PRIVATMEGLEREN
INFINITA

# HOFFSVEIEN 79 A

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Informasjon fra forretningsfører

Energiattest

Reguleringskart

Ferdigattest

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Tilstandsrapport

Hoffsveien 79 A
0377 Oslo

**Referanse:** 2026-1457
**Matrikkel:** 301-32/329/0/5
**Befaringsdato:** 28.08.2026




Norske Boligrapporter

NITO

# Rapporten

Norske Boligrapporter AS er engasjert av kunden for å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen. Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

## Spesielt for oppdraget

- Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.
- Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.
- Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

# Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

| | |
|---|---|
| TG 0 | **Tilstandsgrad 0: 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: 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: Vesentlige avvik.** 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. |
| TG 3 | **Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik.** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. |
| TG IU | **Tilstandsgrad IU: Ikke undersøkt.** Brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet. |

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle, og kan avvike fra endelige kostnader. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer (kr) ved eventuelle estimater:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Under 20 000 | 20 000–100 000 | 100 000–200 000 | 200 000–500 000 | Over 500 000 |

# Oppsummering av registrerte avvik

20 bygningsdeler er vurdert. Ingen forhold er gitt tilstandsgrad 3, åtte er gitt tilstandsgrad 2, og tolv er uten merknad. I tillegg gjelder to forhold helse, miljø og sikkerhet.

TG 2 • 8 TG 0 / TG 1 • 12

## TG 2

Vesentlige avvik
8 forhold

**Taktekking** Side 8

1. Det er ikke montert snøfangere på hele taket.
2. Taktekkingen har oppnådd en alder der risikoen for utettheter øker.

**Vinduer** Side 8

1. Treverket har synlige sprekker.
2. Det er registrert vinduer som tar i karmen ved åpning og lukking.
3. Det er registrert slitasje og avflassing i malingen på vinduskarmene.
4. Det er registrert tegn til tidligere fuktskade/misfarging på vegg i området ved takvindu, samt sprekker i trevirke i takvinduet. Selger opplyser at det tidligere har vært lekkasje fra takvinduet, og at dette skal være utbedret. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført utbedring.

**Dører** Side 9

1. Treverket har synlige sprekker.
2. Dørbladet treffer karmen ved åpning/lukking ved balkong.
3. Det er registrert slitasje og avflassing i malingen på karmen.

**Balkong/terrasse ol.** Side 10

1. Det er registrert bom i fliser.

**Overflater** · Bad - 3. etasje Side 10

1. Det er registrert bom under enkelte fliser.
2. Vinduet er plassert i våtsone.

**Sluk og tettesjikt/membran** · Bad - 3. etasje Side 11

1. Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.

**Sanitærutstyr** · Bad - 3. etasje Side 11

1. Det er registrert svelling i baderomsinnredningen.
2. Det er ikke etablert drensspalte eller annen synlig lekkasjevarsling for toalettet.

**Sanitærutstyr og ventilasjon** · Toalettrom - 3. etasje Side 12

1. Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift, altså uten mekanisk vifte.
2. Det er ikke registrert synlig lekkasjeindikasjon fra innebygd sisterne, slik som spalte under klosettet.

# HMS

Helse, miljø og sikkerhet
2 forhold

**Taktekking**

Det er ikke montert snøfangere på hele taket.

**Radon**

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

> Dette gjelder lett synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold, og andre HMS-forhold kan fortsatt forekomme uten at de fremkommer i rapporten.

Oppsummeringen er kun en oversikt, og gjengir de registrerte avvikene uten konsekvensvurdering. Konsekvensen av hvert avvik fremgår av vurderingene, og hele rapporten må leses for å forstå rapportens omfang. Kostnadsestimatet er et sjablongmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud eller en fullstendig kalkyle.

# Generell beskrivelse

## Konstruksjonsoppbygning

Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein.
Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takpapp.

## Oppvarmingssystem

Felles varmtvann.

Boligen har elektrisk oppvarming og gasspeis.

Undersøkelser av pipe og ildsted er ikke et forskriftskrav, og inngår derfor ikke i denne rapporten.
For vurderinger av disse, anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Varmekabler i bad.

Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

## Innvendige overflater

Gulv: Parkett og flis.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,89 meter høyeste punkt, og 1,20 meter laveste punkt ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

## Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra byggeår.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap. Fryseskap.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

## Tilhørende arealer

To eksterne bod i felles kjeller.

Boligen disponerer to parkeringsplasser i felles garasjekjeller. Parkeringsplass og bod er fremvist av selger, men bruksrett og funksjonalitet er ikke undersøkt.

# Vurderinger

## Taktekking

TG 2

Yttertaket er tekket med asfaltbasert takpapp.
Taktekkingen er ifølge selger fra byggeåret.

REGISTRERTE AVVIK SOM GIR TG 2

1. Taktekkingen har oppnådd en alder der risikoen for utettheter øker.

   **Konsekvens:** Over tid vil ytre påkjenninger som sollys (UV-stråling), store temperatursvingninger og nedbør gjøre at det vanntette sjiktet mister sin elastisitet. Dette fører til at materialet blir sprøtt og mindre motstandsdyktig, noe som øker risikoen for at det oppstår lekkasjer på grunn av naturlig materialtretthet.

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. Det er ikke montert snøfangere på hele taket.

   **Konsekvens:** Der snøfangere mangler, kan snø og is rase ned og medføre fare for skade på mennesker, dyr, bygning eller eiendeler.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Konstruksjonen er undersøkt fra bakkenivået, som gir begrenset mulighet for inspeksjon av detaljer.

---

## Tak/Loft

TG 1

Yttertaket er en lukket trekonstruksjon.
Luftespalter i gesimser.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Konstruksjonen er kontrollert fra utsiden med tanke på svank/svak i møne, fuktskader og skjolder, skadedyr, lufting og tetting rundt gjennomføringer. Inspeksjonen er gjort fra bakkenivå, uten bruk av stige eller drone. Vær oppmerksom på at dette gir en svært begrenset inspeksjonsmulighet av detaljer.

