

PROAKTIV



HOFFSVEIEN 79A





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no
- ### OSLO
- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no
- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

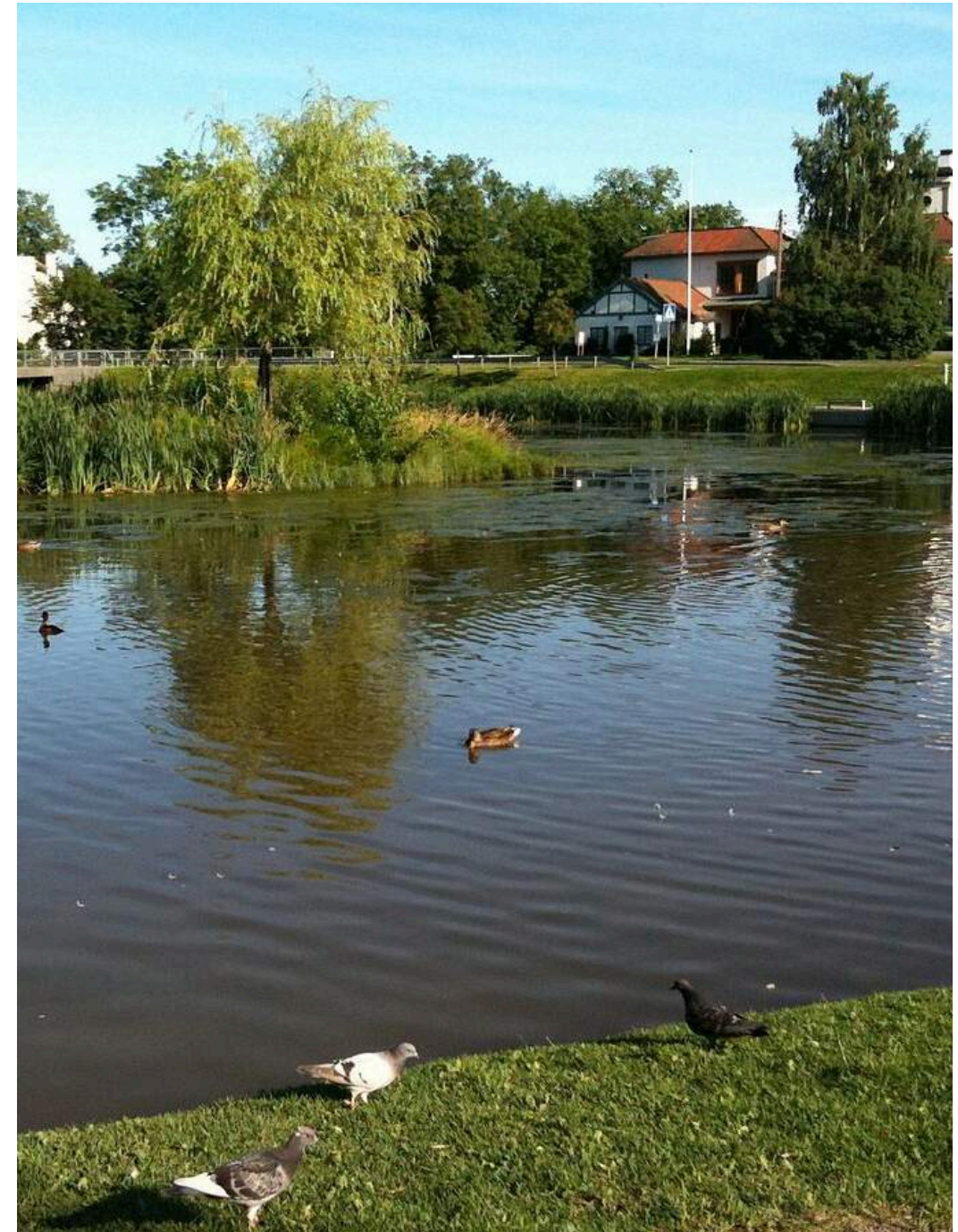
- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



SMESTAD

STOR OG VELHOLDT 3R MED ALLE FASILITETER - 2 garasjeplasser - 21
kvm markterrasse - Dir. adkomst til privat hagedel på 100 kvm - Peis -
3 boder - MÅ SES!

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Hoffsveien 79A, 0377 OSLO

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 32, bnr. 329, snr. 1 i
Sameiet Hoffsveien 79

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2005

Rom/soverom: 3/2

BRA: 112 m²

BRA-i: 95 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Boligen har to
parkeringsplasser i felles garasjekjeller med
direkte heisadkomst. Det er tilgang til
elbillader i anlegget. Parkeringsplassene er
ikke merket.

Sameiet har 2 gjesteparkeringsplasser.

Gateparkering etter områdets
bestemmelser.

Tomt: 1692 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 4.485,-

Felleskostnader inkl.: Driftskostnader,
kabel-TV/bredbånd, varmtvann,
forsikringer, kommunale avgifter, strøm i
fellesarealer, vedlikehold m.m.

Energimerke: Energiklasse: Gul D.

Prisantydning: 11.900.000,-

Andel fellesgjeld: 97.319,-

Totalpris: 12.311.229,-

Omkostninger: 313.910,-

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Informasjon om boligen
34	92	94	100
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
101	122	129	131
Tilstandsrapport	Egenerklærings- skjema	Energiattest	Info fra forretningsfører
140			
Budskjema			

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Vi er ikke i tvil om at Sonjas erfaring og kjennskap til området vi bor i var viktig for at vi fikk en så god pris for boligen vår. Vi ville valgt henne igjen og vi råder alle til å gjøre det samme!..”

“For oss var det viktig å velge en megler som har erfaring og kompetanse, men som også er troverdig og jordnær. Vi ønsket at megler skulle være en vi selv kunne tenke oss å kjøpe bolig av. Derfor valgte vi Sonja, og vi anbefaler henne på det sterkeste. Sonja er profesjonell, effektiv og ikke minst, veldig hyggelig. Hun ga oss klare råd i forbindelse med salgsprosessen, hun var alltid tilgjengelig underveis og hun sørget for at vi fikk en salgspris over all forventning”.

Boligeier: Trine Petersen Malonæs

“Hun var engasjert og imøtekommende gjennom hele prosessen, slik at vi følte oss trygge.”

“Vi opplevde Sonja som profesjonell, erfaren og ryddig. Sonja har et behagelig vesen og er lett å samarbeide med”.

Boligeier: Unni Haga Henriksen

“Vi kan rett og slett ikke få fullrost Sonja nok, og vil selvsagt gi henne våre beste anbefalinger.”

“Vi hadde allerede flyttet til Finnmark da vi bestemte oss for å selge vår leilighet i Oslo. Avstanden og jobbsituasjonen gjorde at vi ikke kunne være tilstedet under hverken forberedelsene til salget og selve salget. Megleren ville måtte ta seg av alt det praktiske rundt takstmann, styling av leiligheten, fotografering og visning. Dette måtte i tillegg koordineres med våre leietagere. Derfor trengte vi en megler vi kunne stole 100% på. Vi hadde hørt fra flere andre at Sonja var den type megler vi var ute etter, og at hun hadde oppnådd særdeles gode salgsresultater tidligere. Sonja leverte på absolutt alle mulige måter. Det medfører en viss usikkerhet å ikke være tilstedet når man skal selge en leilighet, men Sonja fjernet all usikkerhet og ga oss utrolig trygghet. Hun ledet oss med utrolig nøyaktighet gjennom hele prosessen, noe som gjorde det hele veldig behagelig for vår del. Salgsprisen hun oppnådde var i tillegg over all forventning, noe som satte en perfekt prikk over i'en. Stikkord om Sonja: Trygg, profesjonell, dyktig, imøtekommende, løsningsorientert, lojal, tillitsvekkende, hyggelig”.

Boligeier: Stig Werner Einvik

“Raskt salg til rett pris.”

“Jeg kan absolutt anbefale Sonja. Hun er ryddig, imøtekommende, blid og delaktig”.

Boligselger: Marit Gundersen

“Sonja er profesjonell og samtidig meget hyggelig, og er involvert i hele salgsprosessen – inkl. styling og fotografering.”

“Hun brukte god tid på planlegging og presentasjon, og sørget for at jeg hadde full oversikt hele veien. Sonja møter alltid presis og er godt forberedt. Jeg fikk også høre fra noen som var på visning at de syns hun gjorde en meget god jobb. Det må hun ha gjort, for leiligheten min ble solgt for 600 000 over prisantydning - ny rekord i borettslaget. Jeg kan gi Sonja min beste anbefaling”.

