



aktiv.

Hoffsveien 49B, 0377 OSLO

Stilfull og arealeffektiv leilighet fra 2024. Kort vei til T-bane og buss. Sentrumsnært. Tilbaketrukket beliggenhet.



Eiendomsmegler MNEF

Niklas Antonsen

Mobil 466 56 728

E-post niklas.antonsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Aurskog

Aurskog senter, 1931 Aurskog. TLF. 63 85 40 10

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 470 000,-
Omkostn.: Kr 9 796,-
Total ink omk.: Kr 5 479 796,-
Felleskostn.: Kr 3 889,-
Selger: Maiken Berg-Nielsen Pihl

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2024
BRA-i/BRA Total 49/55 kvm
Tomtstr.: 5922 kvm
Soverom: 0
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 32, bnr. 640
Andelsnr.: 15
Oppdragsnr.: 1105260022

Stilfull og arealeffektiv leilighet fra 2024. Kort vei til T-bane og buss. Sentrumsnært. Tilbaketrukket beliggenhet.

Hoffsveien 49B er en lys og moderne leilighet med arealeffektiv planløsning og attraktiv beliggenhet på Hoff/Smestad. Leiligheten er tilbaketrukket beliggende i rolige omgivelser, med kort vei til T-bane, buss og sentrumsfasiliteter. Flotte parkområder i nærområdet.

God standard med 1-stavs parkett, slette vegger og pen innredning. Vannbåren gulvvarme, balansert ventilasjon og generøs takhøyde.

- Stor, takoverbygget terrasse med hekk og utsyn mot fellelhage
- Flott HTH-kjøkken med integrerte hvitevarer
- Arealeffektiv stue med plass til sofa og spisebord
- Delikat, plassbygget bad med regnfallsdusj
- Lun alkove med garderobeskap og kontor ved stue
- Lys og innbydende entré
- Ekstern bod (ikke sprinkelbod) med meget enkel tilgang rett ved



Innhold

Velkommen	2
Bilder	10
Plantegning	38
Om eiendommen	39
Tilstandsrapport	51
Egenerklæring	67
Energiattest	72
Nabolagsprofil	78
Forbrukerinformasjon	85
Budskjema	86



Velkommen til Hoffsveien 49B - En lys og moderne leilighet med god planløsning og attraktiv beliggenhet.



Pent kjøkken med plass til spisebord.



Arealeffektiv planløsning med hyggelig
sofahjørne.



Pent kjøkken med hyggelig spiseplass

Stue og kjøkken

Den åpne stue- og kjøkkenløsning sørger for et flott og sosialt allrom. Her er det plass til sofa og spisebord.

Skyvedør og vinduer som går fra gulv til tak gir lys og luftig romfølelse, og utsyn over borettslagets frodige hage.

Flott, moderne kjøkken fra HTH med glatte fronter, lys benkeplate og integrerte hvitevarer (kombi kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp).

Det er ventilator i overskap som drives av det balanserte ventilasjonsanlegget.

LED-belysning under høyskap og to doble stikkontakter over kjøkkenbenk.

Deler av stuen er adskilt med lettvegg og skyvedør, noe som gir en fleksibel romløsning med plass til kontor eller lignende. Vegg er ikke spikret eller skrudd fast i tak eller gulv, kun festet med lim.



Oppvarming og varmtvann er inkludert i månedlige felleskostnader.



Store vindufalter/skyvedør git godt med lysinnslipp og adkomst til leilighetens terrasse.



Fra stuen er det adgang til solrik markterrasse på ca. 11 m².
Terrassen er takoverbygget og utstyrt med utebelysning og stikkontakt. Det er
terrassebord på gulv og plantet hekk foran terrassen. Markterrassen ligger på god
høyde i terrenget og vender mot borettslagets pent opparbeidet hage.



Delikat, plassbygget bad med varme i gulv og downlights i himling. Dusjhjørne med regnfallsdusj.



Videre inneholder badet veggengt toalett, servant med skuffeseksjon og speilskap med belysning. Opplegg for



Lun alkove med garderobeskap og plass til dobbeltseng.
Tilgang til alkoven via skyvedør i gangen og dør med glassfelt fra stue.

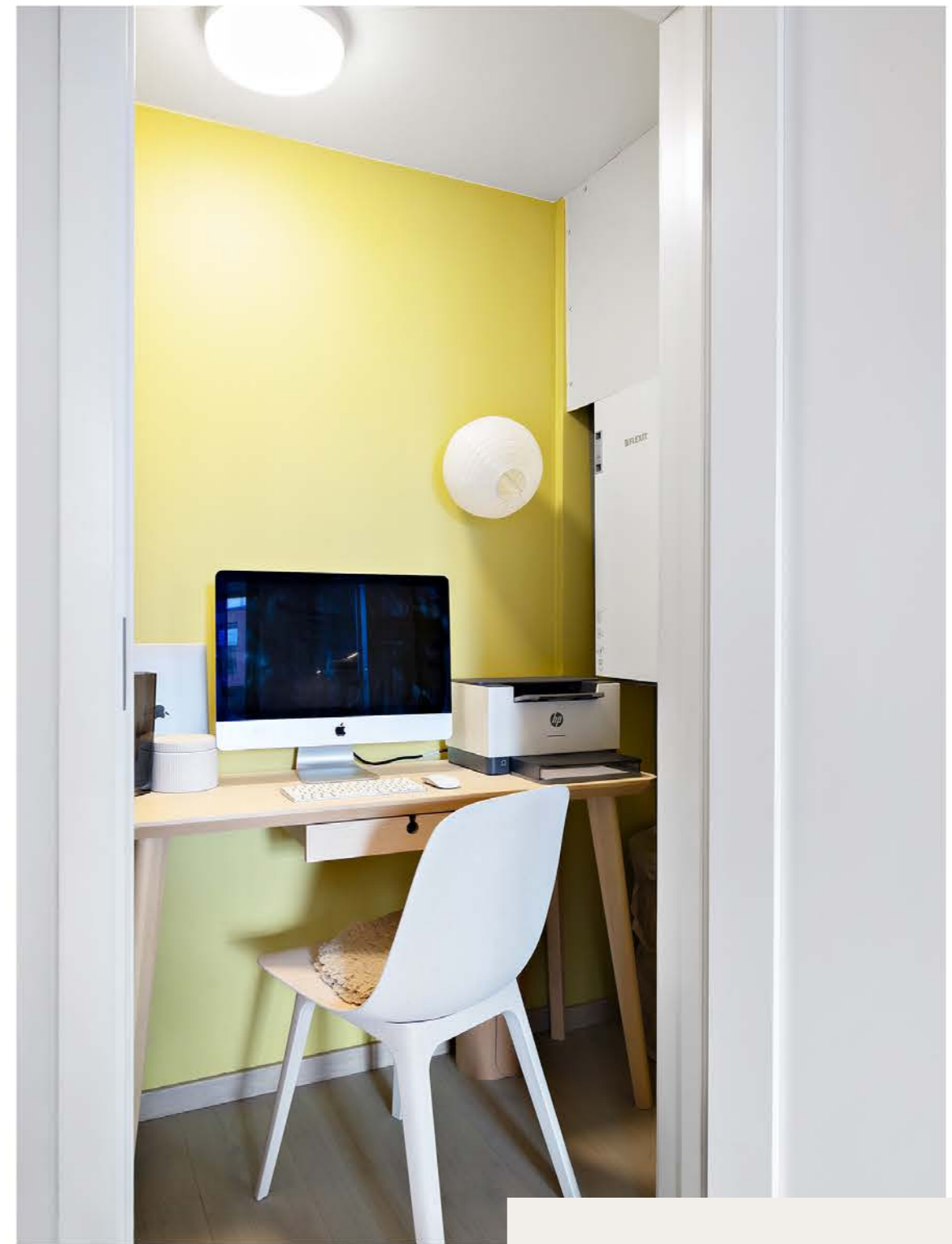




Deler av stuen er adskilt med lettvegg, noe som gir en fleksibel romløsning med plass til kontor eller lignende.