---

## Vinduer

TG 2

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

REGISTRERTE AVVIK SOM GIR TG 2

1. Treverket har synlige sprekker.

   **Konsekvens:** Sprekker oppstår ofte som følge av normal værslitasje, men kan redusere beskyttelsen mot fukt. Over tid kan dette føre til økt slitasje dersom vedlikehold ikke utføres.

2. Det er registrert vinduer som tar i karmen ved åpning og lukking.

   **Konsekvens:** Årsaken er ofte bevegelser i konstruksjoner/bygningen og/eller skjevheter i vinduer som kan oppstå over tid som følge av normal bruk og slitasje. Forholdet kan gi økt slitasje og tyngre betjening. Justering av vinduer anbefales.

3. Det er registrert slitasje og avflassing i malingen på vinduskarmene.

   **Konsekvens:** Når overflatebehandlingen brytes ned blir treverket dårligere beskyttet mot vær og fukt. Over tid kan dette føre til økt fuktpåvirkning og behov for vedlikehold av treverket.

ANDRE REGISTRERTE AVVIK

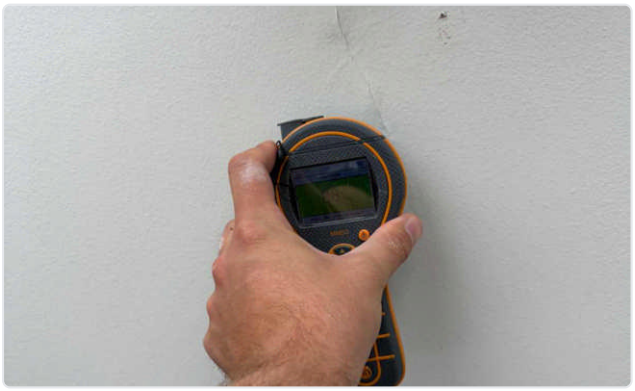
1. Det er registrert tegn til tidligere fuktskade/misfarging på vegg i området ved takvindu, samt sprekker i trevirke i takvinduet. Selger opplyser at det tidligere har vært lekkasje fra takvinduet, og at dette skal være utbedret. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført utbedring.

   **Konsekvens:** Det anbefales jevnlig kontroll og oppfølging av takvinduet og tilstøtende konstruksjoner for å avdekke eventuell ny fuktpåvirkning. Ved tegn til fukt, misfarging eller videre sprekkdannelse bør forholdet undersøkes nærmere og nødvendige tiltak iverksettes.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.





## Dører

TG 2

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

REGISTRERTE AVVIK

1. Treverket har synlige sprekker.

   **Konsekvens:** Sprekker oppstår ofte som følge av normal værslitasje, men kan redusere beskyttelsen mot fukt. Over tid kan dette føre til økt slitasje og skader dersom vedlikehold ikke utføres.

2. Dørbladet treffer karmen ved åpning/lukking ved balkong.

   **Konsekvens:** Forholdet kan føre til økt slitasje på både dør og karm, og døren kan oppleves treg ved åpning og lukking. Justering bør påregnes for å redusere videre slitasje.

3. Det er registrert slitasje og avflassing i malingen på karmen.

   **Konsekvens:** Når overflatebehandlingen brytes ned blir treverket dårligere beskyttet mot vær og fukt. Over tid kan dette gi økt fuktpåvirkning og behov for vedlikehold.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

## Balkong/terrasse ol.

TG 2

Terrasse i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 15 m². Terrassen ble oppgradert i 2025 med ny membran og fliser i følge selger.
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,02 meter.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er registrert bom i fliser.

   **Konsekvens:** Dette betyr at enkelte fliser ikke har full kontakt med underlaget. Slike hulrom kan gjøre flisene mer utsatt for sprekker eller at de løsner ved belastning. Forholdet innebærer normalt ikke en umiddelbar skade, men det må påregnes vedlikehold eller utskifting av berørte fliser over tid.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Takterrasse er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje, lufting og løsninger for vannavrenning, inkludert oppkant ved dør. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

## Bad - 3. etasje - Om rommet

Badet er fra byggeåret.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

## Bad - 3. etasje - Overflater

TG 2

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er registrert bom under enkelte fliser.

   **Konsekvens:** Forholdet tyder på svekket vedheft og bevegelser i underlaget, og kan over tid føre til videre skadeutvikling, slik som sprekker og løse fliser.

2. Vinduet er plassert i våtsone.

   **Konsekvens:** I slike områder vil overflaten jevnlig utsettes for fukt og vannsøl, og løsningen gir derfor noe økt risiko for fuktpåvirkning over tid dersom utførelsen ikke er tilstrekkelig fuktsikret.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

## Bad - 3. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 2

Slukene er i stål. Membran kan ikke konstateres visuelt.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 37 mm.

REGISTRERTE AVVIK

1. Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.

   **Konsekvens:** Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.





## Bad - 3. etasje - Sanitærutstyr

TG 2

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servanter, veggmontert toalett, dusj på gulv, badekar og opplegg for vaskemaskin.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er registrert svelling i baderomsinnredningen.

   **Konsekvens:** Slike skader oppstår ofte som følge av fuktpåvirkning over tid, for eksempel fra vannsøl eller høy luftfuktighet. Forholdet påvirker hovedsakelig utseende og holdbarhet, og utskifting av skadet del kan bli nødvendig.

2. Det er ikke etablert drensspalte eller annen synlig lekkasjevarsling for toalettet.

   **Konsekvens:** Badet er oppført før dagens krav til slik løsning ved innebygde sisterner. Dersom lekkasje oppstår, kan vann bli stående skjult i veggen, noe som gir økt risiko for fuktskader dersom forholdet ikke oppdages tidlig.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

## Bad - 3. etasje - Avtrekk

TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet og friskluftsventil i vindu.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

## Bad - 3. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 0

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet.

**Måleresultat**

Fuktmåling med piggelektrode i veggen er målt til under 6 vektprosent.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.



## Toalettrom - 3. etasje - Sanitærutstyr og ventilasjon

TG 2

Ventilasjon: Naturlig avtrekk mot bad. Luftepalte under dør.
Sanitærutstyr: Servant og veggfestet klosett.

REGISTRERTE AVVIK

1. Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift, altså uten mekanisk vifte.

