeldtsgt. 45 v/Wesche
Hultfeldts gate 45

0753 OSLO

Berglund, Jan Arne
Hedmark Bygg-montasje A.S

2322 RIDABU

Arkivsaksnr	Vår ref/oppgavenr.	Journal
531.7	950030564	97/28352

Deres ref.

Vår saksbeh.
Leif Oskar Solheim

Dato
28. mai 1997

Arbeidssted : 209/0124 Hultfeldts gate 45
Byggherre : Sameiet Hultfeldtsgt. 45 v/Wesche, Hultfeldts gate 45, 0253 OSLO
Arbeidets art: PÅBYGG/VERANDAER BYGÅRD

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 93, nr.1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

pp. Birgitte Solberg
Overingeniør

Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

S-1949

Endret reguleringsplan for kvartalene mellom Drammensveien og Drammensbanen fra Leiv Eirikssons gate til Arbiens gate, Ruseløkkveien og Munkedamsveien - Ruseløkka/Hjortnes/Skillebekk, Oslo kommune

Vedtaksdato: 26.09.1974
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197401375
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer: V101091, 10385

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

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).

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

Med endringer sak 413/76 og S-2395

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR KVARTALENE MELLOM DRAMMENSVEIEN OG DRAMMENSBANEN FRA LEIV EIRIKSSONS GATE TIL ARBIENS GATE, RUSELØKKVEIEN OG MUNKEDAMSVEIEN - RUSELØKKA/HJORTNES/SKILLEBEKK, OSLO KOMMUNE.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 1. Gjeldende byggelinjer, byggegrenser og forhager opprettholdes.

§ 2. I plansone A, B, C og D kan det innpasses sosiale fellesfunksjoner og servicefunksjoner (barnehage, nærbutikker, helsesenter, kafé, ungdomsklubb etc.) dersom disse etter bygningsrådets skjønn i det vesentlige vil betjene strøket.

§ 3. Bygningsrådet kan forlange at det ved byggemelding for enkelteiendommer vises hvordan det omsøkte prosjektet kan passes inn i en plan for det aktuelle kvartal eller den aktuelle plansone.

§ 4. Med bebyggelsesplanen skal det følge plan for plassering av anlegg som nevnt i bygningslovens paragraf 69. Denne planen skal primært sikre beboerne tilfredsstillende opphold i det fri.

§ 5. Ved nybygg må utnyttelsesgraden holdes innen den utnyttelsesgraden som er angitt på reguleringskartet for vedkommende felt. (Se vedl. kopi av endr. av 9/5-79 sak 2395)

§ 6. Ved nybygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
- 30% 2-roms leiligheter
- 70% 3-roms eller større leiligheter med hovedvekten på 4-roms.

De ulike leiligheters størrelse (antall m2) må ikke overstige Husbankens arealgrenser.
Tillegg til paragraf 6 se sak 413/76

§ 7. Det enkelte felt skal dekke sitt eget parkeringsbehov. Parkeringen skal søkes samlet i fellesanlegg.
Parkeringsanleggene skal fortrinnsvis lokaliseres til det overordnede veinettet. (Drammensveien, Filipstadveien)
Det skal etableres en bilplass pr. familieleilighet og 0,5 bilplass pr. hybelleilighet (innbefattet 2-roms).

§ 8. Med unntak av Løkkeveien (Dronning Mauds gate) skal gatene være lokale atkomster. I den grad tverrprofilet ikke er vist i reguleringsplanen kan dette fastsettes av bygningsrådet.

§ 9. Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.

§ 10. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.

*** SLUTT PÅ S-1949 ***

sak 413/76 i møte 03.11.1076

Forslag til vedtak:

I medhold av par 28 nr. 2 og under henvisning til par 26 g i bygningslov med vedtekt for Oslo, vedtar bygningsrådet endringer av paragraf 6 i reguleringsbestemmelsene i tilknytning til "Ruseløkka/Skillebekkplanen".

§ 6 skal lyde:

a) "Ved nybygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
   - o 30% 2-romsleiligheter
   - o 70% 3-romsleiligheter eller større, med hovedvekten på 4-roms.