Det er balansert ventilasjon og vannbåren gulvvarme i hele leiligheten.



Praktisk bod/kontorplass ved kjøkkenet.

Lys og innbydende entré med downlights i himling, gulvvarme og dør-calling med videofunksjon. Oppbevaringsplass i praktisk, åpen garderobeløsning. Leiligheten disponerer ekstern bod med vegger og dør (ikke sprinkler), med meget enkel tilgang rett ved siden av leiligheten. Boden er romslig og har stikkontakt.





I borettslaget er det sykkelparkering for beboerne.



Det er kort vei til både buss og T-bane. Knutepunktet Skøyen Stasjon ligger også godt innen rekkevidde.

Nærområde

Bare noen minutters gange fra boligen finner du Nedre Smestaddam med idyllisk bekkedar og fiskemuligheter. Det finnes flere turstier i området, blant annet langs Hoffvassdraget. Det er ca. 300 meter til Monolittveien, herfra kan du fortsette turen inn til Frognerparken og Vigelandsp

Bogstadveien, en av Oslos mest kjente handlegater,

ligger bare en kort kjøretur unna - eller to stopp med T-banen. Her finner du et variert tilbud av butikker, hyggelige spisesteder, servicetjenester, Colosseum kino.

Kollektivtransport Området byr på et godt kollektivtilbud med buss, trikk, T-bane og tog i nærheten. Kun en kort spasertur tar deg til Smestad T-banestasjon, hvor du enkelt kommer deg videre

med både T-bane og buss. Herfra går det hyppige bussavganger mot blant annet Bærum, Fornebu, sentrum og marka. Flybussen har også holdeplass i området, og trikken (linje 13) stopper like ved på Hoff.

Borettslaget ligger i et skrånende terreng som faller mot syd. De bilfrie uteområdene mellom byggene er

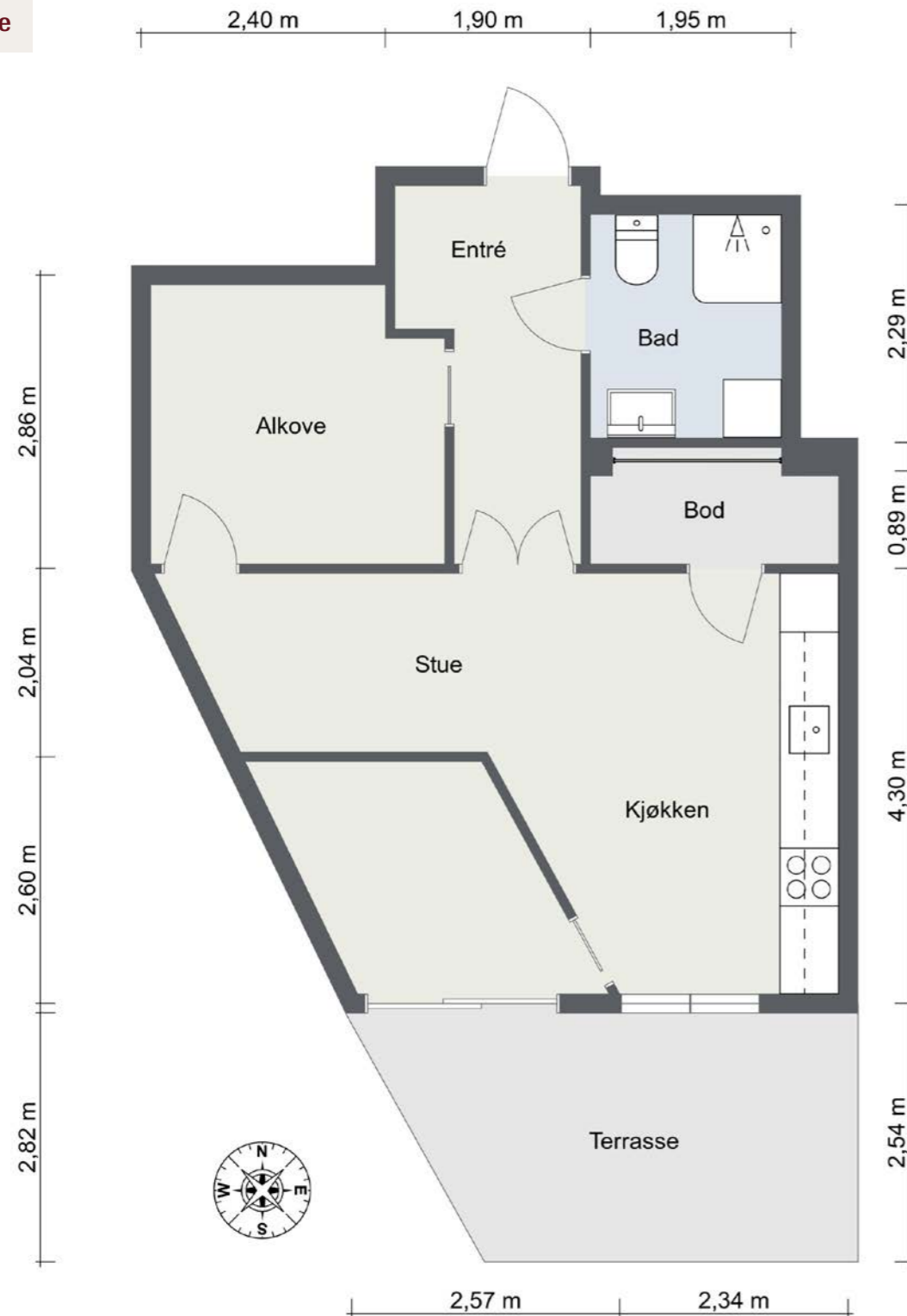
pent opparbeidet med grønne plantefelt, sitteplasser og lekesoner. Hellelagte internstier, trapper og ramper skaper et variert og tilgjengelig uterom med rik beplantning av blant annet stauder, busker og prydgress.



Det er kort spasertur til Frognerparken og Vigelandsparken.

Plantegning

1. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 49 kvm
BRA - e: 6 kvm
BRA totalt: 55 kvm
TBA: 11 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-i: 49 kvm Entré, bad, bod, alkove, kjøkken stue og kontor
BRA-e: 6 kvm Bod

TBA fordelt på etasje

Underetasje
11 kvm Terrasse- og balkongareal

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5922 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt som er pent opparbeidet med blant annet internveier, plenarealer, sittegrupper, trær og prydbusker.

Beliggenhet

Velkommen til Hoffsveien Hage! Her bor du i rolige omgivelser med flere hyggelige grøntområder som Makrellbekken, Hoffselva og Smestaddammen i nærheten. Frognerparken er også en kort spasertur unna.

Leiligheten ligger i byggets underetasje, men med god plassering i terrenget oppleves den som en

leilighet i 1. etasje. Vegetasjon rundt bygget gjør at leiligheten oppleves skjermet.