Boligeier: Lene Faannessen

“Vi gikk for Sonja da vi hadde møtt henne på noen visninger når vi var på boligjakt selv. På visning fremstod hun tillitsvekkende, trygg og svært profesjonell.”

“Når vi deretter stod på den andre siden, som selgere, fikk vi bekreftet hennes trygghet. Hun er kunnskapsrik, tilgjengelig og ikke minst hyggelig. Når vi trodde maksbeløpet var nådd i budrunden, greide hun å få til et ekstra bud på 150 000. Vi er veldig fornøyd med at vi valgte Sonja til å selge vår bolig og kan på det varmeste anbefale henne som eiendomsmegler”.

Boligselger: Grete og Per Wilhelm

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Megler: Sonja Damcevski Johansen



Sonja Damcevski Johansen
Fagansvarlig / Partner / Megler
Mobil: 988 07 210
E-post: sdj@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Propertier
Telefon: 22 44 24 00
Proaktiv Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 987281790

EN NY HVERDAG

"Å selge og kjøpe bolig er for de aller fleste av oss den største økonomiske transaksjonen vi gjør gjennom livet. På den ene siden er det viktig for selger å få så godt salgsresultat som mulig og på den andre siden er det utrolig viktig for kjøper at det er den rette eiendommen man bruker midlene sine på. Derfor må meglingen være trygg og god, materiellet man treffer beslutningen på bakgrunn av, må være så solid og presist som mulig."

Sonja Damcevski Johansen har lang erfaring fra bransjen, hvor hun har jobbet siden 2001. Hun er utdannet eiendomsmegler fra Handelshøyskolen BI i Oslo. Karrieren som eiendomsmegler startet hun i Postbanken eiendomsmegling i 2004 og var siden med på overgangen til Aktiv Eiendomsmegling i 2005. Grunnet gode resultater og stor fagkunnskap ble hun fagansvarlig for to Aktiv-kontor i 2010, og har siden da jobbet som både megler og fagansvarlig. I juni 2014 ble Sonja en del av Proaktiv Eiendomsmegling, hvor hun i dag er medeier. Sonja er stolt av faget sitt, produktet hun leverer og den jobben hun gjør.

Hun vet at gode resultater ikke kommer av seg selv, og at de må skapes hver eneste gang. «Mine kunder skal vite at de får en

profesjonell meglertjeneste, og at ingenting overlates til tilfeldighetene. Tett oppfølging og dialog sikrer optimale salg på en trygg og effektiv måte. Min suksess som megler måles i mine kunders tilfredshet og resultatene jeg skaper sammen med dem.»

Fagansvarlig / Partner /
Eiendomsmegler MNEF **Sonja
Damcevski Johansen**



SMESTAD

Kommune: OSLO / Område:

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Hoffsveien 79 har en attraktiv og veletablert beliggenhet på Oslos vestkant, som kombinerer rolige omgivelser med nærhet til byens mest ettertraktede tilbud. Her bor man tilbaketrukket og komfortabelt, samtidig som et bredt spekter av butikker, kollektivforbindelser, skoler og rekreasjonsmuligheter ligger lett tilgjengelig. Området passer utmerket for alt fra unge par og barnefamilier til voksne og eldre i nedskaleringsfase, og byr på en sjelden balanse mellom urban tilgjengelighet og grønne omgivelser.

Butikker og servicetilbud:

I nærområdet finner man dagligvarebutikker, apotek, treningssentre, kaféer og øvrige nødvendigheter som gjør hverdagen enkel og effektiv. Vinderen byr på et hyggelig nærmiljø med lokale forretninger, bakeri og servicetilbud som passer godt for både barnefamilier og eldre. Majorstuen, med sitt



OFFENTLIG TRANSPORT

📍 Smestad Linje 2, 3	2 min 🚶 0.1 km
🚏 Smestaddammen Linje 40	2 min 🚶 0.2 km
🚏 Hoff Linje 13	17 min 🚶 1.5 km
🚏 Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	22 min 🚶 1.9 km

DAGLIGVARE

Joker Smestad PostNord, søndagsåpent	2 min 🚶 0.1 km
Smestad dagligvarehandel	4 min 🚶

VARER/TJENESTER

🏠 Møllhausen Torg	16 min 🚶
🏠 Ditt Apotek Smestad	2 min 🚶

SPORT

🏃 Smestad skole Aktivitetshall, ballspill	6 min 🚶 0.5 km
🏃 Smestadbanen kunstgress Ballspill	8 min 🚶 0.7 km
🏃 SATS Njårdhallen	14 min 🚶
🏃 SATS Hoff	18 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Circle K Smestad	4 min 🚶
--------------------	---------



Nabolaget ditt!
Stedet du bor blir en del av deg



urbane preg, ligger en kort reise unna og tilbyr et av byens mest komplette handelstilbud med alt fra nisjebutikker og kjøpesentre til restauranter og kulturtilbud. Skøyen har de senere årene utviklet seg til et attraktivt handels og serveringsområde, med dagligvarebutikker, spesialforretninger og et variert utvalg av spisesteder. For større innkjøp ligger CC Vest lett tilgjengelig, og regnes som et av Oslos mest populære kjøpesentre med et bredt utvalg av butikker, vinmonopol, helsetjenester og servering. Samlet

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på. Passer det dine ønsker og behov?

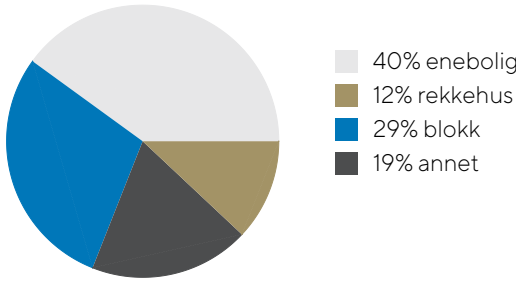
gir dette beboerne stor fleksibilitet i hverdagen, uavhengig av livsfase og behov.

Tur, fritid og rekreasjon:
Området rundt Hoffsvueien 79 byr på svært gode muligheter for en aktiv og variert fritid. Det finnes flere nærliggende grøntområder og parker som egner seg godt for rolige spaserturer, lek og rekreasjon. For de treningsglade er det kort vei til tennisanlegg i nærområdet, samt Bogstad golfbane som tilbyr flotte fasiliteter i naturskjønne omgivelser. Beliggenheten gir også enkel tilgang til Nordmarka, som byr på et omfattende nettverk av turstier, skiløyper og badevann. Her finnes tilbud som passer alle, enten man foretrekker lange skiturer, joggeturer i skogsterreng eller rolige søndagsturer med familien. Nærheten til både urbane fritidstilbud og store naturområder gjør dette til et ideelt sted å bo for alle aldersgrupper.

Hoffsvueien 79 tilbyr med dette en sjelden kombinasjon av sentral beliggenhet, gode fasiliteter og nærhet til både byliv og natur, tilpasset et bredt spekter av beboere.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

BOLIGMASSE



Barnehage/Skole/Fritid
Boligen sogner til Smestad skole, som regnes som en av de mest populære og ettertraktede barneskolene i Oslo. Skolen er kjent for et godt læringsmiljø, høy faglig kvalitet og et trygt og inkluderende oppvekstmiljø. I tillegg finnes det flere barnehager og øvrige skoletilbud i nærområdet, noe som gjør beliggenheten særlig attraktiv for barnefamilier. Samtidig gjør nærheten til servicetilbud, kollektivtransport og rekreasjonsmuligheter området godt egnet også for unge par og eldre som ønsker en komfortabel og praktisk hverdag.

Skolekrets

Smestad

Offentlig Kommunikasjon

Beliggenheten gir svært gode kollektivforbindelser som gjør det enkelt å komme seg rundt i byen. Området betjenes av både buss og T-bane, med hyppige avganger til blant annet Majorstuen, sentrum og vestlige bydeler. Kort gangavstand til kollektivknutepunkter gjør hverdagslogistikken enkel, enten

SKOLER

Smestad skole (1-7 kl.) 538 elever, 31 klasser	8 min 0.7 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 672 elever, 38 klasser	15 min 1.3 km
Vinderen skole (1-7 kl.) 418 elever, 20 klasser	23 min 1.9 km
Ris skole (8-10 kl.) 644 elever, 46 klasser	24 min 2 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	7 min 3.1 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	17 min 1.5 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	5 min 2.3 km

BARNEHAGER

Smestad barnehage (1-6 år) 150 barn	9 min 0.6 km
Dalskroken barnehage (1-5 år) 81 barn	9 min 0.7 km
Linden Steinerbarnehage (1-5 år) 31 barn	8 min 0.7 km



man pendler til jobb, studier eller ønsker å benytte byens kultur og servicetilbud. For bilister er det rask adkomst til hovedfartsårer som gir effektiv forbindelse både mot sentrum og ut av byen. Dette gjør boligen godt egnet for både yrkesaktive, barnefamilier med en travel hverdag og eldre som ønsker enkel tilgjengelighet uten å være avhengig av bil.