   **Konsekvens:** Denne typen ventilasjon påvirkes av vær og temperatur, og luftutskiftingen kan derfor variere. I perioder kan avtrekket bli svakt, noe som kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet. Over tid kan dette øke belastningen på overflater og konstruksjoner dersom rommet brukes mye og ventilasjonen ikke er tilstrekkelig. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som tilstandsgrad 2 (TG 2) i henhold til NS 3600.

2. Det er ikke registrert synlig lekkasjeindikasjon fra innebygd sisterne, slik som spalte under klosettet.

   **Konsekvens:** Dette betyr at lekkasjevann i større grad kan forbli skjult i konstruksjonen. Manglende synliggjøring øker risikoen for at lekkasjer ikke oppdages tidlig, noe som over tid kan føre til fuktskader på tilstøtende materialer.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft (luft som slippes inn via ventiler i vegger og vinduer) fra tilstøtende rom. Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne.

## Gulvoverflater i kjøkken

TG 1

Gulvoverflater nær innredningen består av parkett.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige deler av gulvoverflater nær innredningen er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver.

## Vannledninger

TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber.

REGISTRERTE AVVIK

1. Kursene i rør-i-rør-systemet er ikke merket i fordelerskapet.

   **Konsekvens:** Hver kurs skal være tydelig merket slik at det er enkelt å identifisere og eventuelt stenge eller skifte ut riktig rør ved vedlikehold eller lekkasje. Når merkingen mangler, kan feilsøking ta lengre tid og risikoen øker for at feil kurs stenges ved en vannlekkasje. Forholdet bør utbedres ved å merke kursene tydelig.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Der det er rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk også kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området – for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

## Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast og metall.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

## Ventilasjon

TG 1

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Lufttilførsel via friskluftsventiler.

**Spørsmål til eier**

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

## Branntekniske forhold

Punktet gjelder branntekniske forhold som kan påvirke Helse, miljø og sikkerhet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Her opplyses det om avvik som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som undertegnede observerte under befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Andre branntekniske avvik kan forekomme uten å fremkomme her, og en fullstendig brannteknisk vurdering krever grundigere undersøkelser utført av kvalifisert fagpersonell.

## Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass som dannes naturlig i berggrunn og jord. Gassen kan trenge inn i bygninger, og langvarig eksponering for høye radonnivåer kan være helseskadelig. Generell informasjon om radon og helserisiko finnes her: https://dsa.no/radon/helserisiko

Aktsomhetsgrad:
I radonkartet til Norges geologiske undersøkelse (NGU) er områdene inndelt i fire aktsomhetsgrader: usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. Kartet gir en indikasjon på radonfaren i området, men fastslår ikke radonnivået i den enkelte boligen. Se: http://geo.ngu.no/kart/radon/

Radonnivået i boligen kan bare fastslås ved måling. Mer informasjon om radonmåling finnes her: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

   **Konsekvens:** Radon er en usynlig, luktfri og radioaktiv gass som dannes naturlig når radium i jorden brytes ned og som kan utgjøre helsefare. For mer om radon, se: https://dsa.no/radon/helserisiko Aktsomhetsgrad: På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/. For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

SLIK ER DET UNDERSØKT

Her opplyses det om avvik som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som undertegnede observerte under befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Det er ikke gjort målinger av undertegnede.

# Elektrisk anlegg

Sikringer av automatsikringer og jordfeilbrytere.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Den bygningssakkyndige er ikke elektrofaglig kvalifisert, og det er derfor ikke gjennomført en faglig kontroll av det elektriske anlegget. Undersøkelsen er begrenset til en forenklet, visuell besiktigelse av synlige deler av anlegget, samt spørsmål besvart av eier i henhold til forskrift til avhendingslova.

Dersom det er behov for en grundig gjennomgang av anleggets tilstand, anbefales en utvidet el-kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig personell.

INSTALLASJON

| | |
|---|---|
| Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert? | Fra byggeåret |

EL-TILSYN

| | |
|---|---|
| Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn? | Ukjent |

OPPLYSNINGER FRA EIER

| | |
|---|---|
| Løses sikringene ofte ut? | Nei |
| Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | Nei |
| Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne? | Ja |

SAMSVARSERKLÆRING

| | |
|---|---|
| Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999? | Ja |
| Foreligger samsvarserklæring? | Nei |

Samsvarserklæringer for utført arbeid

VURDERING

| | |
|---|---|
| Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? | Ja |

**Begrunnelse**

Det mangler samsvarserklæring. Dette medfører usikkerhet om arbeidet er utført av kvalifisert personell, og innebærer økt sannsynlighet for feil eller mangler ved anlegget, med mulig risiko for brannfare eller elektrisk støt.

# Arealer

TOTALT AREAL

| 121 m² | 112 m² | 9 m² | – | 15 m² |
|---|---|---|---|---|
| Totalt BRA | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |

**BRA-i** internt bruksareal innenfor omsluttende vegger · **BRA-e** eksternt bruksareal utenfor boenheten · **BRA-b** innglasset balkong/altan · **TBA** åpne terrasser og balkonger · **Totalt BRA** sum av BRA-i, BRA-e og BRA-b

## Leilighetsbygg (Byggeår: 2005)

| Etasje | BRA-i | BRA-e | BRA-b | Totalt BRA | TBA |
|---|---|---|---|---|---|
| Kjeller | - | 9 m² | - | **9 m²** | - |
| 3. etasje | 112 m² | - | - | **112 m²** | 15 m² |
| **Sum Leilighetsbygg** | **112 m²** | **9 m²** | **-** | **121 m²** | **15 m²** |

**Romfordeling**

| | |
|---|---|
| Kjeller | BRA-e: To boder |
| 3. etasje | BRA-i: Stue, Kjøkken, Bad, Toalettrom, Gang, To soverom, Trapperom |

**Kommentar til arealberegning**

Boligen er laserskannet med Matterport Pro3, med en oppgitt nøyaktighet på ±20 mm over 10 meter. Arealberegningen er utført av Exact Geo Survey AS. Arealene som er angitt i tilstandsrapporten er basert på målesertifikat levert av Exact Geo Survey AS. Undertegnede kan ikke holdes ansvarlig for eventuelle avvik i de oppgitte arealene. Kjellerbodene er målt og avrundet til henholdsvis 4 m² og 5 m².