Borettslaget ligger i et skrånende terreng som faller mot syd. De bilfrie uteområdene mellom byggene er pent opparbeidet med grønne plantefelt, sitteplasser og lekesoner. Hellelagte internstier, trapper og ramper skaper et variert og tilgjengelig uterom med rik beplantning av blant annet stauder, busker og pryddress. Borettslaget har også felles sykkelbod med sykkelvask og smørebod samt egen gartneravtale.

Nærområdet byr på rikelig med muligheter for naturopplevelser. Bare noen minutters gange fra boligen finner du Nedre Smestaddam med idyllisk bekkedar og fiskemuligheter. Det finnes flere turstier i området, blant annet langs Hoffvassdraget. Det er ca. 300 meter til Monolittveien, herfra kan du fortsette turen inn til Frognerparken og Vigelandsparken. Her finner du ikke bare det kjente skulpturanlegget, men også Oslo Bymuseum, Frognerbadet, tennisbaner og den sjarmerende kaféen Anne på Landet. I tillegg er det enkel sykkeladkomst til Bygdøy, hvor både badeplasser og museer venter - som Huk, Bygdøy Sjøbad, Folkemuseet og Bygdø Kongsgård.

Skoler og barnehager

Innenfor en radius på 10-20 minutters gange finner du flere barnehager, barneskoler og videregående skoler. Blant de nærmeste er Smestad barnehage og skole, Skøyen skole og Ullern videregående - alle lett tilgjengelige for både små og store skoleelever. Skolekrets: Smestad skole.

Servicetilbud

Dagligvarebutikker som Kiwi, Rema 1000, Coop

Mega og Joker ligger i gangavstand fra leiligheten. På Møllhausen Torg finnes både apotek, frisør, blomsterbutikk og en koselig italiensk pizzeria. I nærheten finner du også Harbitz Torg med blant annet Sabi Sushi, og det er kort vei til både Karenslyst allé og CC Vest - begge kjent for sitt brede utvalg av butikker, forretninger og serveringssteder. Bogstadveien, en av Oslos mest kjente handlegater, ligger bare en kort kjøretur unna - eller to stopp med T-banen. Her finner du et variert tilbud av butikker, hyggelige spisesteder, servicetjenester, Colosseum kino og til og med mikrobryggerier

Kollektivtransport
Området byr på et godt kollektivtilbud med buss, trikk, T-bane og tog i nærheten. Kun en kort spasertur tar deg til Smestad T-banestasjon, hvor du enkelt kommer deg videre med både T-bane og buss. Herfra går det hyppige bussavganger mot blant annet Bærum, Fornebu, sentrum og marka. Flybussen har også holdeplass i området, og trikken (linje 13) stopper like ved på Hoff.

Adkomst

For å komme til eiendommen kan man benytte offentlig transport, hvor nærmeste holdeplass er Smestaddammen med linje 40, som ligger like ved. Alternativt kan man benytte Smestad holdeplass med linje 2 og 3. Det er kort vei til T-bane.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området er luftig med god plass mellom byggene og består hovedsakelig av hus og lavblokkbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Kai Ivar Vambeseth

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligblokk oppført i 2024. Veggene har betongkonstruksjon og er forblendet med spekket tegl. Bygningen har malte trevinduer med lakkerte aluminiumsprofiler på utside og 3-lags isolerglass. Brann- og lydklassifisert entrédør Ei 30 R'w 43 dB. Balkongskyvedør med aluminiumsprofiler på utside og 3-lags isolerglass. Markterrasse med trykkimpregnert tregulv. Utelampe med strømuttak.

Det er satt opp lettvegg i stue for å dele av rommet. Veggene er ikke spikret eller skrudd fast i tak/gulv, kun festet med lim. Det er satt inn dør med glassfelt i alkove. Endringene er ikke byggemeldt.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2025.

Boligen selges med boligselgerforsikring.

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja. Firmanavn: Utbygger, registret i rubus. Arbeidet ble utført i 2026.

Beskrivelse: Utbygger har rettet opp noe skjevt dusjgulv i januar. Dette er i orden nå, og registrert i rubus. Panel over toalett er blitt justert slik at det fungerer som det skal.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja. Firmanavn: Utbygger. Arbeidet ble utført i 2026. Beskrivelse: Som tidligere nevnt, dusjgulv er rettet

opp.

4. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja.

Innhold

Velkommen til Hoffsvæien 49B - en lys, moderne og tiltalende leilighet med arealeffektiv planløsning. Leiligheten ligger i byggets underetasje, men med sin gode beliggenhet i terrenget oppleves den som en leilighet i 1. etasje. Det er godt med vegetasjon rundt bygget og leiligheten oppleves skjermet.

Borettslaget ligger i et skrånende terreng som faller mot syd, og de bilfrie uteområdene mellom bygningene er nøye opparbeidet med grønne plantefelt, hyggelige sitteplasser og lekesoner. Hellelagte internstier, trapper og ramper gir et levende og tilgjengelig uterom, med stor variasjon i beplantningen. Her finner du alt fra stauder og busker til prydgress. I tillegg finnes felles sykkelbod med sykkelvask og smørebod.

Leiligheten har god takhøyde (2,67 i stue og kjøkken), store vindusflater og markterrasse som sammen gir leiligheten en lys og luftig følelse. Materialvalg og innredning holder høy standard, med vannbåren gulvvarme, balansert ventilasjon og gjennomgående enstavs parkett i alle oppholdsrom. Flislagt bad. Sorte vinduskarmer gir et moderne og eksklusivt uttrykk.

Adkomst til leiligheten er via felles trappeoppgang med heis. Moderne fellesarealer med smakfullt interiør - spilelementer i tak og vegger, integrert belysning og fine farger på overflater. I tillegg er det praktisk tilkomst direkte fra ytterdør i underetasjen,

rett ved leiligheten.

Entré

Leiligheten har en romslig entré med downlights i himling. Plass til yttertøy og sko i praktisk, åpen garderobeløsning med oppheng og hyller. I entreen er det døråpner med videofunksjon. Stor dør med glassfelt mellom gang og stue gir godt med lys inn i entreen.

Baderom

Plassbygget, stilrent og delikat bad med varme i gulv. Baderommet er flislagt og har downlights i himling. Vegghengt toalett og skuffeseksjon med glatte fronter som står i stil til kjøkkenet og heldekkende servant med ett-greps armatur. Speilskap med integrert lys og stikkontakt. Dusjhjørne med innfellbare glassdører. Dusjarmatur tilkoblet regndusj og hånddusj. Opplegg for vaskemaskin.

Åpen stue-/kjøkkenløsning

Den åpne stue- og kjøkkenløsning sørger for et flott og sosialt allrom. Her er det plass til sofa og spisebord. Skyvedør og vinduer som går fra gulv til tak gir lys og luftig romfølelse, og utsyn over borettslagets frodige hage.

Flott, moderne kjøkken fra HTH med glatte fronter, lys benkeplate og integrerte hvitevarer (kombi kjøll-/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp). Det er ventilator i overskap som drives av det balanserte ventilasjonsanlegget. LED-belysning under høyskap og to doble stikkontakter over kjøkkenbenk.

Deler av stuen er adskilt med lettvegg og skyvedør,

noe som gir en fleksibel romløsning med plass til kontor eller lignende. Veggene er ikke spikret eller skrudd fast i tak eller gulv, kun festet med lim.