Bebyggelse

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde på Smestad hovedsakelig bestående av variert boligbebyggelse som eneboliger, rekkehus og leilighetsbygg.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.

Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

VELKOMMEN TIL HOFFSVEIEN 79A

Vi starter utendørs – boligen har en stor og vestvendt
markterrasse som glir sømløst over i en egen eksklusiv hagedel
på ca 100 kvm.

Parkering

Boligen har to parkeringsplasser i felles garasjekjeller med direkte heisadkomst. Det er tilgang til elbillader i anlegget. Parkeringsplassene er ikke merket.

Sameiet har 2 gjesteparkeringsplasser.

Gateparkering etter områdets bestemmelser.

Tomtestørrelse

1 692 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for sameiet. Opparbeidet med interne veier, grøntarealer og diverse prydbusker/beplantning.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Utvendig:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt klassifisert entredør. Terrassedør med 2-lags glass i trekarm. Utbygget markterrasse utenfor stue i betong med fliselagt dekke.

Innvendig:
Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte flater. Gasspeis i stue med felles tank og måler. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Lovlighet:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Stemmer ikke med tegninger i entreområdet.

Bygningssakskyndig

Tore Jan Fevang (befaringsdato: Mandag, 26. januar 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere. Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
JA: Faglært, Det elektrisk er fornyet i hele boligen i mars 2025 av Boligelektrikeren AS. 2025.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
JA: Faglært, Full oppgradering av det elektriske gjennom Boligelektrikeren AS. 2025.

























VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Den aktuelle boligen ligger fint til i byggets 1. etasje med trappefri adkomst og inneholder entré, gang, stue med utgang til markterrasse, spisetue, kjøkken, hovedsoverom med garderoberom, soverom 2, hovedbad og gjestebad. Boligen har egen hagedel på ca 100 kvm med eksklusiv bruksrett. I tillegg disponerer boligen tre separate boder i kjeller samt 2 parkeringsplasser med en elbillader i felles garasjekjeller. Det er trappefri adkomst til kjeller via heis.

Sameiet disponerer 2 gjesteparkeringsplasser.

Areal

Bruksareal:

Kjeller

BRA-e: 17 kvm

Total BRA: 17 kvm

1. etasje

BRA-i: 95 kvm

Total BRA: 95 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 21 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Velkommen til Hoffsveien 79A, en romslig selveierleilighet beliggende i byggets 1. etasje på attraktive Smestad. Boligen har en gjennomtenkt planløsning med gode oppholdsrom, to bad og to soverom, og har i tillegg gode lagringsmuligheter med tre kjellerboder. Det medfølger to parkeringsplasser i felles garasjeanlegg, hvorav én med tilgang til elbillader. Fra stuen er det utgang til solrik markterrasse som går over til en stor privat og usjenert hagedel, avgrenset med hekk, gjerde og port.

Innvendig har boligen parkett og flislagte gulv, malte veggflater og malte himlinger. Leiligheten har mekanisk ventilasjon, sentral varmtvannsforsyning og gasspeis i stue.

Entré:

Leiligheten ønskes velkommen via en entré med flislagt gulv og varmekabler som gir en praktisk og slitesterk inngangssone. Her er det plass til oppheng av yttertøy. Fra entréen er det adkomst videre til gang som binder sammen boligens rom på en oversiktlig måte.

Stue og spisetue:

Stuen er romslig og har gode møbleringsmuligheter for både sofagruppe og spiseplass. Store vindusflater gir godt med naturlig lysinnslipp og bidrar til en luftig romfølelse. Gasspeisen danner et naturlig samlingspunkt i oppholdsrommet. Planløsningen gir en naturlig inndeling mellom stuedel og spisetue, med god plass til spisebord i nærhet til kjøkkenet. Fra stuen er det direkte utgang til den vestvendte markterrassen og usjenerte hagen.



**Terrasse og hage:**

Leiligheten er vestvendt med kveldssol. Fra stuen er det adgang til en utbygget markterrasse på ca. 21 kvm med flislagt dekke. Terrassen har utelys og strømuttak, samt markise og infravarmer som forlenger utesesongen. Videre har boligen en eksklusiv bruksrett til en egen skjermet hagedel på ca 100 kvm. avgrenset med hekk, gjerde og port. Uteområdet gir gode muligheter for møblering, beplantning og opphold.

Kjøkken:

Kjøkkenet ligger i tilknytning til spisestuen og har innredning fra HTH fra byggeår med profilerte, malte fronter og laminat benkeplate. Det er fliser over benk og belysning under overskap. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn og keramisk koketopp samt opplegg for oppvaskmaskin. Avtrekk er tilkoblet byggets sentrale ventilasjonsanlegg.

Hovedsoverom:

Hovedsoverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng og garderobeløsninger. Rommet har vindu som gir naturlig lys og gode luftemuligheter. Tilstøtende garderobesrom gir ekstra oppbevaringsplass.

Soverom 2:

Boligens andre soverom egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor. Rommet har en rolig plassering i boligen og gode lysforhold.

Hovedbad:

Hovedbadet fra byggeår er flislagt og utstyrt med to servanter, veggmontert toalett, dusjhjørne med plassbesparende glassdører som kan svinges inn utenom bruk. Badet har opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel. Rommet har elektriske varmekabler i gulv og mekanisk avtrekk.

Gjestebad:

Gjestebadet ligger ved entré og er innredet med servant, veggmontert toalett og dusjløsning. Badet har flislagte overflater, varmekabler i gulv og mekanisk avtrekk. Det er registrert skade i dusjvegg, samt avvik påvist ved hulltaking i konstruksjon fra gang. Fuktkvotemåling ble målt til 11 vektprosent.

Boder:

Leiligheten disponerer tre kjellerboder på ca. 5 kvm, 5 kvm og 7 kvm. Bodene gir gode lagringsmuligheter for sesongutstyr og øvrig oppbevaring.

Utdrag fra tilstandsrapport:
Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten fremkommer det forhold som takstmannen mener kjøper må være særskilt oppmerksom på, herunder:

TG 3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Bad v/entre - Tilliggende konstruksjoner våtrom:

TG 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Oppsprekt flisefuge i dekke.

Innvendige overflater: Det er påvist bom/hullrom under fliser i entre. Bruksmerker i parkettgulv. (ikke unormalt når 21 år). Krypsprekker i flere veggoverganger.

Innvendige dører: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje

Bad v/entre - Overflater vegger og himling: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Råteskade i dusjvegg mot gang. Rent vann inn i deleveggen. Se post tilliggende konstruksjoner. Dreneringshull i vegg er ikke fuksikret.

Bad v/entre - Overflater Gulv: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Bad v/entre - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Bad v/entre - Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Bad hoved - Overflater vegger og himling: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen i vegg.

Bad hoved - Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Sprekk i en flis ved sluket.

Bad hoved - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Bad hoved - Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Mindre sprekker i benkeplaten. Sil til en kran mangler-vannsprut over kanten (eier skal utbedre dette).

Utfyllende informasjon om ovenfor nevnte bygningsdeler

fremgår av vedlagte tilstandsrapport, herunder forslag til utbedringsmetoder og sjablongmessige kostnadsanslag.

Energimerke

Gul D

Info strømforbruk

Selger hadde i 2025 et totalforbruk på 8000 kWh.

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Oppvarming

Elektrisk. Peis. Varmekabler.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.