   De ulike leilighetsstørrelser (antall m2) må ikke overstige Husbankens arealgrenser."

b) "Ved ombygging eller delvis ombygging av eksisterende bygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
   - o 30% 2-romsleiligheter
   - o 70% 3-romsleiligheter eller større, med hovedvekten på 4-roms."

Enstemmig vedtatt.

*** SLUTT PÅ 413/76 ***

S-2395,09.05.79

ENDRET REGULERINGSPLAN FOR TRAFIKKSANERING I RUSELØKKA/SKILLEBEKK-OMRÅDET. - FORTAU OVER FRAMNESVEIEN, PARKVEIEN, RUSELØKKVEIEN v/nr.59, I KRYSSENE MUNKEDAMSVEIEN / HUITFELDTS GATE OG RUSELØKKVEIEN / CORT ADLERS GATE. RUSELØKKA/SKILLEBEKKPLANEN: ENDRING AV PARAGRAF 5 I REGULERINGSBESTEMMELSENE (ETASJETALL), OSLO KOMMUNE.

Deres brev av 20.mars 1979.

I medhold av par. 28,1, jfr. par. 27 i bygningsloven av 18. juni 1965 stadfester departementet vedtak av Oslo kommunestyre den 14. mars 1979 om nevnte regulering.

Videre stadfester departementet kommunestyrets vedtak samme dag om endring av par 5 i reguleringsbestemmelsene i tilknytning til reguleringsplan for Ruseløkka/Skillebekk, stadfestet 26. september 1974.

Reguleringsbestemmelsenes par 5 skal lyde:

"Ved nybygg må utnyttelsesgraden holdes innenfor den utnyttelsesgrad som er angitt på reguleringskartet for vedkommende felt. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer".



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

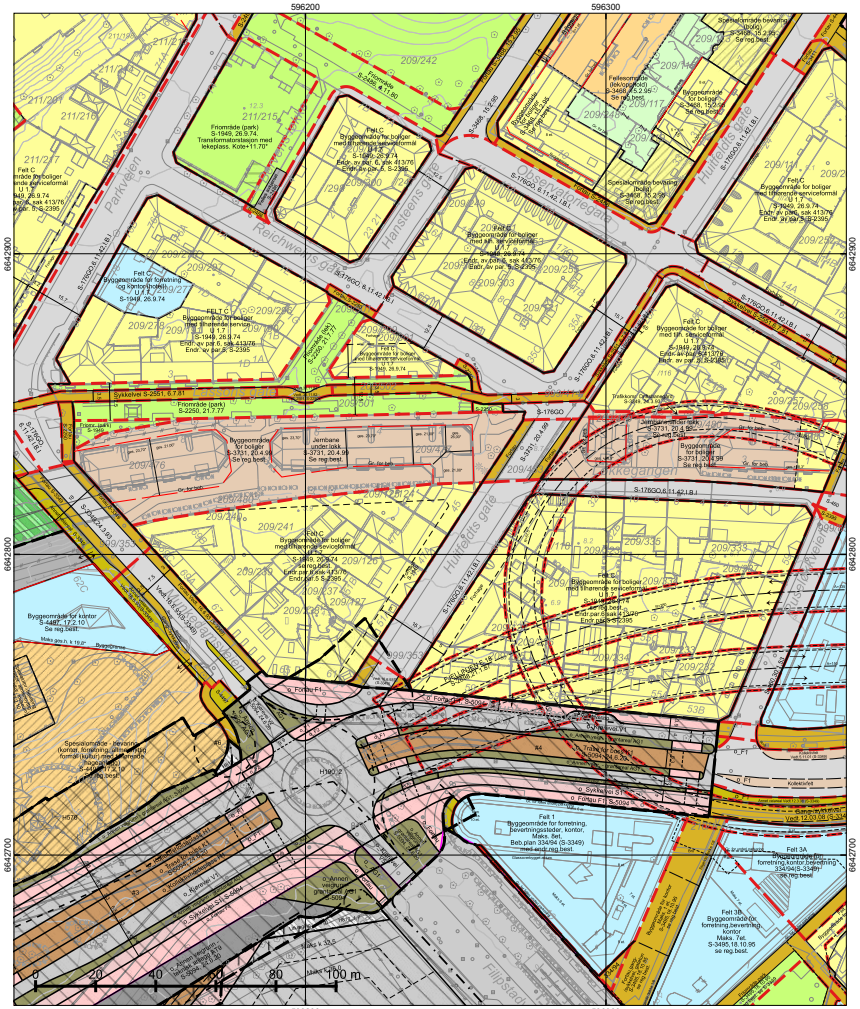
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 146997/ 86517743
Deres ref.: 202730
Adresse: HUITFELDTS GATE 45
Kommentar:
Gnr/Bnr: 209/124