Terrasse

Fra stuen er det adgang til solrik markterrasse på ca. 11 m². Terrassen er takoverbygget og utstyrt med utebelysning og stikkontakt. Det er terrassebord på gulv og plantet hekk foran terrassen. Markterrassen ligger på god høyde i terrenget og vender mot borettslagets pent opparbeidet hage.

Alkove

Praktisk alkove med adgang fra både gang og stue. Dører med glassfelt gir godt med lys. Alkoven har plass til dobbeltseng, benk og nattbord. Klessoppbevaring i praktisk garderobeskap.

Ekstern bod

Leiligheten disponerer en ekstern bod på ca. 6m² som ligger med meget enkel tilgang rett ovenfor leiligheten. Bodene er et eget rom med vegger og dør (ikke sprinkelbod). Det er el-stikk i boden, perfekt for ekstra kjøleseskap eller fryser.

Standard

Lys, pen og moderne leilighet med god standard fra 2024. Store vindusflater og generøs takhøyde (2,67 meter i stue og kjøkken). Flott 1-stavs parkett og slette, malte overflater.

Behagelig vannbåren gulvvarme i hele leiligheten. Balansert ventilasjon.

Kjøkken:

Moderne HTH-kjøkken med glatte fronter i tidsriktig farge og lys benkeplate med nedfelt oppvaskkum.

Integrerte hvitevarer (kombi kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn). Belysning over benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med vannstoppesystem og komfyrvakt. Bruksslitasje på kjøkkenbenk.

Bad:

Delikat, flislagt bad med gulvvarme og downlights i himling. Gulvet er flislagt med en nedsenket dusjsone, og høydeforskjellen fra overkant flis ved terskel til overkant slukrist er målt til 28 mm. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, speilskap med lys, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet har balansert ventilasjon med avtrekk i himling.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerskap med stoppekraner er plassert på vegg i bad.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av støpejern. Synlige grennrør er i plast.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon med hovedenhet plassert i bod.
- Varmtvannstank: Det er felles varmtvann i bygget.
- Varmesentral: Bygget er tilkoblet fjernvarmeanlegg.
- Vannbåren varme: Det er vannbåren gulvvarme. Fordelerskap er plassert i bad.
- Branntekniske forhold: En vegg som er satt opp i stue som gjør at et sprinkelhode i himlingen får begrenset spredningsgrad. Sprinklerhodet er plassert på innsiden av det nye soverommet, tett mot vegg. Veggene er ikke spikret/skrudd fast i tak eller gulv, kun festet med lim.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse. Fastmontert TV i stue og lampeskjerm i stue/kontor medfølger ikke.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

- Arbeid utført i regi av Borettslag:
- Innbruddsikring av dører, både utvendig og i boder.
- Oppgradert døren ved siden av garasjeporten med nøkkelbrikkelås (på utsiden).
- Etablering av utslagsvask i sykkelvaskerom.

Parkering

Parkeringsplasser mellom borettslaget og boligblokkene nedenfor etter gjeldende bestemmelser.

Borettslaget har garasjeanlegg for andelseierne. Det medfølger ikke garasje plass til leiligheten, men det er muligheter for å leie privat av andre andelseiere i borettslaget. Tilgang på parkeringsplasser for leie varierer og kjøper er selv ansvarlig for å undersøke parkeringsplasser til leie nærmere.

For øvrig gateparkering etter områdets

bestemmelser.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring, polisenummer 93231958

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Leiligheten er oppvarmet med vannbåren gulvvarme i samtlige rom. Det er egen måler for tappevann, gulvvarme og elektro. Anlegg for fjernavlesning for hver enhet. Bygget har balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/ energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved

henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 470 000

Omkostninger kjøper

5 470 000 (Prisantydning)

Omkostninger

8 406 (Gebyr fra OBOS for avklaring av forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

9 796 (Omkostninger totalt)

18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 479 796 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 488 696 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 491 496 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om eiendomsskatt

For boliger og fritidsboliger er eiendomsskatten 1,7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4,9 millioner kroner.

Eiendomsskatten beregnes etter denne formelen:

$(\text{Eiendomsskattegrunnlag} - \text{bunnfradrag}) \times 0,0017 = \text{eiendomsskatt per år}$

Informasjon om formuesverdi

For bygninger oppført i 2024 vil ikke attest for formuesverdi foreligge før for året 2026. Det er derfor ikke funnet en registrert formuesverdi på eiendommen.

Ifølge skatteetatens kalkulator for utregning av formuesverdi, får vi følgende informasjon:

Som primærbolig: kr 1 621 958

Som sekundærbolig: kr 6 487 831

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. For primærbolig gjelder følgende:

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv EiendomsMegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer akonto oppvarming/ varmtvann (kr 735,-) og fellesutgifter (kr 3 154,-) som dekker drift/vedlikehold, vaktmestertjenester, felles bygningsforsikring, trappevask, forretningsførsel mm.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3889

Borettslaget

Borettslagsnavn

Hoffsveien Hage Borettslag

Organisasjonsnummer

931527681

Andelsnummer

15

Om borettslaget

Hoffsveien Hage Borettslag, med organisasjonsnummer 931527681, ligger i Oslo kommune og består av 58 andelsleiligheter. Forretningsfører for selskapet er OBOS Eiendomsforvaltning AS. Borettslagets hjemmeside er Vibbo.no/hoffsveien-hage.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Låne nummer: 98208352016, OBOS-banken AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 23-02-2026: 4.89% pa.

Antall terminer til innfrielse: 460

Saldo per 23-02-2026: kr 168513342.00

Andel av saldo: kr 0.00

Flytende rente rente

IN-Ordning: Ja

Det er ikke andel fellesgjeld for leiligheten.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og deretter medlemmer av OBOS har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd/parallelt. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Forkjøpsretten er utlyst på OBOS sine nettsider.

Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Styregodkjennelse

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven. Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr etter melding til styret så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 32, bruksnummer 640 i Oslo kommune. Andelsnr. 15 i Hoffsvæien Hage Borettslag med orgnr. 931527681

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/32/640:

Heftelser i eiendomsrett:

18.10.1958 - Dokumentnr: 1958/12175-2/105 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:640

24.07.1959 - Dokumentnr: 1959/8727-1/105 - Bestemmelse om vannledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:640

21.10.1960 - Dokumentnr: 1960/13084-1/105 - Best. om adkomstrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:640

06.05.1961 - Dokumentnr: 1961/5117-1/105 - Best. om adkomstrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:640

14.06.1962 - Dokumentnr: 1962/7089-1/105 - Bestemmelse om vannledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:640

10.09.1963 - Dokumentnr: 1963/11210-1/105 - Best om garasje/parkering

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:640

19.05.1970 - Dokumentnr: 1970/8242-1/105 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om tilfluktsrom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:640

17.04.1971 - Dokumentnr: 1971/6650-1/105 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:640

25.10.1985 - Dokumentnr: 1985/992694-1/105 - Bestemmelse om veg
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 32 BNR: 660
Dato og dokumentnummer er blitt feil registrert ved konvertering. Riktig dato er 28.10.1985 og riktig dokumentnummer er 66325.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:640

14.04.1986 - Dokumentnr: 1986/22366-1/105 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:640

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger Ferdigattest for oppføring av boligblokk i Hoffsvæien 47 - 49, datert 23.05.2025.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Offentlig, med private interne veier.
Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse

Følger reguleringsplan S-5063, Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Hoffsvæien 47 - 49. Planen regulerer eiendommen til boligbebyggelse. Eiendommen er også omfattet av eldre reguleringsplan S-2656. I henhold til plan S-5063 skal f_vei være felles for eiendommene gnr 32/640, 32/660, 32/704, 32/873 og 32/988.