SPISESTUE











KJØKKEN







HOVEDBAD







GJESTEBAD







HOVEDSOVEROM









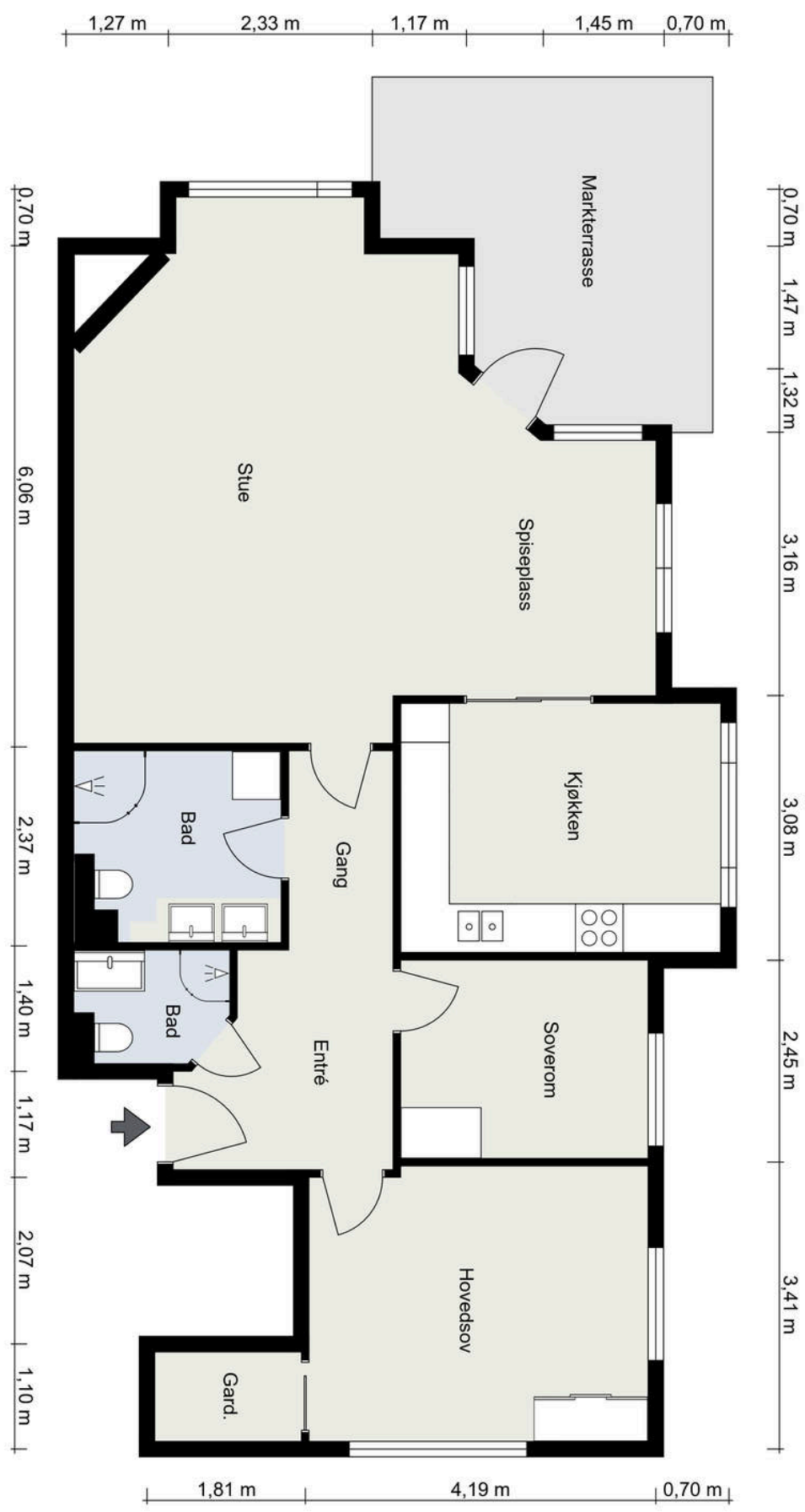
SOVEROM 2







Hoffsveien 79 A
1. Etasje



TEGNET AV NORGES TAKST AS

VÆR OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE MÅL.
FAKTISKE MÅLINGER PÅ STEDET KAN AVVIKE OG MÅLENE ER IKKE JURIDISK BINDENDE.



PLANTEGNING

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Øivind Nyseth

Om sameiet

Boligsameiet har forretningskontor i Hoffsv. 79, 0377 Oslo. Sameiet består av 10 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 30. desember 2005.

Felleskostnader pr. mnd

4.485,-

Felleskostnader inkluderer

Driftskostnader, kabel-TV/bredbånd, varmtvann, forsikringer, kommunale avgifter, strøm i fellesarealer, vedlikehold m.m.

Andel fellesgjeld

97.319,- per onsdag, 31. desember 2025

Andel fellesformue

23.917,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Driftsoverskuddet for 2024 endte på kr 49.513 mot budsjettet kr. 50.652,- når betaling til vedlikeholdskontoen holdes utenfor.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet

Styregodkjennelse

Det praktiseres ikke styregodkjennelse av kjøper.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Forsikring

Forsikringsselskap Storebrand
Polisenummer3450760

Sikringsordning

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Formuesverdi primær

2.319.185,- for 2024

Formuesverdi sekundær

9.276.741,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

I dette inngår gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Eiendomsskatt

2.709,- for 2026

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Info formuesverdi

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi(spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett etc.

Per nå betaler sameierne inn et innskudd per år som skal dekke fremtidig vedlikehold. For seksjonen lyder innskuddet kr 4.890,- per år.

Eiendommen er ikke bundet opp i strømsstøtteordningen Norgespris.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 12.09.2025 som omhandler flermannsboliger med underjordisk parkering.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Fredag, 12. september 2025

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/32/329:
01.06.1934 - Dokumentnr: 900814 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:32 Bnr:81

Kjerneinformasjon

03.06.2005 - Dokumentnr: 34797 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 97/992

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 95/992

Snr: 3

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 97/992

Snr: 4

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 95/992

Snr: 5

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 112/992

Snr: 6

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 95/992

Snr: 7

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 97/992

Snr: 8

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 95/992

Snr: 9

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 97/992

Snr: 10

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 112/992

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1 - 10.

Gjelder denne registerenheten med flere

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger på en tomt som er regulert til boligformål.

Gjeldende reguleringsplan: S-4220, vedtaksdato: 15.03.2006.

Kjente byggesaker i nærområdet:

Priorveien 5 B - åpning i bærevegg

Saksnummer: 2025/22104 - Byggesak

Mottatt sak: 24.11.2025

Status: Under behandling

Gnr/Bnr: 32/607

Sørkedalsveien ved Smedstad T-bane - dispensasjon fra

reguleringsplan - Fortau

Saksnummer: 2025/21635 - Byggesak

Mottatt sak: 13.11.2025

Status: Under behandling

Gnr/Bnr: 32/515, 32/606, 999/445

Sørkedalsveien 90 A - bruksendring av lokaler i 2. etasje fra

Kjerneinformasjon

kontor til forretning
Saksnummer: 2025/08482 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202318387
Status: Under behandling
Gnr/Bnr: 32/606

Sørkedalsveien 90 B - fasadeskilt - Smestad legesenter
Saksnummer: 2025/09622 - Byggesak
Mottatt sak: 15.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 201206052
Status: Under behandling
Gnr/Bnr: 32/606

Sørkedalsveien 90 B - oppføring av fasadeskilt - Smestad helsesenter
Saksnummer: 2025/08192 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 200905996
Status: Under behandling
Gnr/Bnr: 32/606

Ullernchausséen 1-3 - ulovlige fasadearbeider
Saksnummer: 2025/05705 - Ulovlighetssak
Mottatt sak: 09.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 201909528
Status: Under behandling
Gnr/Bnr: 32/479

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Mandag, 16. februar 2026

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges 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. 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 budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Kjerneinformasjon

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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret.

Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Omk. kjøper beskrivelse

11 900 000,00 (Prisantydning)
97 319,00 (Andel av fellesgjeld)

11 997 319,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
299 920,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

301 010,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
313 910,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

12 298 329,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
12 311 229,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot

akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Det informeres videre om at følgende løsøre ikke medfølger handelen:
- Lampe over spisebordet (svart med 12 armer i svart)
- Lampe i gull montert ved vinduet ut mot hagen (Høvik lampe)
- Kjøleskapet
- Vaskemaskin og tørketrommel
- Lamper på vegg og tak på barnerommet

Eier

Kim Alexander Ringvold

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av salgssum. Estimert provisjon kr. 95 200,00 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 48 750,00). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr. 166 475,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva. (Flett frase "meglers vederlag" her)

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

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.

Lånebetingelser fellesgjeld

Fellesgjelden har følgende betingelser
Bank: Gjensidige Forsikring
Lånebeskrivelse: 1636.68.96957
Type lån: A
Rentesats: 8,05%
Andel av saldo: 97319,-
Ant. terminer: 12
Siste termin: 2042

Det fremkommer av sameiets årsberetning for 2024 at 6 av seksjonseierne i løpet av året innfridde sin andel fellesgjeld. Det er per i dag kun den aktuelle leiligheten/salgsobjektet som hefter til selskapets felleslån.