Arealmålingen er hentet fra 3D-laserskanning.

# Tilleggsopplysninger

Dette punktet inneholder opplysninger om håndverksarbeider eier har opplyst er utført de siste fem årene, tilgjengelige byggetegninger og eventuelle åpenbare ulovligheter. For opplyste håndverksarbeider er det forespurt skriftlig bekreftelse på at arbeidene er utført av håndverkere. En slik bekreftelse innebærer ikke nødvendigvis at arbeidene er teknisk dokumentert.

Opplysningene bygger på eiers informasjon, fremlagt dokumentasjon og det som var synlig ved befaringen. Undersøkelsen er ikke en fullstendig kontroll av offentligrettslige forhold.

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

Nei

## Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

# Oppdragsinformasjon

## Eiendom og kunde

Adresse: **Hoffsveien 79 A, 0377 Oslo**
Matrikkel: **301-32/329/0/5**

Eierform: **Selveier**

Hjemmelshaver: **Tore Gunnar Clausen og Pia Ruth Arnhild Clausen**

Kunde: **Bente Sylvia Clausen**

## Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **28.08.2026**

Rapportdato: **04.09.2026**

*Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.*

## Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

## Utførende

Foretak

**Norske Boligrapporter AS**
Org.nr. 935 214 033
www.norskeboligrapporter.no

Sakkyndig

**Cristopher Hummervoll**
Bygningssakyndig
E-post: ch@norskeboligrapporter.no
Tlf: 41643719

Norske Boligrapporter

Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

# Forutsetninger

## Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2025 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

## Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav.
Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

## Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny

befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

## Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

## Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk eller arealmåling, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

## Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

PRIVATMEGLEREN

## OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 32, bnr. 329, snr. 5 i Oslo
Adresse: Hoffsveien 79 A, 0377 OSLO
Onr. 174260068

**Felleskostnader / gjeld / formue** — Per nå betaler sameierne inn samlet kr. 50.000 til fremtidig vedlikehold. Utgjør kr. 5.640 for denne seksjonen.

Felleskostnader kr/mnd: Kr. 5.625 pr. mnd. Betales kvartalsvis.

Felleskostnader inkluderer: Komm. avgifter, forsikring av bygg, felles strøm, vedlikehold felles gassanlegg, TV/internett, vedlikehold heis, vedlikehold utendørs og av felles bygningsmasse, trappevask,snørydding og varmtvann

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr
avdrag Kr
og driftsutgifter Kr 100%

Utestående krav: Kr. 0 pr Pr. 28. august 2026

Forsikret i Storebrand Polisenr 3450760 Forfall 15.01.2026 Betalt 15.01.2026

Andel felles gjeld kr. Kr. 4.215 pr 31.12.2025 (andel av leverandørgjeld). Kr. 0 nå.
Långiver / lånenr.
Lånets totale saldo pr
Lånetype Antall terminer årlig :
Årlig rentesats pr
Dato siste termin

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. Kr. 27.620 pr 31.12.2025
Total formue kr. Kr. 244.856 pr 31.12.2025

**Andre opplysninger**

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Ingen vedtatte aktiviteter. Økte enhetsprisen pr m2 i år (fra kr. 46 til kr. 50) for å forsterke avsetninger til fremtidig vedlikehold

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Ingen

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Sameiet tok opp et lån i 2023 for å finansiere ombygging av heisene. Ni av ti sameiere, inkl. eiere av seksjon 5 har innløst sin andel.

| | |
|---|---|
| Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? | Nei |
| Antall dager for avklaring av forkjøpsrett: | N/A |
| Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? | Nei |
| Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? | Ja |
| Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? | Ja, to stk. garasjeplasser med lader for en el-bil. |

**Gebyr(er):**

| | | |
|---|---|---|
| Eierskiftegebyr | Kr | |
| Innhenting av opplysninger | Kr | 1.000 |
| Evt. andre gebyrer | Kr | |
| Kontonummer for gebyrer: | | 9820.46.55316 |

**Styreleder i sameiet**

| | |
|---|---|
| Navn: | Brit Salbu |
| Adresse: | Hoffsveien 79 B, 0377 Oslo |
| Telefon: | 913 30354 |
| Fax: | |
| E-post: | brit.salbu@outlook.com |

Send svar til: mia.jakobsen@privatmegleren.no

Dato og sted: Oslo / 28. august 2026

Forretningsførers stempel/underskrift

HUSORDENSREGLER
for
Sameiet Hoffsveien 79
i Oslo

Vedtatt på Årsmøtet 11.04.2024

## Innledning

Husordensreglene er et supplement til Sameiets vedtekter.
Hver sameier plikter å overholde Husordensreglene. Ved utleie er sameier ansvarlig for å informere leietaker om disse.
Husholdsreglene kan endres med alminnelig flertall av Årsmøtet.

## Noen enkle leveregler

Alle beboere skal opptre hensynsfullt overfor andre i Sameiet.

Det skal være ro i Sameiet mellom kl. 23:00 og 08:00 på hverdager og mellom kl. 23:30 og 08:30 i helgene.
Det skal ikke brukes støyende husholdningsmaskiner i nevnte tidsrom. Oppussingsarbeid skal utføres i tidsrommet kl. 08:00 til 20:00 på hverdager. På søn- og helligdager skal det være stille.

Vis hensyn til andre beboere ved bruk av grill. Kun gass- eller elektrisk grill er tillatt.

Veranda/terrasse skal ikke benyttes til oppbevaring av søppel/avfall. Matavfall, restavfall, papir og plastavfall plasseres i Sameiets avfallsdunker. Sykler, barnevogner, sportsutstyr mv, skal oppbevares i fellesrom i underetasjen.

Husdyr er tillatt så lenge det ikke medfører sjenanse for naboer. Etterlater dyr avføring på fellesarealet, skal dette fjernes umiddelbart.

## Litt mer praktisk

I årets kalde perioder skal leiligheten holdes oppvarmet for å unngå vannskader som skyldes frost.
Ved vannlekkasjer skal stoppekran straks stenges og hjelp tilkalles. Styret skal varsles.
Veranda i toppetasjene skal holdes fri for snø og sluk holdes åpent.

Private brannvarslere og slukningsutstyr skal testes en gang i året. Pulverapparatene skal vendes med jevne mellomrom.