Eiendommen følger Kommuneplanen 2015-2030, vedtatt 23.09.2015. I kommuneplanen er arealet avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende.

Det er registrert et planforslag under offentlig ettersyn for et område vest for eiendommen, med referanse 202102096/202300230. Det er også nedlagt et midlertidig forbud mot tiltak i det samme området, med referanse 202204703/202304720.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H310_2 Steinsprang, som angitt i kommuneplanen.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren.

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmeldokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. 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. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til

å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til salgsoppgave

Energiattest, nabolagsprofil, innkalling til generalforsamling med protokoll, vedtekter, husordensregler, reguleringskart med bestemmelser, ferdigattest, egenerklæringsskjema og tilstandsrapport.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 42 000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr og oppgjørshonorar kr 22 000,- og visninger kr 3 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 32 050,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 250,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle

beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Niklas Antonsen
Eiendomsmegler MNEF
niklas.antonsen@aktiv.no
Tlf: 466 56 728

Ansvarlig megler bistås av

Niklas Antonsen
Eiendomsmegler MNEF
niklas.antonsen@aktiv.no
Tlf: 466 56 728

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Aurskog,
organisasjonsnummer 981 129 792
Aurskog senter, 1930 Aurskog

Salgsoppgavedato

03.04.2026

Tilstandsrapport

- Andelsleilighet
- Hoffsveien 49B , 0377 OSLO
- OSLO kommune
- # gnr. 32, bnr. 640
- # Andelsnummer 15

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 04.03.2026

Rapportdato: 11.03.2026

Oppdragsnr.: 18778-1809

Eiendomsverdi ref nr: OD7821

Autorisert foretak: Vambeseth Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Kai Ivar Vambeseth

Vår ref: Kai I. Vambeseth



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Vambeseth Eiendom AS

Takstingenør Kai I. Vambeseth har jobbet som takstmann siden 2000. Før dette som tømrer, tømrermester og prosjektleder siden 1988.

Hoffsveien 49B , 0377 OSLO
Gnr 32 - Bnr 640
0301 OSLO

Vambeseth Eiendom AS
Nypeveien 5
0874 OSLO

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 fuktøk.

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.

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
- 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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



Rapportansvarlig

Kai Ivar Vambeseth
Uavhengig Takstingenør
k-ivarva@online.no
905 41 298



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 tilstandsrapport 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Beskrivelse av eiendommen

Avvik er beskrevet under konstruksjoner/bygningsdeler.

Andelsleilighet - Byggeår: 2024

UTVENDIG [Gå til side](#)

Veggene har betongkonstruksjon og er forblendet med spekket tegl. Bygningen har malte trevinduer med lakkerte aluminiumsprofiler på utside og 3-lags isolerglass. Brann- og lydklassifisert entrédør Ei 30 R'w 43 dB. Balkongskyvedør med aluminiumsprofiler på utside og 3-lags isolerglass. Markterrasse med trykkimpregnert tregulv. Utelampe med strømuttak.

INNENDIG [Gå til side](#)

1-stavs parkett på gulv. Malte veggflater. Malt himling. Romhøyde er målt til ca. 2,67 meter i stue.

Normal bruksslitasje på overflater. Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er målt høydeforskjell på 3 mm gjennom rommet i stue og 2 mm i soverom.

Ved kontroll ble det avdekket mindre skjevheter/tallverdier som er innenfor NS 3600 sine måleverdier for skjevheter i etasjeskille.

Høyder er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme. Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten. Store møbler som senger o.l er ikke flyttet. Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet på tilgjengelige steder for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer, ferdigattest.
Fliser på vegg. Malt himling med downlights.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra overkant flis ved terskel til overkant slukrist er målt til 28 mm. Nedsenket dusjsone.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ikke mulig å kontrollere uten å gjøre inngrep i konstruksjonen.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.

Det er ikke mulig å se membranløsning ved sluk eller terskel uten å gjøre inngrep i konstruksjonen.

Membran/tettesjikt er en skjult konstruksjon og umulig å kontrollere uten inngrep i konstruksjonen. Kontroll av tettesjikt kan imidlertid til en viss grad kontrolleres ved hjelp av prosjekteringsgrunnlag og sjekklister fra utførende håndverker, eller uavhengig kontroll våtrom

Det foreligger ferdigattest på bygget/våtrommet. Ferdigattesten er utstedt av Plan- og bygningsetaten etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon av utførende håndverker. Takstmann legger ferdigattest til grunn for vurderinger av at dokumentasjon er

ivaretatt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Speilskap med lys.
Det er balansert ventilasjon med avtrekk i himling.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dusjsonen ligger til nabo og fellesareal. Vegg mot entré er i betong og vegg mot bod ligger mot sjakt i følge byggetegninger.

Det ble søkt med fuktindikator på overflater. Ingen unormale forhold registrert.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt. Det er avtrekk via balansert anlegg.

Det er noe bruksmerker på benkeplate.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). fordelerskap med stoppekraner er plassert på vegg i bad. Det er besikket i rørskap. Det er avløpsrør av støpejern. Synlige grenrør er i plast. Det bemerkes at det meste av avløpsrør er skjult i konstruksjonen. Boligen har balansert ventilasjon med hovedenhet plassert i bod. Bygget er tilkoblet fjernvarmeanlegg. Ikke besikket. Felles varmtvann i bygget. Ukjent alder. Ikke besikket. Vannbåren gulvvarme. Fordelerskap er plassert i bad. Automatsikringer med innebygde jordfeilbrytere. 9 fordelingskurser. Overspenningsvern.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Vegg som er satt opp i stue for å etablere nytt soverom gjør at sprinkelhode som er i himling får begrenset spredningsgrad. Dette sprinklerhode ligger nå på innsiden av nytt soverom og tett mot vegg. Undertegnende er ikke fagkyndig på brannprosjektering og kan derfor ikke si med sikkerhet at dette vil kunne godkjennes.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

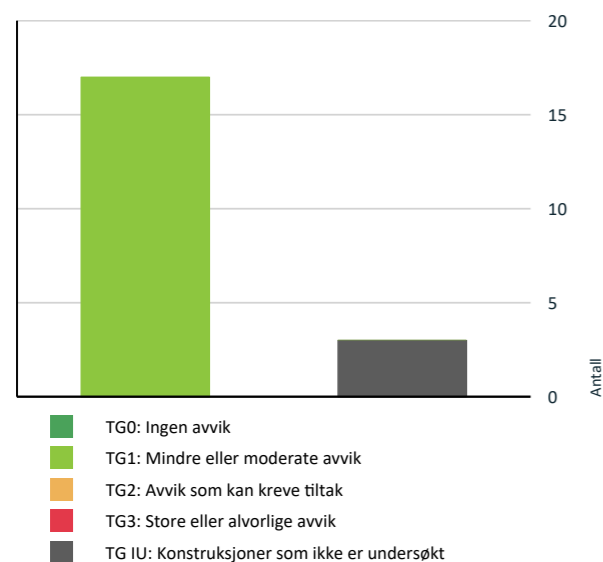
Andelsleilighet

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

Tegninger er oversendt av megler. Det er avvik fra plantegning til dagens bruk. Alkove på tegning er bygget inn med dør med glassfelt. I tillegg er stue delt opp i to rom. Alkove skal ha minst en åpning mot tilstøtende rom. Tiltakene er ikke omsøkt. Eier opplyser at vegger i stue ikke er festet i gulv eller himling og kan enkelt fjernes for å få stue tilbake til opprinnelig løsning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er kun leilighetens innvendige forhold som er vurdert. Fellesarealer er ikke vurdert. Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. NB! I denne rapport tas det er spesifikt forbehold om begrenset mulighet for besiktigelse pga møblering og lagring. Til arealmålinger benyttes Leica Disto 5 lasermåler. Til måling av skjevheter i gulv og fall til sluk benyttes Bosch GLL 3-80 P Professional krysslaser. Til fuktsøk og fuktmålinger benyttes Protimeter MMS2.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
2024

Kommentar

Byggeår er hentet direkte fra Ambita og ikke ytterligere kontrollert.