Diverse

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten heftelser. Per dags dato har ikke megler mottatt samtykket i å slette et privat pant som er notert i grunnboken. Budaksept og salg er betinget av at det ikke foreligger heftelser som ikke lar seg innfri/slette. Manglende sletting av heftelser kan medføre at handelen ikke lar seg gjennomføre.

Oversendte byggetegninger viser avvik og stemmer ikke med tegninger i entreområdet. Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Andre forsikringer

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

- Selveierleilighet
- Hoffsveien 79 A, 0377 OSLO
- OSLO kommune
- gnr. 32, bnr. 329, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 112 m² BRA-i: 95 m²



Befaringsdato: 26.01.2026 Rapportdato: 15.02.2026 Oppdragsnr.: 16592-1825 Referansenummer: XA2772
Autorisert foretak: Norges Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Tore Jan Fevang Vår ref: Tore Jan Fevang



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.

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.

Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund.

Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.

Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.

Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.

Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.



Rapportansvarlig

Tore Jan Fevang

Uavhengig Takstingeniør

tjf@norges-takst.no

916 35 490



Oppdragsnr.: 16592-1825

Befaringsdato: 26.01.2026

Side: 2 av 21

Hoffsveien 79 A, 0377 OSLO
Gnr 32 - Bnr 329
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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
- tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 16592-1825

Befaringsdato: 26.01.2026

Side: 3 av 21

Hoffsveien 79 A, 0377 OSLO
Gnr 32 - Bnr 329
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er 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.



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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 16592-1825

Befaringsdato: 26.01.2026

Side: 4 av 21

Hoffsveien 79 A, 0377 OSLO
Gnr 32 - Bnr 329
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Beskrivelse av eiendommen

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 1 etasje og det medfølger 3 bod i kjeller samt 2 garasjeplasser i fellesanlegg med elbillader. (1 felles lader)

Egen hagedel på ca 100 kvm. Eksklusiv bruksrett da hekk og gjerde rundt m/port.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik gir leiligheten et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima kan være strengere.

Leiligheten er primært opprinnelig fra 2005 med kjøkken og begge badrom. Det lille badet har skade i dusjvegg, se nærmere under konstruksjoner.

Informasjon om leiligheten er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller insekter.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Selveierleilighet - Byggeår: 2005

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt klassifisert entredør. Terrassedør med 2-lags glass i trekarm. Det bemerkes sår i terrassedøren. Utbygget markterrasse utenfor stue i betong med fliselagt dekke. Størrelse ca 21 kvm. Utelys og el.stikk. Markise og infravarmen.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innwendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte flater. Gasspeis i stue med felles tank og måler. Kontrolleres jevnlig iflg. eier. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Skyvedør. Glassdør. Garderobeskap. Skyvedørgarderober.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad v/entre fra 2005 har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Fall mot sluk i dusj er målt til 8-18 mm i dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 23 mm. Fall mot hovedsluk er målt til 8 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 26 mm. Det er nyere stålsluk samt plast hjelpesluk og ukjent tettesjikt/membran. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i skap i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.

Bad hoved fra 2005 har innredning med 2 x servanter, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg til vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk i dusjsone er målt til 8-14 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 18 mm. Fall mot hovedsluk er målt til 3 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 13 mm. Det er nyere stålsluk samt plast hjelpesluk og ukjent tettesjikt/membran. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stuevegg. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra HTH i 2005 med profilerte malte fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum, opplegg til oppvaskmaskin, fliser over kjøkkenbenk samt lys under overskap. Integrerte hvitevarer: stekeovn-keramisk topp. Vannsikring/Waterguard og komfyrvakt anbefales montert. Det bemerkes mindre bruksmerker. Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget iflg. eier.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i entreskap med stoppekraner. Stoppekraner er testet og fungerer slik de skal. Det er avløpsrør av støpejern. Boligen har mekanisk ventilasjon. Tilluft via vindusventiler. Det er sentralanlegg for varmt vann. Panelovner. Downlights. Brann-og innbruddsalarm. (Verisure), varmekabler i entre. Automatsikringer med skap i entreskap.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles tomt for sameiet.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Det ikke foretatt radonmålinger, og er bygget heller ikke utført med radonsperre- eller opplyst om dette.

Oppdragsnr.: 16592-1825

Befaringsdato: 26.01.2026

Side: 5 av 21

Hoffsveien 79 A, 0377 OSLO
Gnr 32 - Bnr 329
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Selveierleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Stemmer ikke med tegninger i entreområdet.

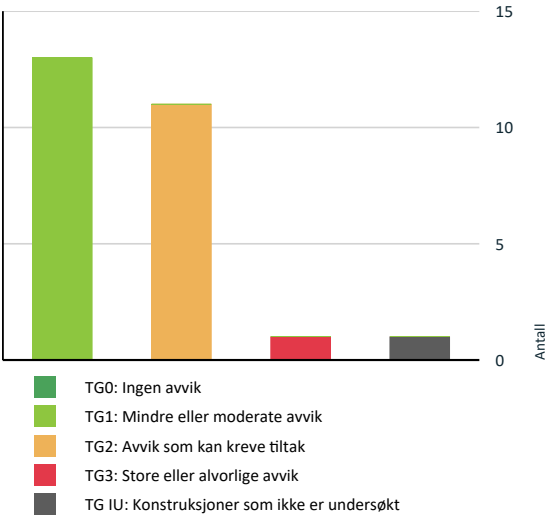
Hoffsveien 79 A, 0377 OSLO
Gnr 32 - Bnr 329
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

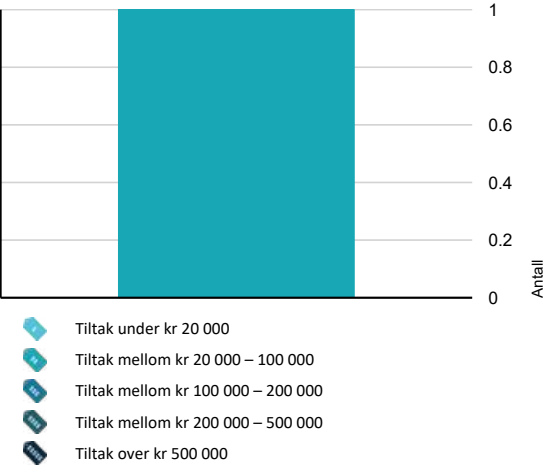


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et sameie, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. Etasje > Bad v/entre > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad v/entre > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad v/entre > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad v/entre > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad v/entre > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad hoved > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad hoved > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad hoved > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad hoved > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Hoffsveien 79 A, 0377 OSLO
Gnr 32 - Bnr 329
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Sammendrag av boligens tilstand

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet >
Helse, miljø og sikkerhet

 Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Hoffsveien 79 A, 0377 OSLO
Gnr 32 - Bnr 329
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
2005

Kommentar
Iflg. infoland online.

Anvendelse
Leiligheten er bebodd av eier.

Standard
Normal standard på leiligheten utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Leiligheten er normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2016	Modernisering	Deler av elektrisk anlegg er fornyet i hele boligen i mars 2025 av Boligelektrikeren AS. (ikke trukket om-se tekst under elektrisk fane)
------	---------------	--

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt klassifisert entredør. Terrassedør med 2-lags glass i trekarm.
Det bemerkes sår i terrassedøren.



Klassifisert entredør med dørpumpe

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utbygget markterrasse utenfor stue i betong med fliselagt dekke.
Størrelse ca 21 kvm.
Utelys og el.stikk.
Markise og infravarmer.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:
Oppsprekt flisefuge i dekke.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:
Ingen akutte tiltak nødvendig.



Oppsprekt flisefuge i dekke

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte flater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:
Det er påvist bom/hullrom under fliser i entre.
Bruksmerker i parkettgulv. (ikke unormalt når 21 år)
Krypsprekker i flere veggoverganger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:
Ingen umiddelbare tiltak men kan vurderes utbedret.

TG 1 Pipe og ildsted

Gasspeis i stue med felles tank og måler. Kontrolleres jevnlig iflg. eier.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Skyvedør. Glassdør.

Vurdering av avvik:

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må påregnes.