Oppdages skader, skadedyr, kondens o.l., skal styret varsles.

Brennbart materiale eller gjenstander som sperrer skal ikke oppbevares i rømningsveiene.

Sameiets to parkeringsplasser ute er beregnet på gjester, ikke beboere.

## Brudd på Husordensreglene

Brudd på Husordensreglene anses som mislighold og kan føre til misligholdsforføyelser.

**VEDTEKTER FOR SAMEIET**
**HOFFSVEIEN 79**
gnr. 32, bnr. 329 i Oslo kommune
Vedtatt på Årsmøte
den 04. juni 2020

i medhold av lov om eierseksjoner
Dato: LOV-201-06-16-65,
med ikrafttredelse 01.01.2018,
sist endret Dato: LOV-2019-04-10-13 fra 01.01.2020

## 1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Boligsameiet har forretningskontor i Hoffsveien 79, 0377 Oslo. Sameiet består av 10 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 30. desember 2005. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av enhver art.

## 2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, f.eks. til salg, utleie og pantsettelse, med de begrensninger som fremkommer i vedtektene.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Den enkelte seksjonseier har anledning til å leie ut egne garasjeplasser til andre beboere for inntil ett år av gangen.

Alle seksjonseiere er medeiere av sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier får skjøte på sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av Årsmøte.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Seksjonene 1, 2, 6 og 7 har eksklusiv rett til bruk av de utearealer som naturlig hører til seksjonene, se tinglyst Begjæring om oppdeling av eierseksjoner av 7. april 2005.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Sameiet har tilrettelagt for lading av elbil og ladbare hybrider ved å ha installert lade infrastruktur og system for registrering og fakturering av ladeforbruk. Det kan kun installeres én ladeboks pr.

seksjon, og kostnad og ansvar for denne tilligger den enkelte seksjon. Seksjoner som ønsker å installere ladeboks må kontakte Styret for bestilling. Fakturering av ladeforbruk skjer samtidig med fellesutgifter (husleie).

## 3. FELLESUTGIFTER (HUSLEIE)

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Årsmøte fastsetter på grunnlag av årsregnskap og budsjett et à konto beløp som innbetales forskudds vis hvert kvartal av den enkelte sameier. Ved fastsettelse av à konto beløpene, kan det tas hensyn til om det bør bygges opp rimelige reserver. Ved overdragelse av seksjon kan det ikke kreves tilbakebetaling av eventuell andel av innbetalte reserver.

Sameier som ikke innbetaler sine fellesutgifter i rett tid, kan ilegges et purregebyr og forsinkelsesrente. Unnlatelse av å betale à konto beløp etter påkrav, utgjør vesentlig mislighold av en sameiers forpliktelser.

## 4. VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

Til fellesarealer hører hele bygningskroppen som bl.a. omfatter vegger, vinduer, trapperom, heiser, ganger, garasje og andre fellesrom. Den enkelte sameier skal straks varsle styret hvis det avdekkes feil eller mangler ved fellesarealer.

Terrasser med form, utstrekning og materialer ble ved husets ferdigstillelse i 2005 definert som tilleggsareal til den enkelte seksjon.

Ved endring/vedlikehold av terrassenes form/utstrekning er seksjonseier alene ansvarlig for at det benyttes materiale av minst samme kvalitet som ved husets ferdigstillelse i 2005, og at opprinnelig fellesarealer ikke skades eller på annen måte påvirkes.

Varmekabelen som ligger i en sløyfe rundt slukene på terrassene i 3. etasje er gitt egen sikring/kurs i sikringsskapet til de to seksjonene. Seksjonseier skal skru kablene på/av etter behov. Sameiet dekker påløpte dokumenterte utgifter.

Varmekablene som ligger i sløyfe rundt takvinduer i 3. etasje er termostatstyrt, og gitt egen sikring/kurs i felles tavlerom i teknisk rom. Styret skal skru hovedbryter for kablene på/av etter behov. Sameiet dekker strømutgifter.

Som fellesanlegg regnes også originalt innbygget nett for vann og avløp i vegger, gulv eller tak frem til de enkelte seksjonene og fremføring av elektrisitet til seksjonens sikringsskap. Det samme gjelder andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes fellesbehov.

Den enkelte sameier har en særlig aktsomhets- og vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom, våtroms installasjoner og for den del av ventilasjonssystemet som ligger i seksjonen. Vedlikehold skal utføres forskriftsmessig, slik at lekkasjeskader unngås. Den enkelte sameier har således plikt til forskriftsmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnettet for

maskiner som benytter vann, samt plikt til å vedlikeholde/reparasjon av gulv med fuktsperre, sluk og rør frem til sluk.

Vedlikehold og/eller forandringer som påvirker byggenes utvendige flater og fellesarealer, for eksempel alle utvendige byggkonstruksjoner som levegger, verandakasser, utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, må godkjennes av styret før tiltaket iverksettes. Styret kan i slike forhold pålegge sameieren å velge løsninger bestemt av styret og i samsvar med tekniske forskrifter.

Unnlater sameieren å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge skader eller ulemper, kan styret sørge for vedlikeholdet for vedkommende regning. Det samme gjelder retting av forandringer som styret ikke kan godkjenne.

## 5. VEDLIKEHOLDS KONTO

Årsmøte vedtar avsetning på egen konto til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til kontoen fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene. Beløpet kan innkreves enten i den kvartals vise betaling til dekning av fellesutgiftene, eller som et årlig/halvårlig engangsbeløp til vedlikeholds konto.

## 6. REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for registrering.

## 7. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Styret velges av Årsmøte for 2 (to) år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

## 8. STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i Årsmøte, bl.a. sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i Årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller Årsmøtes vedtak i det enkelte tilfelle. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i Årsmøte for vedtak om tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgifter.

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er tilstede og begge er enige i vedtaket.