Anvendelse
Eget bruk

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har betongkonstruksjon og er forblendet med spekket tegl.

! TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med lakkerte aluminiumsprofiler på utside og 3-lags isolerglass.

! TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør Ei 30 R'w 43 dB. Balkongskyvedør med aluminiumsprofiler på utside og 3-lags isolerglass.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Markterrasse med trykkimpregneret tregulv. Utelampe med strømuttak.



INNVEDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse

1-stavs parkett på gulv. Malte veggflater. Malt himling. Romhøyde er målt til ca. 2,67 meter i stue.

Normal bruksslitasje på overflater.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er målt høydeforskjell på 3 mm gjennom rommet i stue og 2 mm i soverom.

Ved kontroll ble det avdekket mindre skjevheter/tallverdier som er innenfor NS 3600 sine måleverdier for skjevheter i etasjeskille.

Høyder er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme. Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten. Store møbler som senger o.l er ikke flyttet. Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet på tilgjengelige steder for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer, ferdigattest.



UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg. Malt himling med downlights.

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra overkant flis ved terskel til overkant slukrist er målt til 28 mm. Nedsenket dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ikke mulig å kontrollere uten å gjøre inngrep i konstruksjonen.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og smøremembran med ukjent utførelse.

Det er ikke mulig å se membranløsning ved sluk eller terskel uten å gjøre inngrep i konstruksjonen.

Membran/tettesjikt er en skjult konstruksjon og umulig å kontrollere uten inngrep i konstruksjonen. Kontroll av tettesjikt kan imidlertid til en viss grad kontrolleres ved hjelp av prosjekteringsgrunnlag og sjekklister fra utførende håndverker, eller uavhengig kontroll våtrom.

Det foreligger ferdigattest på bygget/våtrommet. Ferdigattesten er utstedt av Plan- og bygningsetaten etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon av utførende håndverker. Takstmann legger ferdigattest til grunn for vurderinger av at dokumentasjon er ivarett.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Speilskap med lys.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon med avtrekk i himling.

UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dusjonen ligger til nabo og fellesareal. Vegg mot entré er i betong og vegg mot bod ligger mot sjakt i følge byggetegninger.

Det ble søkt med fuktindikator på overflater. Ingen unormale forhold registrert.

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

På benkeplate er det noen bruksmerker.



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). fordelerskap med stoppekraner er plassert på vegg i bad. Det er besiktiget i rørskap.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern. Synlige grenrør er i plast. Det bemerkes at det meste av avløpsrør er skjult i konstruksjonen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon med hovedenhet plassert i bod.

TG IU Varmesentral

Beskrivelse

Bygget er tilkoblet fjernvarmeanlegg. Ikke besiktiget.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Felles varmtvann i bygget. Ukjent alder. Ikke besiktiget.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme. Fordelerskap er plassert i bad.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Det 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.

Beskrivelse

Automatsikringer med innebygde jordfeilbrytere. 9 fordelingskurser. Overspenningsvern.

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.
2024 Nybygg 2024, hele anlegget
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Assemblin AS
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Samsvarserklæring datert 21.05.2024 og gjelder hele anlegget.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.

Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.



Tilstandsrapport



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR 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 befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Ytterligere undersøkelser, brannprosjektering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Vegg som er satt opp i stue for å dele av rommet gjør at sprinkelhode som er i himling får begrenset spredningsgrad. Dette sprinklerhode ligger nå på innside av delevegg. Undertegnende er ikke fagkyndig på brannprosjektering og kan derfor ikke si med sikkerhet at dette vil kunne godkjennes. Eier opplyser at vegger ikke er festet i gulv eller himling og kan enkelt fjernes for å få stue tilbake til opprinnelig løsning. Det er i utgangspunktet ikke søknadspliktig med montering av lettvegger, men tekniske løsninger som feks. sprinkleranlegg må ses i sammenheng.

Konsekvens/tiltak

Brannprosjekterende bør kontrollere om dekningsgraden av sprinkleranlegget er tilfredsstillende eller om det må gjøres tiltak. Konsekvens kan bli at veggen/rommet må fjernes eventuelt om det må legges opp et ytterligere sprinklerhode.

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

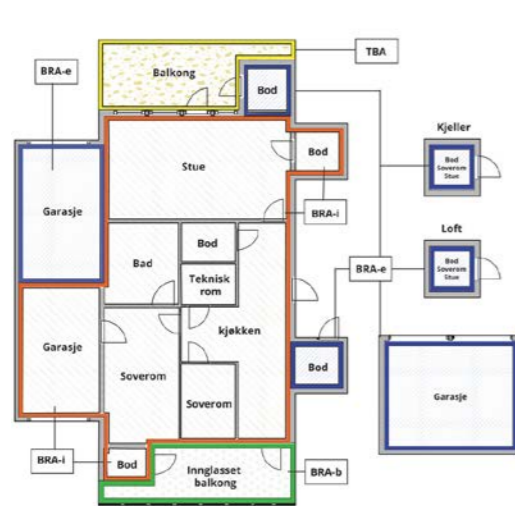
Hva er måleverdig areal?

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 målbar 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.



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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	49			49	11
Underetasje		6		6	
SUM	49	6			11
SUM BRA	55				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, bad, bod, alkove, stue, stue/kjøkken		
Underetasje		Bod	

Kommentar

Det er utgang til markterrasse på ca. 11 m².

Bod på samme etasjeplan som boligen merket Bod 43 er målt til ca. 6 m².

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Boligen har skråvegger og det er vanskelig å få gjennomgående mål og referansepunkter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger er oversendt av megler. Det er avvik fra plantegning til dagens bruk. Alkove på tegning er bygget inn med dør med glassfelt. I tillegg er stue delt opp i to rom. Alkove skal ha minst en åpning mot tilstøtende rom. Tiltakene er ikke omsøkt. Eier opplyser at vegger i stue ikke er festet i gulv eller himling og kan enkelt fjernes for å få stue tilbake til opprinnelig løsning.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det er bygget vegger og dør for å etablere dele opp stue. Det er satt inn dør i alkove.