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 146997/ 86517743
Deres ref.: 202730
Adresse: HUITFELDTS GATE 45
Kommentar:
Gnr/Bnr: 209/124

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 190 - Garasje
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 333 - Område avsatt til jernbaneformål
- 450 - Småbåthavn

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2021 - Trasé for jernbane
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 2061 - Trase for nærmere angitt kollektivtransport
- 2073 - Kollektivholdeplass
- 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer
- 3900 - Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 667 - Spesialområde bevaring friområde

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpGjennomføringSone
- RpGjennomføringGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

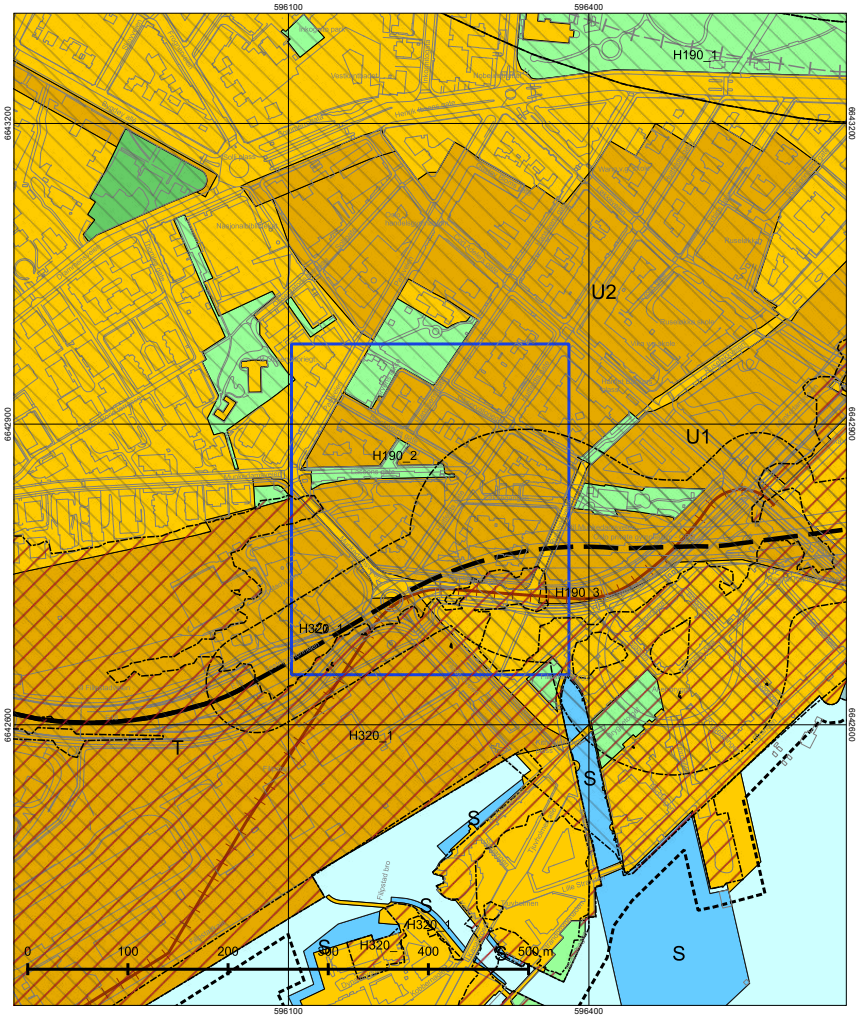
- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 78 - Forhage
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Regulert senterlinje
- Regulert fotgjengerfelt
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 146997/86517743
Deres ref.: 202730

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA

Dato: 26.08.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86517743
202730

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Siraj, Tariq

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.209 BNR. 124

Vi viser til bestilling av 20250825 for HUITFELDTS GATE 45.