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

## 9. ÅRSMØTE

Den øverste myndighet i sameiet utøves av Årsmøte. Ordinært Årsmøte holdes hvert år innen 30/4. Ekstraordinært Årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling til Årsmøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært Årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for Årsmøte og om siste frist for inn-levering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

## 10. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære Årsmøte skal disse saker behandles:

1. Valg av person til å underskrive protokollen sammen med møteleder
2. Styrets årsberetning.
3. Årsregnskapet med revisors beretning.
4. Valg av styre, styrets leder og revisor. Revisor velges for 1 år.
5. Budsjett
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

## 11. MØTELEDELSE OG AVSTEMMING

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

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

## 12. OM ÅRSMØTE

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon en stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende Årsmøte, med mindre det fremgår at annet er nevnt. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til uttale seg dersom sameier-møtet gir tillatelse.

Styreleder og regnskapsfører plikter å være tilstede på Årsmøte, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på Årsmøte og rett til å uttale seg.

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

## 13. REGNSKAPSFØRER

Årsmøte kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en regnskapsfører.

Det hører inn under styret å ansette regnskapsfører, fastsette godtgjørelse, samt å avvikle oppdraget.

## 14. MISLIGHOLD

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

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

## 15. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 38 og §39.

## 16. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av vesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for Årsmøte til avgjørelse.

## 17. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av Årsmøte med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

## 18. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig delta i noen avstemming på Årsmøte om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel

overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller regnskapsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har personlig eller økonomisk særinteresse i.

## 19. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtekter strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner lov om eierseksjoner Dato: LOV-2017-06-16-65, med ikrafttredelse 01.01.2018, sist endret LOV-2019-04-10-13 fra 01.01.2020.

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Hoffsveien 79A, 0377 OSLO** | |
| Dato for energimerking<br>**27.05.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-303064** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**81729409** |
| Gårdsnummer<br>**32** | Bruksnummer<br>**329** |
| Seksjonsnummer<br>**5** | Bruksenhetsnummer<br>**H0301** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**2005** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
| Bruksareal<br>**163,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**113,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**Betong** |
| Oppvarming<br>**Gass, Elektrisitet** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Energi

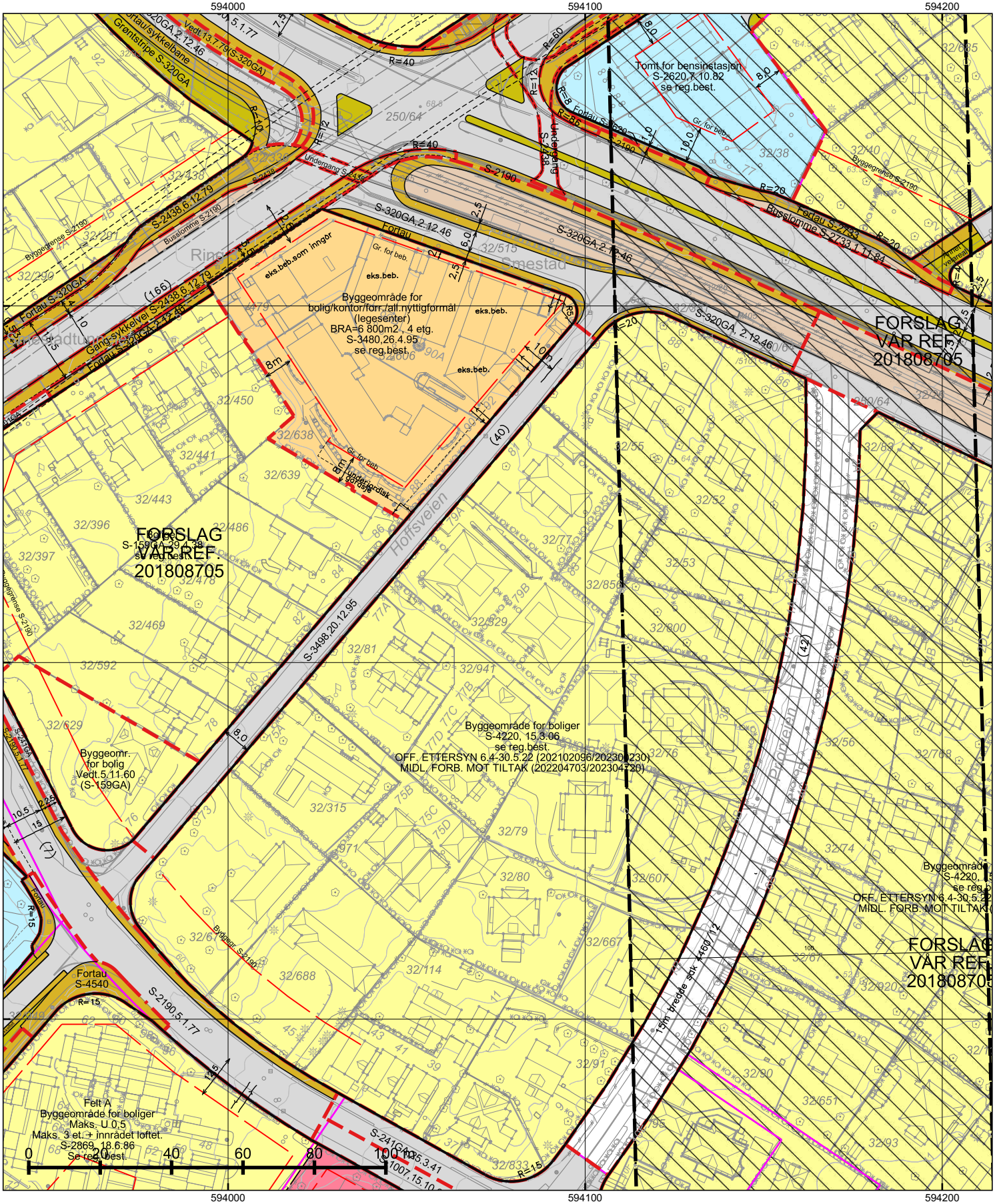
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**171,69 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**171,69 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**19 401 kWh** |




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 161676/ 86538023
Deres ref.:
Adresse: Hoffsveien 79
Kommentar:
Gnr/Bnr: 32/329

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

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Streken Arkitekter AS
Hegdehaugsveien 22 B
0167 OSLO