I regi av utbygger er det lagt nye fliser på gulv i bad for å utbedre fallforhold.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2026	Kai Ivar Vambeseth	Takstingeniør
	Maiken Berg-Nielsen Pihl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	32	640		0	5922.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hoffsveien 49B

Hjemmelshaver

Hoffsveien Hage Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
106 U0103/HOFFSVEIEN HAGE BORETTSLAG	931527681	106 U0103	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Pihl Maiken Berg-Nielsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd
15	5 000	2 150 000

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og populær beliggenhet med kort avstand til de fleste bymessige fasiliteter. Beliggende i bymessig utbygget bolig og forretningsstrøk. Nærhet til skoler, barnehager, butikker, servicetilbud og offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Offentlig, med private interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig, med private stikkledninger

Tilknytning avløp

Offentlig, med private stikkledninger

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Pent opparbeidet felles tomt.

Tinglyste/andre forhold

Takstmann er ikke kjent med at boligen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	93231958			
Kommentar Fellespolise				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	02.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	02.03.2026	Oversendt av megler elektronisk	Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	02.03.2026	Oversendt av megler elektronisk	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	02.03.2026	Oversendt av megler elektronisk	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.03.2026	
2	13.03.2026	korrigert tekst kjøkken
3	13.03.2026	Korrigerings HMS
4	27.03.2026	Korrigert tekst

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Maiken Berg-Nielsen Pihl

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2025
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Hoffsveien 49B

0377 OSLO

0301-32/640/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1105260022

1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Utbygger har rettet opp noe skjevt dusjgulv i januar. Dette er i orden nå, og registrert i rubus. Panel over toalett er blitt justert slik at det fungerer som det skal.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Utbygger, registret i rubus.

Beskrivelse av arbeidet: Dusjgulv er rettet opp etter registrert noe skjevhet i gulv. Toalettpanel er justert slik at det fungerer som det skal.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Utbygger

Beskrivelse av arbeidet: Som tidligere nevnt, dusjgulv er rettet opp.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Ja

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

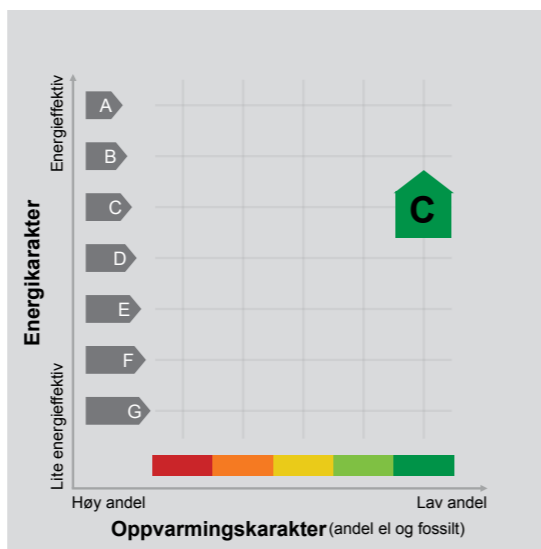
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Adresse	Hoffsveien 49B
Postnummer	0377
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	32
Bruksnummer	640
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	300897120
Bruksenhetsnummer	U0103
Merkenummer	Energiatest-2025-88400
Dato	06.03.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere automatikk på utebelysning
- Redusér innnetemperaturen

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Slå av lyset og bruk sparepærer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	55
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

På www.enova.no/energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Brukertiltak

Tiltak 5: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 13: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Nabolagsprofil

Hoffsveien 49B - Nabolaget Øvre Hoff - vurdert av 84 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Smestaddammen Linje 40	4 min	0.3 km
Smestad Linje 2, 3	9 min	0.7 km
Hoff Linje 13	11 min	1 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	16 min	1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min	7.9 km

Skoler

Smestad skole (1-7 kl.) 538 elever, 31 klasser	6 min	0.4 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 672 elever, 38 klasser	18 min	1.5 km
Holmen skole (1-7 kl.) 567 elever, 32 klasser	6 min	2.7 km
Ris skole (8-10 kl.) 644 elever, 46 klasser	4 min	2.4 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	8 min	3.4 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	15 min	1.3 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	6 min	2.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

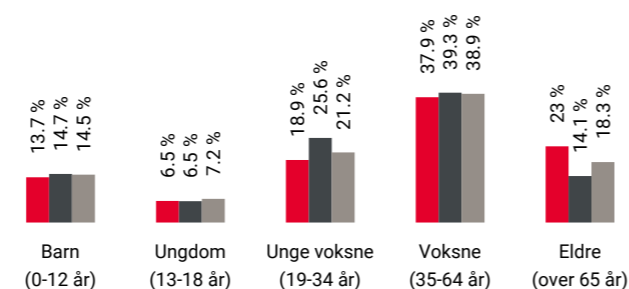
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øvre Hoff	1 625	866
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Linden Steinerbarnehage (1-5 år) 31 barn	2 min	0.2 km
Smestad barnehage (1-6 år) 150 barn	11 min	0.7 km
Hoff Terrasse barnehage (3-5 år) 11 barn	11 min	1 km

Dagligvare

Joker Smestad PostNord, søndagsåpent	9 min	0.7 km
Kiwi Hoffsveien	9 min	

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog/t-bane



Vedlikehold hager

Godt velholdt 86/100



Støynivået

Lite støynivå 85/100



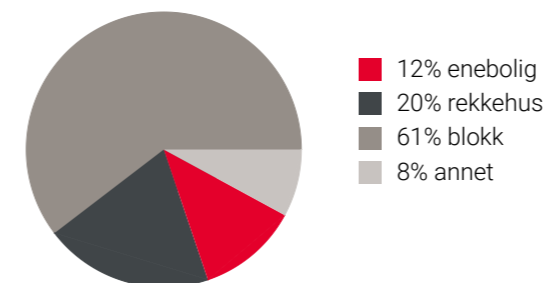
Gateparkering

Lett 84/100

Sport

Smestadbanen kunstgress Ballspill	5 min	0.4 km
Smestad skole Aktivitetshall, ballspill	6 min	0.4 km
SATS Hoff	11 min	
SATS Njårdhallen	18 min	

Boligmasse



«Smestad er sentralt og landlig på samme tid.»

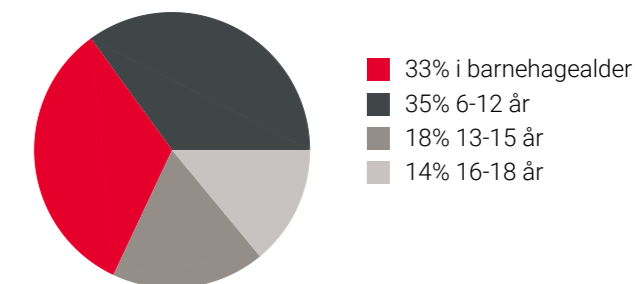
Sitat fra en lokalkjent



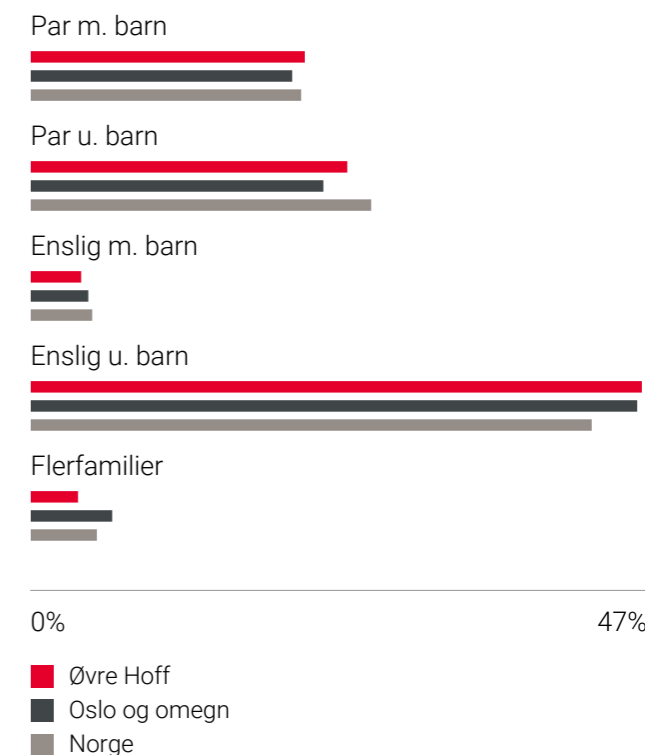
Varer/Tjenester

Møllhausen Torg	9 min
Ditt Apotek Smestad	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