Hoffsveien 79 A, 0377 OSLO
Gnr 32 - Bnr 329
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Tilstandsrapport



Bruksmerker på innerdører/karmer stedvis

TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap.
Skyvedørgarderobes.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD V/ENTRE

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD V/ENTRE

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Råteskade i dusjvegg mot gang. Rent vann inn i deleveggen. Se post tilliggende konstruksjoner.
Dreneringshull i vegg er ikke fuktsikret.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.



Riss i flisefuger i dusjsone ved skadested

1. ETASJE > BAD V/ENTRE

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk i dusj er målt til 8-18 mm i dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 23 mm.
Fall mot hovedsluk er målt til 8 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 26 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

1. ETASJE > BAD V/ENTRE

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk samt plast hjelpesluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Hjelpesluk i dusj

Oppdragsnr.: 16592-1825

Befaringsdato: 26.01.2026

Side: 10 av 21

Hoffsveien 79 A, 0377 OSLO
Gnr 32 - Bnr 329
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Tilstandsrapport



Hovedsluk

1. ETASJE > BAD V/ENTRE

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad v/entre fra 2005 har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjvegg/hjørne.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.



Rørapplegg i servantskap

1. ETASJE > BAD V/ENTRE

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD V/ENTRE

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i skap i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Påvist tørråte inne i deleveggen mellom bad og gang.

Variable utslag med fuktindikator i området rundt drenshull.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Påvist tørråte inne i deleveggen mellom bad og gang.



Variable utslag med fuktindikator i området rundt drenshull

1. ETASJE > BAD HOVED

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD HOVED

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

1. ETASJE > BAD HOVED

TG 2 Overflater Gulv

Oppdragsnr.: 16592-1825

Befaringsdato: 26.01.2026

Side: 11 av 21

Hoffsveien 79 A, 0377 OSLO
Gnr 32 - Bnr 329
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk i dusjsone er målt til 8-14 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 18 mm.
Fall mot hovedsluk er målt til 3 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 13 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Sprekk i en flis ved sluket.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1. ETASJE > BAD HOVED

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk samt plast hjelpesluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Hjelpesluk i dusj



Hovedsluk

1. ETASJE > BAD HOVED

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad hoved fra 2005 har innredning med 2 x servanter, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Mindre sprekker i benkeplaten.

Sil til en kran mangler-vannsprut over kanten. (eier skal utbedre dette)

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.



Mindre sprekker i benkeplaten på hovedbad.

1. ETASJE > BAD HOVED

1 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD HOVED

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stuevegg. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Hoffsveien 79 A, 0377 OSLO
Gnr 32 - Bnr 329
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Tilstandsrapport



Hulltagning med pigger i svill uten unormale utslag til hovedbad

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra HTH i 2005 med profilerte malte fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum, opplegg til oppvaskmaskin, fliser over kjøkkenbenk samt lys under overskap.
Integrerte hvitevarer: stekeovn-keramisk topp.
Vannsikring/Waterguard og komfyrvakt anbefales montert.
Det bemerkes mindre bruksmerker.



Det bemerkes mindre bruksmerker i fronte.



Rørapplegg i kjøkkenbenk med brannslange

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget iflg. eier.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i entreskap med stoppekraner. Stoppekraner er testet og fungerer slik de skal.



En stoppekran er slitt men fungerer



Rørskap i entre med stoppekraner

1 TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.



Det er avløpsrør av støpejern.

1 TG 1 Ventilasjon

Hoffsveien 79 A, 0377 OSLO
Gnr 32 - Bnr 329
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG
Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligen har mekanisk ventilasjon. Tilluft via vindusventiler.

Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.



Det er sentralanlegg for varmt vann.

Andre installasjoner

Panelovner. Downlights. Brann-og innbruddsalarm. (Verisure), varmekabler i entre.

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.

Tilstanden 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.

Automatsikringer med skap i entreskap.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2005
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Fra samsvarserklæringen:

Hoved soverom : Byttet ut prosjekt stikkontakter til nye rehab stikkontakter, montert Plejd lampe

Garderobe : Lagt

opp og montert Plejd lampe

Barnerom : Byttet ut prosjekt stikkontakter til nye rehab stikkontakter, montert kunden

sin taklampe

Gang : Byttet ut gamle halogen spotter til nye led spotter som er styrt av Plejd

Bad 1: Byttet ut gamle

halogen spotter til nye led spotter som er styrt av Plejd

Bad 2: Byttet ut gamle halogen spotter til nye led spotter

som er styrt av Plejd Stue : Byttet ut prosjekt stikkontakter til nye rehab stikkontakter

Spisebord : Byttet ut prosjekt stikkontakter til nye rehab stikkontakter, montert kunden sin takampe som er styrt av Plejd

Kjøkken : Byttet ut prosjekt stikkontakter til nye rehab stikkontakter, montert zip star under overskapet og boret opp og

montert 3 nye

led spotter, montert Plejd lampe på taket

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? Sjekke 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

Oppdragsnr.: 16592-1825

Befaringsdato: 26.01.2026

Side: 14 av 21

Hoffsveien 79 A, 0377 OSLO
Gnr 32 - Bnr 329
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG
Norsk takst

Tilstandsrapport

ha en utvidet el-kontroll?
Ukjent



Elskap, plassert i felles trappegang.



Kursoversikt

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befarings tidpunktet.

Det ikke foretatt radonmålinger, og er bygget heller ikke utført med radonsperre- eller opplyst om dette.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Oppdragsnr.: 16592-1825

Befaringsdato: 26.01.2026

Side: 15 av 21

Hoffsveien 79 A, 0377 OSLO
Gnr 32 - Bnr 329
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



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

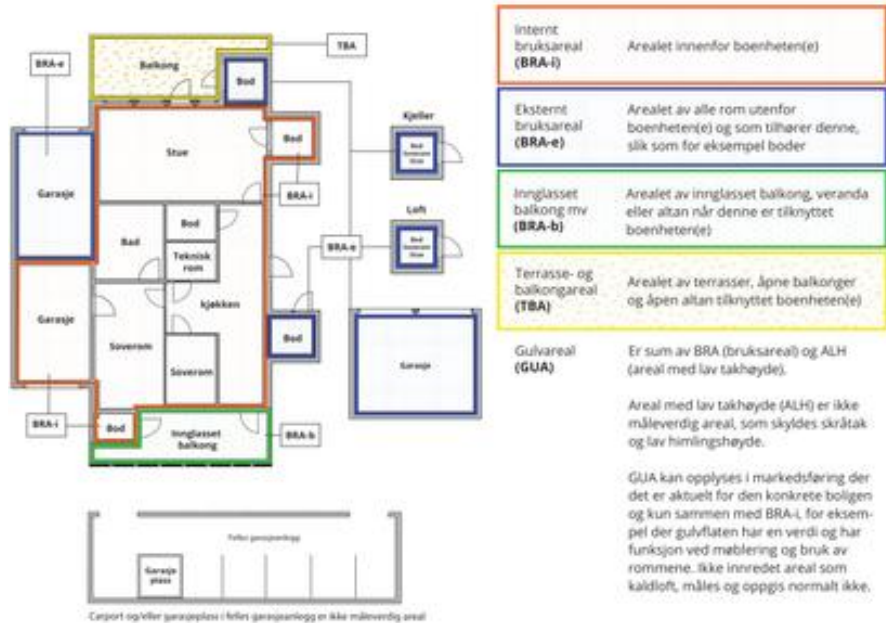
Hva er måleverdig areal?

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.



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 ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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?](#)

Oppdragsnr.: 16592-1825

Befaringsdato: 26.01.2026

Side: 16 av 21

Hoffsveien 79 A, 0377 OSLO
Gnr 32 - Bnr 329
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	95			95	21
Kjeller		17		17	
SUM	95	17			21
SUM BRA	112				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, bad v/entre, soverom, garderobe, soverom 2, kjøkken, bad hoved, stue, gang		
Kjeller		Bod, bod 2, bod 3	

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.
Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Leiligheten disponerer 3 kjellerboder på henholdsvis ca. 5 kvm, 5 kvm og 7 kvm bak garasjeplass. Ikke merkede.
Det medfølger 2 parkeringsplasser i felles garasjekjeller med el.billader. Umerket.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Stemmer ikke med tegninger i entreområdet.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se liste under Tilbygg/modernisering-Bygninger.