Dato: 12 SEPT. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199912193-50 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Inger Jul-Hansen | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | HOFFSVEIEN 79 | Eiendom: | 32/329/0/0 |
| Tiltakshaver: | Sandmo & Svenkerud AS | Adresse: | Strandveien 50, 1366 LYSAKER |
| Søker: | Streken Arkitekter AS | Adresse: | Hegdehaugsveien 22 B, 0167 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk | Tiltaksart: | Oppføring |

## FERDIGATTEST - HOFFSVEIEN 79

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

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

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

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1

Katja Beer
For avdelingsenhetsleder

Inger Jul Hansen
saksbehandler

Kopi til:
Sandmo & Svenkerud AS, Strandveien 50, 1366, LYSAKER

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 25.08.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Infinita | Oppdragsnr. | 174260068 |
| Addresse | Hoffsveien 79 A | | |
| Postnr. | 0377 | Sted | OSLO |
| Selgers navn | Tore Gunnar Clausen | | |
| Selgers navn | Pia Ruth Arnhild Clausen | | |
| Selgers navn | Bente Sylvia Clausen | | |
| Selgers navn | Tonje Cecilie Clausen | | |
| Selgers navn | Line Charlotte Clausen | | |

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

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☐ Nei ☑ Ja

**Avdødes navn:**

Tore Gunnar Clausen

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

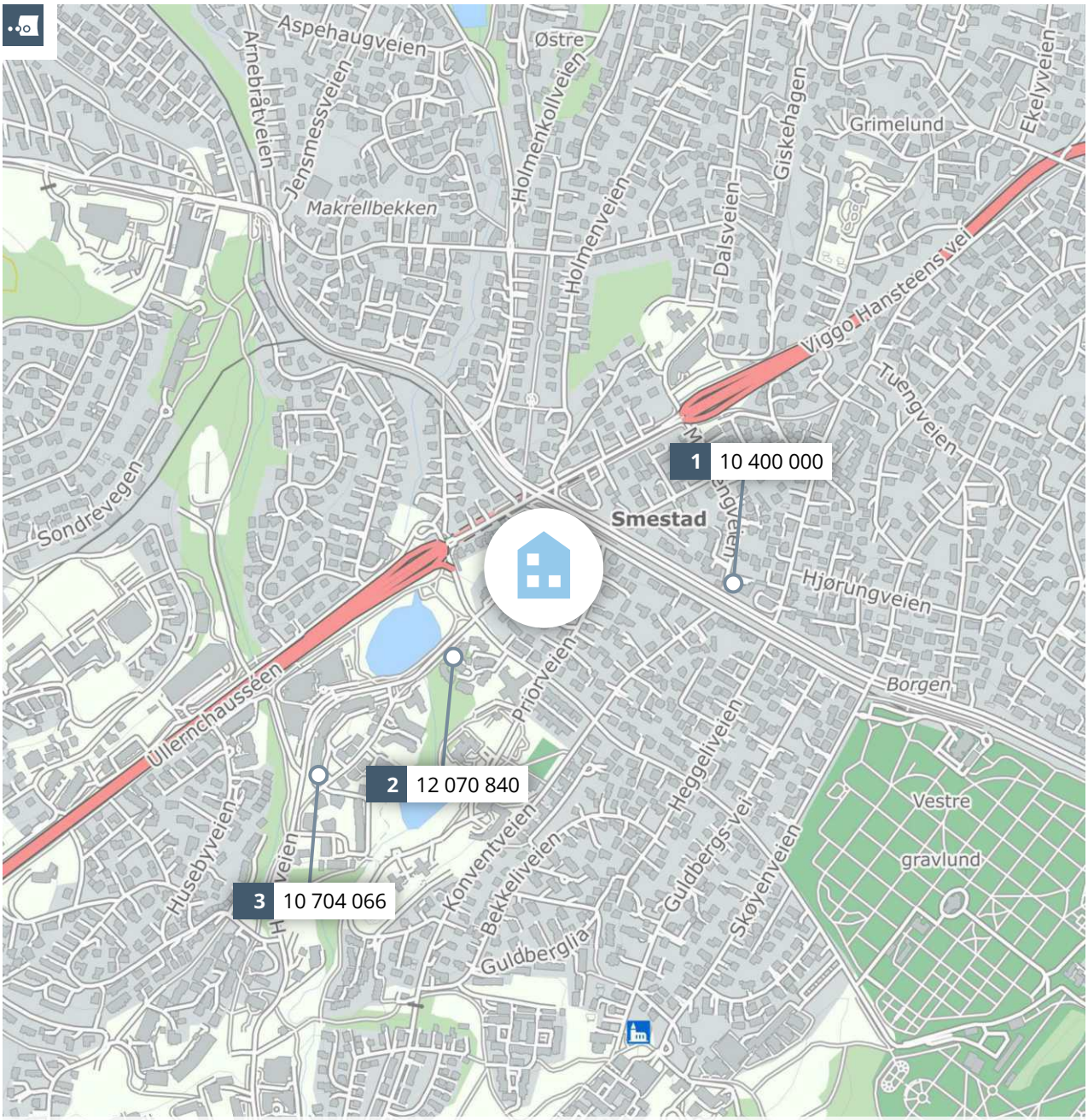
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 25.08.2026

Signert av *Bente Sylvia Clausen*

Initialer selger:
B C

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):




# Meglers verdivurdering

# HOFFSVEIEN 79 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Infinita den 04.09.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Hoffsveien 79 A, 0377 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2005

GNR 32 BNR 329 FNR 0 SNR 5 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SMESTAD

Verdivurdert til

**11 900 000**

| 4 215 | 11 904 215 | 106 288 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 112 m² | - m² | - m² | 15 m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 2005 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 5 625 |
| Formue | - |
| Soverom | 2 |
| Etasje | 3 |

Balkong Heis Parkering Peis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Munkengveien 1 | | | 12.02.2026 | 10 400 000 | **10 400 000** | 0 | 10 400 000 | **100 000** |
| | 104 m² | 1987 | 3. etg 2 sov | | | | | | |
| 2 | Monolitveien 76 | | | 17.06.2026 | 12 500 000 | **11 700 000** | 370 840 | 12 070 840 | **86 220** |
| | 140 m² | 1988 | 2. etg 4 sov | | | | | | |
| 3 | Hoffsveien 60 A | | | 27.04.2026 | 9 600 000 | **10 400 000** | 304 066 | 10 704 066 | **90 712** |
| | 118 m² | 1988 | 2. etg 3 sov | | | | | | |

Velkommen til Hoffsveien 79A – en lys og romslig 3-roms med sørvestvendt terrasse og attraktiv beliggenhet på Smestad!