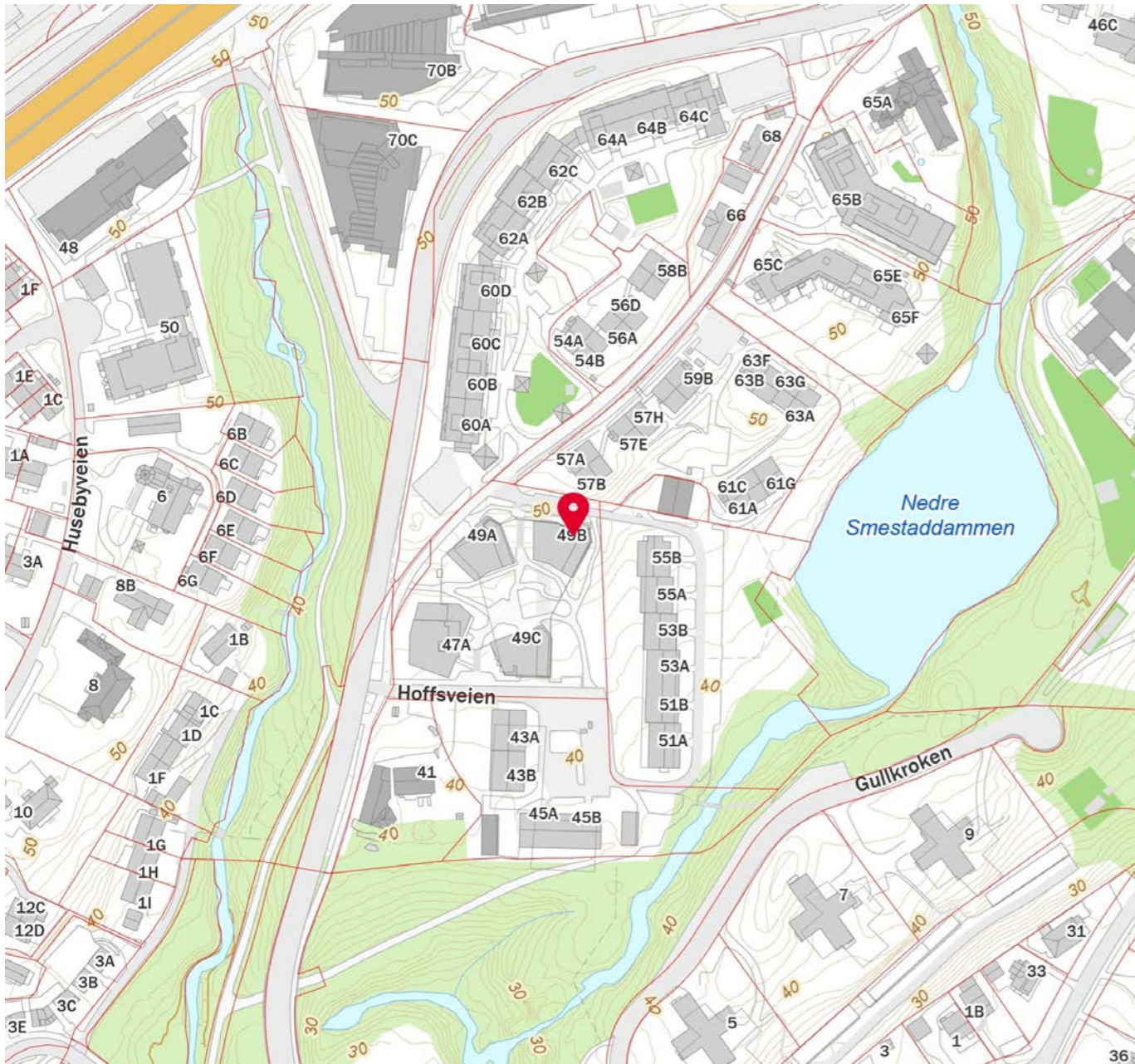
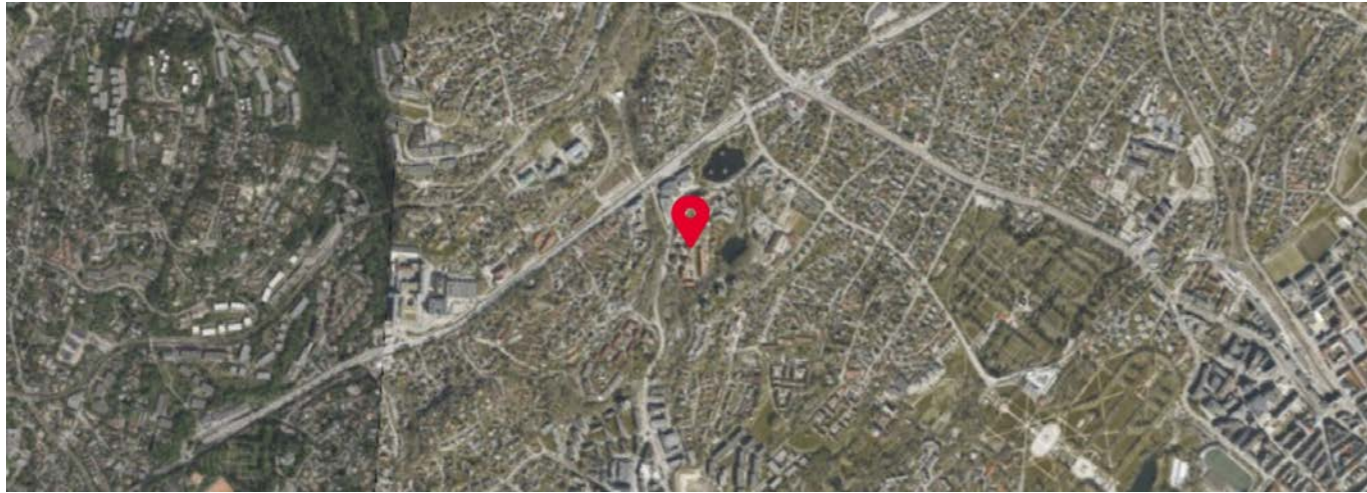


Familiesammensetning



Sivilstand

	Øvre Hoff	Oslo og omegn	Norge
Gift	34%	33%	
Ikke gift	51%	54%	
Separert	11%	9%	
Enke/Enkemann	4%	4%	



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelses
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 %	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig unntatt enebolig	4,3 %	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr inkl. enebolig med snr.	5,6 %	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 %	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 %	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no

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 MinID.

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

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

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

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

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

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig 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.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

aktiv.
Tar deg videre