☒ Ja

☐ Nei

Oppdragsnr.: 16592-1825

Befaringsdato: 26.01.2026

Side: 17 av 21

Hoffsveien 79 A, 0377 OSLO
Gnr 32 - Bnr 329
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.1.2026	Tore Jan Fevang	Takstingeniør
	Kim Alexander Ringvold	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	32	329		1	1691 m²	Fellesareal iflg. Infoland online.	Eiet
Adresse Hoffsveien 79 A							
Hjemmelshaver Ringvold Kim Alexander							
Kommentar Eventuell andel av formue/fellesgjeld er ikke mottatt eller vurdert.							
Boligselskap Sameiet Hoffsveien 79		Eierandel 97 / 992		Forretningsfører Internt: Styreleder Brit Salbu		Organisasjonsnr 989757431	

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Felles tomt for sameiet.

Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold i sameiet vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Felles forsikring for sameiet. Innboforsikring oppretter seksjonseier selv.				

Hoffsveien 79 A, 0377 OSLO
Gnr 32 - Bnr 329
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.01.2026	Mottatt og lest men ikke vedlagt tilstandsrapporten da befinner seg i prospektet.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Ikke gjennomgått		Nei
Eier	27.01.2026	Påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	28.01.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	12.09.2005	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Tegninger	23.04.2021	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring- Bolielektrikeren AS	10.03.2025	Se tekst under fane elektrisk.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Hoffsveien 79 A, 0377 OSLO
Gnr 32 - Bnr 329
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



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. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonspøving 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 integreert 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.

Oppdragsnr.: 16592-1825

Befaringsdato: 26.01.2026

Side: 20 av 21

Hoffsveien 79 A, 0377 OSLO
Gnr 32 - Bnr 329
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



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

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

Oppdragsnr.: 16592-1825

Befaringsdato: 26.01.2026

Side: 21 av 21

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.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/XA2772>

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



Egenerklæring

Hoffsveien 79A, 0377 OSLO

25 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Hoffsveien 79A

Hoffsveien 79A

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Jeg arvet halvparten på våren 2024 fra min avdøde mor og kjøpte ut min bror sin del i mai 2025. Jeg flyttet inn i boligen 1 juni 2024.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Juni 2024

Har du kjennskap til feil / t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Ringvold, Kim Alexander

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

122

HOFFSVEIEN 79A

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

2025

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det elektrisk er fornyet i hele boligen i mars 2025 av Boligelektrikeren AS.

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Boligelektrikeren AS

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja

☐ Nei

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2

PROAKTIV.NO

123



8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2025

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Full oppgradering av det elektriske gjennom Boligelektrikeren AS

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Boligelektrikeren AS

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



28

Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 60238530

Egenerklæringsskjema

Name

Ringvold, Kim Alexander

Date

2026-01-25

Identification

 bankID

Ringvold, Kim Alexander

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Ringvold, Kim Alexander

25/01-2026
15:08:30

BANKID



Energiattest



Adresse Hoffsveien 79A, 0377 OSLO	
Dato for energimerking 09.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-257515
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 81729409
Gårdsnummer 32	Bruksnummer 329
Seksjonsnummer 1	Bruksenhetsnummer H0102



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 2005	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 95,0 m²	Oppvarmet bruksareal 95,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Gass, Elektrisitet	
Ventilasjon 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 185,53 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 185,53 kWh/m²	Totalt levert pr. år 17 625 kWh
--	---



Dato
20.01.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 32 Bnr 329 Fnr 0 Snr 1

Eiendommens adresse:

Hoffsveien 79A, 0377 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig: kr 2 319 185
Som sekundærbolig: kr 9 276 741

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert
Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

PROAKTIV

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: Gnr. 32 Bnr. 329 Snr. 1 i Oslo kommune
Adresse: Hoffsveien 79A, 0377 OSLO
Omr. 87-26-0012

Felleskostnader / gjeld / formue		Per nå betaler sameierne inn samlet kr. 50.000 pr. år.	
Felleskostnader kr/mnd		4.485	Beløpet settes av til framtidig vedlikehold. Utgjør 4.890 for seksjonen pr. år.
Felleskostnader inkluderer		Komm. avgifter, forsikringer, felles strøm, vedlikehold felles gassanlegg, TV/internett, vedlikehold heis, vedlikehold stendere og av felles bygningsmasse, trappevask, snørydding, varmtvann	
Fordeling av felleskostnader:	renteutgifter	Kr	
	avdrag	Kr	
	og driftsutgifter	Kr	100 %
Utestående krav:		Kr 0	pr 28 januar 2026
Forsikret i	Storebrand	Polisenr	3450760
		Forfall	15.01.2026
		Betalt	15.01.2026
Andel felles gjeld kr.	Kr. 97.319	pr.	31.12.2025 (inkl. andel leverndørgjeld og lån)
Långiver / lånenr.	Gjensidige Forsikring, lån nr. 1636.68.96957		
Lånets totale saldo	Kr. 94.642	pr.	31.12.2025 (eneste som ikke har innløst sin andel)
Lånetype	Ann. Nedbetalingslån	Antall terminer årlig :	12
Årlig rentesats	8,05%	pr.	
Dato siste termin	2042		

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel felles formue kr. 23.917 pr. 31.12.2025

Andre opplysninger

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

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggarbeider eller lignende:
Ingen kjente

PROAKTIV

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?

Nei

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:

N/A

Kreves det styregodkjenning av ny kjøper?

Nei

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?

ja

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr

Kr

Innhentning av opplysninger

Kr

Kr. 1.000

Evt. andre gebyrer

Kr

Kontonummer for gebyrer:

9820 46 55316

Styreleder i sameiet

Navn:

Brit Salbu

Adresse:

Hoffsveien 79B, 0377 Oslo

Telefon:

913 30 354

Fax:

E-post:

brit.salbu@outlook.com

Send svar til:

an@proaktiv.no / Fax 22 44 24 22

Dato og sted:

Oslo, 28. januar 2025

Forretningsførerens stempel/underskrift

Solveig Weiby

Sameiet Hoffsveien 79
Organisasjonsnummer 989 757 431

Styrets beretning for 2024

Styret hadde fra årsmøte i 2024 følgende sammensetning: Brit Salbu styreleder, Svein Magnus Nilsen og Solveig Weiby som styremedlemmer. Etter 2 år er Solveig Weiby på valg i 2025 iht vedtektenes pkt. 7.

I februar 2024 flyttet Marit og Stein Georg Evensen inn i Hoffsveien79B. I juni 2024 overtok Kim Ringvold og Sigrid Morseth leiligheten etter Marianne Ringvold i 79A. I november 2024 overtok Frans K. Brockmeier leiligheten etter Kjær/Ottesen også i 79A.

Det er avholdt 5 styremøter i perioden. Dugnad ble avholdt 14.05.24 og 10.10.24. Juleselskap ble avholdt 21.11.24. Før juleselskapet ble Beredskapsplanen gjennomgått på fellesmøte i teknisk rom.

Kommentarer til regnskapet for 2024

Tre sameiere betalte ned sin andel av lånet i DNB i 2024 med kr. 308 233. Restlånet ved årsskiftet var på kr. 382 330. Til sammen har nå seks sameiere betalt sin andel.

Utgiftene har stort sett vært i samsvar med budsjettet, men med noen mindre avvik. Styret vedtok å øke honoraret for regnskapsføring fra kr. 19 500 til kr. 22 000.

Det var nødvendig med justering av heisdørene. Dette var ikke en garantisak og kostet kr. 6 775.

Samlet strømregning beløp seg til kr. 91 522 mot budsjettet kr. 105 000. Tas tilbakebetaling for bil-lading med, kr. 10 067, blir sameiets utgifter til strøm kr. 81 455. Lavere strømudgifter enn budsjettet har sammenheng med mildere høst og lavere priser enn foregående år.

Gulvet i garasjen ble vasket og utgiftene var innenfor budsjettet.

Hekken mot naboen i nr. 83 ble klippet. Utgiftene til dette var kr 7 000.

De øvrige utgiftene på posten *Utvendig vedlikehold* var bl.a. til blomster.