Her bor du sentralt med kort avstand til flotte tur- og rekreasjonsområder, servicetilbud og gode kollektivforbindelser.

Leiligheten har en romslig og praktisk planløsning med gode rom og rikelig med naturlig lys.

Planløsningen består av entré, romslig stue med gode møbleringsmuligheter, funksjonelt kjøkken, to soverom og et romslig bad med badekar, dusj og opplegg for vaskemaskin.

Fra stuen er det utgang til en hyggelig, sørvestvendt terrasse på ca. 15 m² med god plass til utemøbler. Her kan du nyte gode solforhold i grønne omgivelser.

Kort fortalt:

- Lys og romslig 3-roms
- Attraktiv beliggenhet på Smestad
- To gode soverom
- Sørvestvendt terrasse på ca. 15 m²
- Romslig bad med badekar og dusj
- To garasjeplasser, hvorav én med lader
- Felles varmtvann
- To boder i kjelleren
- Kort vei til tur, kollektivtransport og servicetilbud

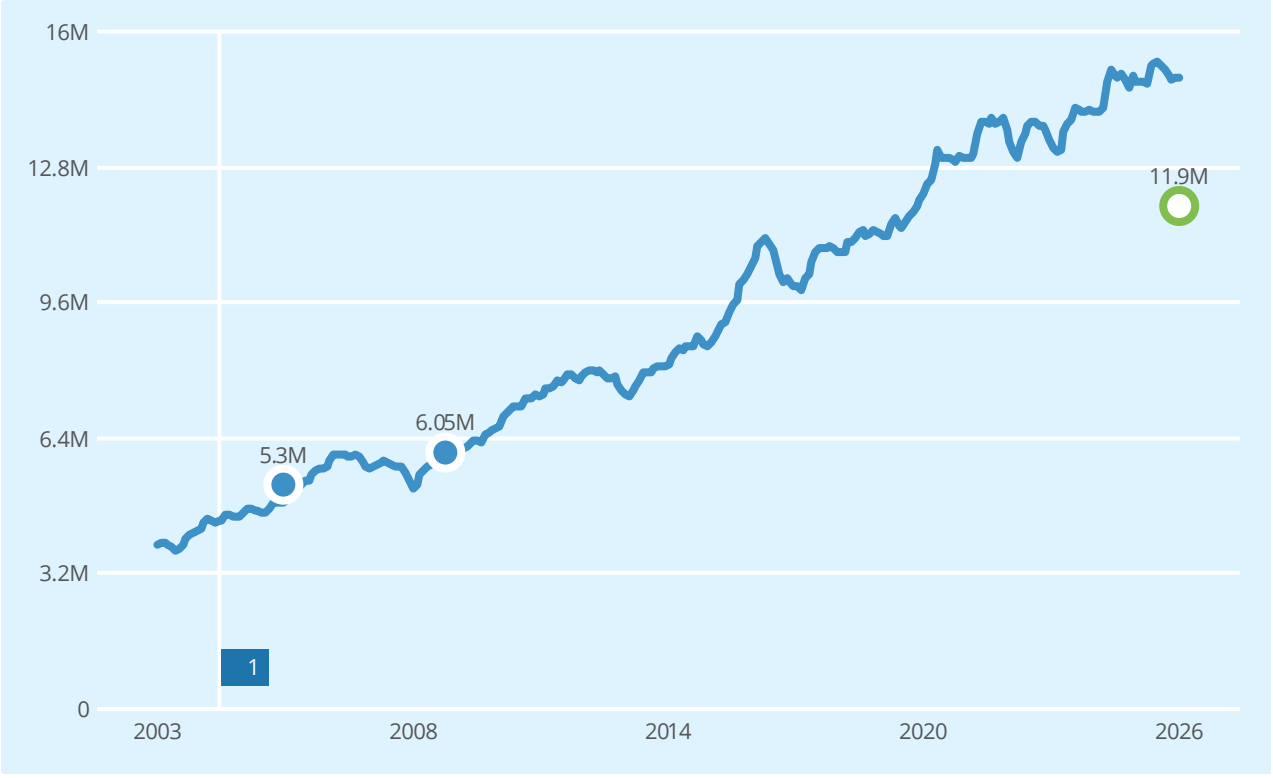
Velkommen!

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

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

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

## Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 18.08.2009 | 23.09.2009 | 10.12.2009 | 6 400 000 | 6 050 000 | 3 347 | 6 053 347 | 2 |
| 03.06.2005 | | 30.12.2005 | 5 400 000 | 5 300 000 | - | 5 300 000 | |

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Boligen er vurdert ut ifra standard og området

## Leiligheter til salgs i SMESTAD grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs




Annonsene har i snitt ligget ute i
107
dager

## Leiligheter solgt i SMESTAD grunnkrets siste 6 mnd

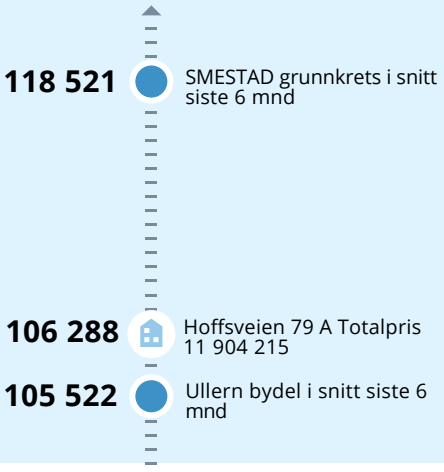
11
leiligheter solgt




Solgt i snitt i løpet av
26
dager

for 0.4% under prisantydning

## Analyse m²-priser



# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

**Generelt**

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Hoffsveien 79 A, 0377 Oslo
Gnr. 32, Bnr. 329, Snr. 5, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
174260068


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Infinita

**Saksbehandler:** Anders Holland-Hverven

**Telefon / Mobil:** 22 76 24 44 / 951 58 165

**E-post:** anders.holland-hverven@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

---