GNR. 209 BNR. 124

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.08.1883.

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

295 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

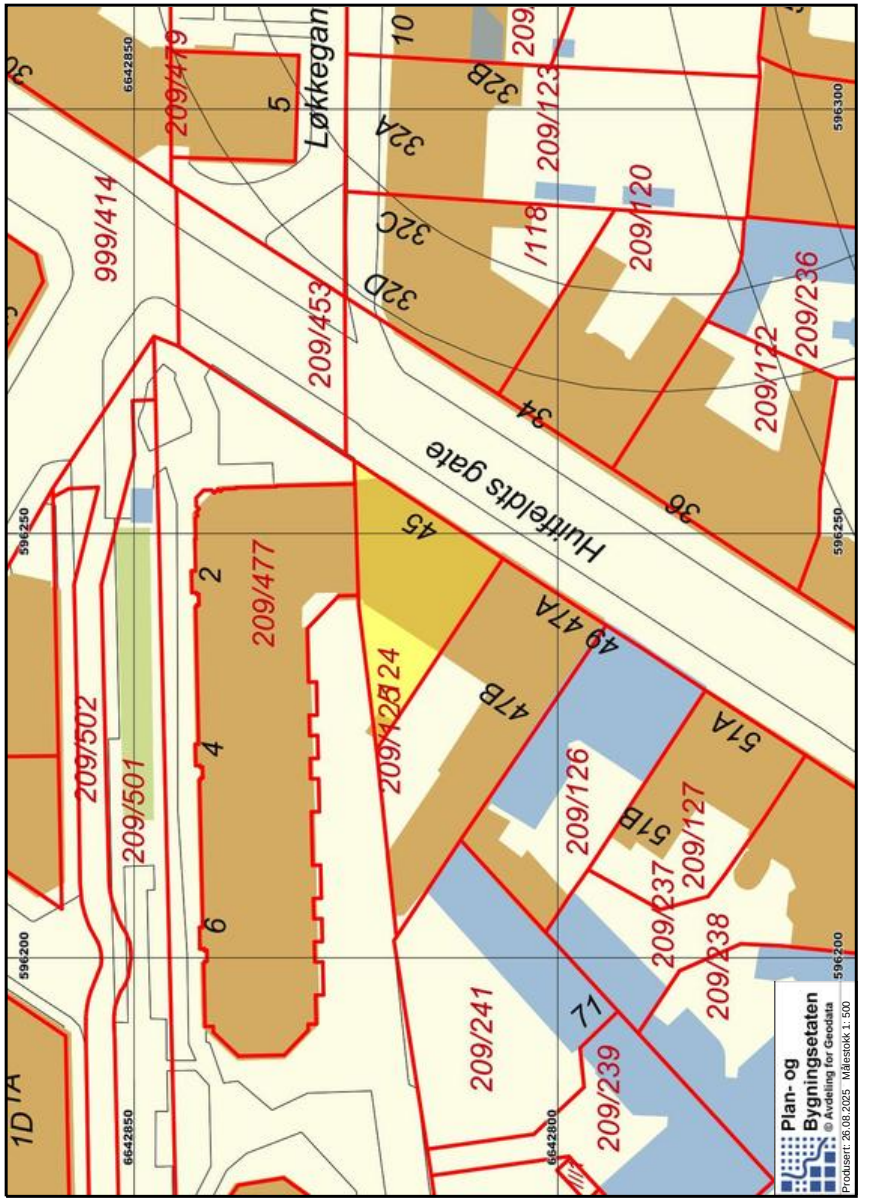
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 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 Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, 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 boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

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: 8-0465/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Huitfeldts gate 45 0253 OSLO

Betegnelse: Gnr 209, bnr 124, snr 1 (ideell andel 1/1) 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