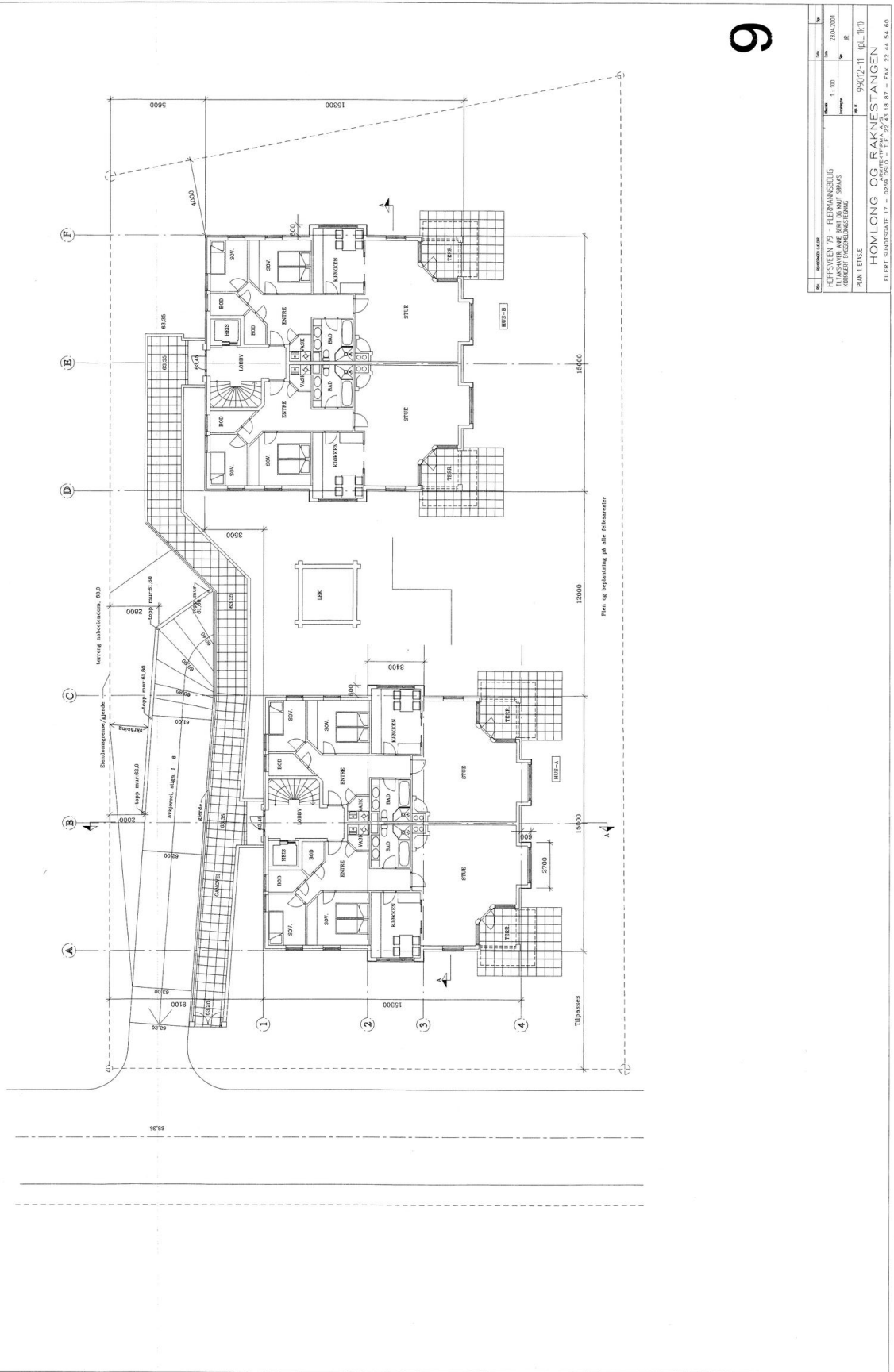
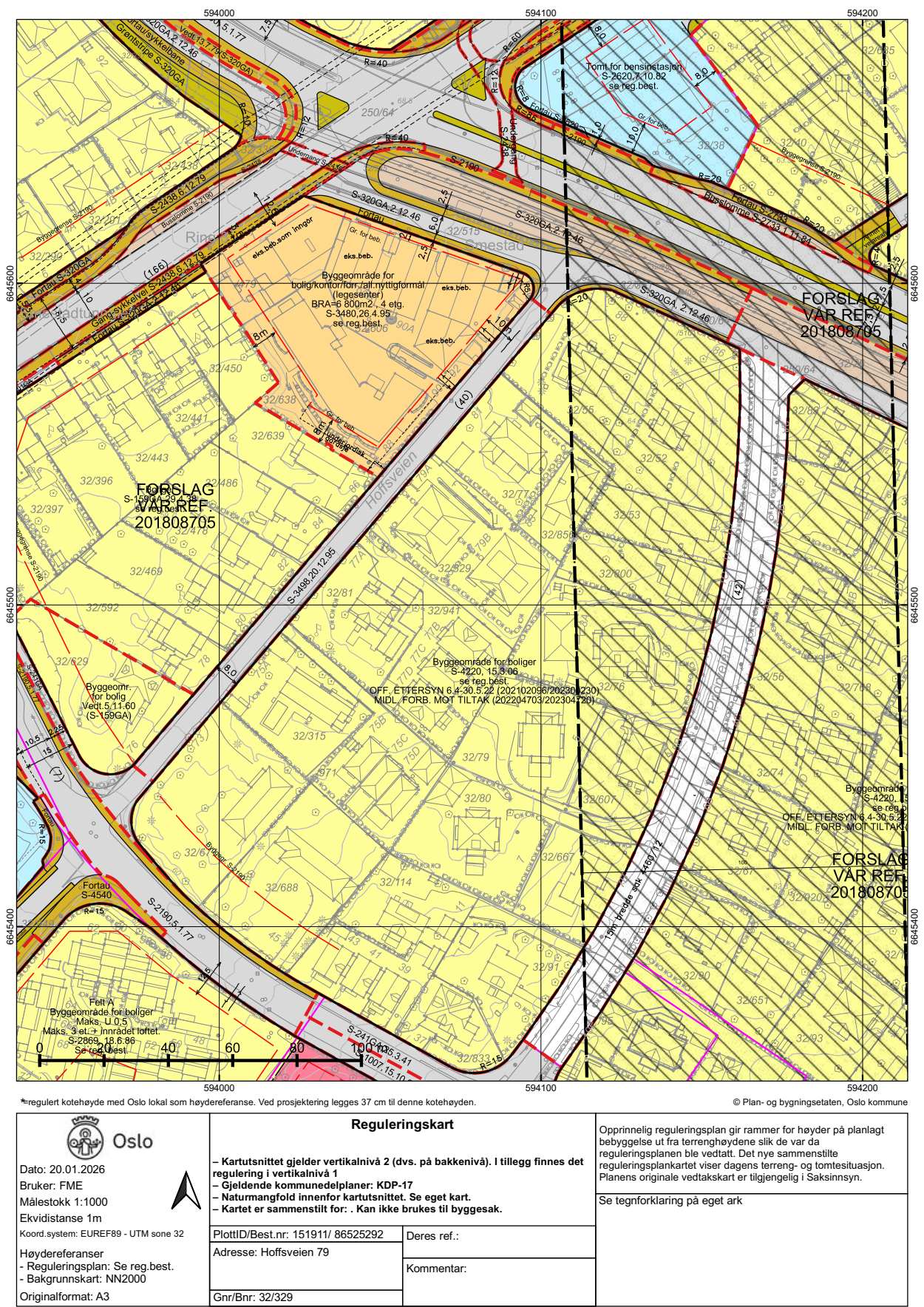
Vedlikeholdskontoen ble ikke belastet i 2024. Saldoen på konto for vedlikehold er kr. 207 007.

Driftsoverskuddet ble kr. 49 513 – mot budsjettet kr. 50 652 - når betalingen til vedlikeholdskontoen holdes utenfor.

Solveig Weiby
Solveig Weiby

Svein Magnus Nilsen
Svein Magnus Nilsen

Brit Salbu
Brit Salbu
(styreleder)





Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter



Streken Arkitekter AS
Hegdehaugsveien 22 B
0167 OSLO

Dato: 12 SEPT. 2005

Deres ref: Vår ref (saksnr): 199912193-50
Oppgitt 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



Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

Åpen by team 1

Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:

Vahls gate 1, 0187 Oslo

Postadresse:

Boks 364 Sentrum,

0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:

6003 05 58920

Organisasjonsnummer:

971 040 823 MVA

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmedling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Hoffsveien 79A, 0377 OSLO. Gnr. 32, bnr. 329, snr. 1 i Sameiet Hoffsveien 79, oppdragsnr.: 1000260011
Megler: Sonja Damcevski Johansen, mobil: 98807210, e-post: sdj@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Sonja Damcevski Johansen

Fagansvarlig / Partner /
Eiendomsmegler MNEF
988 07 210
sdj@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Properties AS

Løvenskioldsgate 23, 206 Oslo, 22 44 24 00, briskeby@proaktiv.no