NORDVIK

Tennisveien 4J

4 soverom | 243 kvm | Enebolig



Velkommen til

Tennisveien 4J

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
27	Om boligen
38	Nabolagsprofil
40	Tilstandsrapport
64	Egenerklæringsskjema
72	Andre vedlegg
80	Vedlegg
105	Kontaktinfo
108	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
111	Forbrukerinformasjon om budgivning
112	Budskjema

Salgsoppgave produsert 27.01.2026

Nøkkelinformasjon



Attraktiv stor enebolig med solrike uteplasser i veletablert boområde - Barnevennlig i blindvei - Carport - 4 soverom

Prisantydning	**16 900 000,-**
Omkostninger	**423 880,-**
Totalpris	**17 323 880,-**
BRA-i	**243 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1984**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

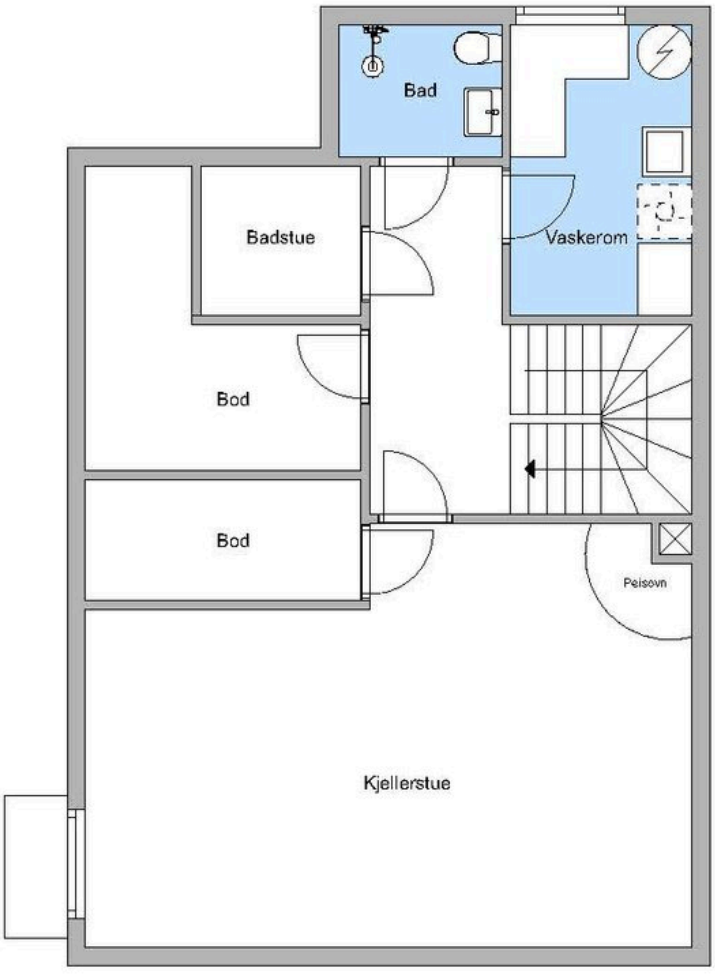
En klassisk og lys enebolig i kjede over 3 plan. Boligen ligger tilbaketrukket i grønne og skjermede omgivelser med gode solforhold. Boligen har en praktisk og innholdsrik planløsning og fremstår som lys og trivelig med gode sosiale soner. Attraktiv og barnevennlig beliggenhet med kort vei til Hemingbanen.

Høydepunkter:
- Carport
- 4 soverom på samme plan
- Peis i stue og kjellerstue
- Fellesareal med lekeplass
- Sol hele dagen og sen kveld
- 2 baderom og praktisk vaskerom
- Godt med lagringsplass i flere boder
- Lyse og store stuer med plass til flere soner
- Fredelige omgivelser med flotte turområder
- Store vindusflater gir mye lys og en god atmosfære
- Meget sentral beliggenhet med kort vei til - servicetilbud, off. transport, Slemdal skole, barnehager og Hemingbanen

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 65 kvm
Total BRA: 65 kvm

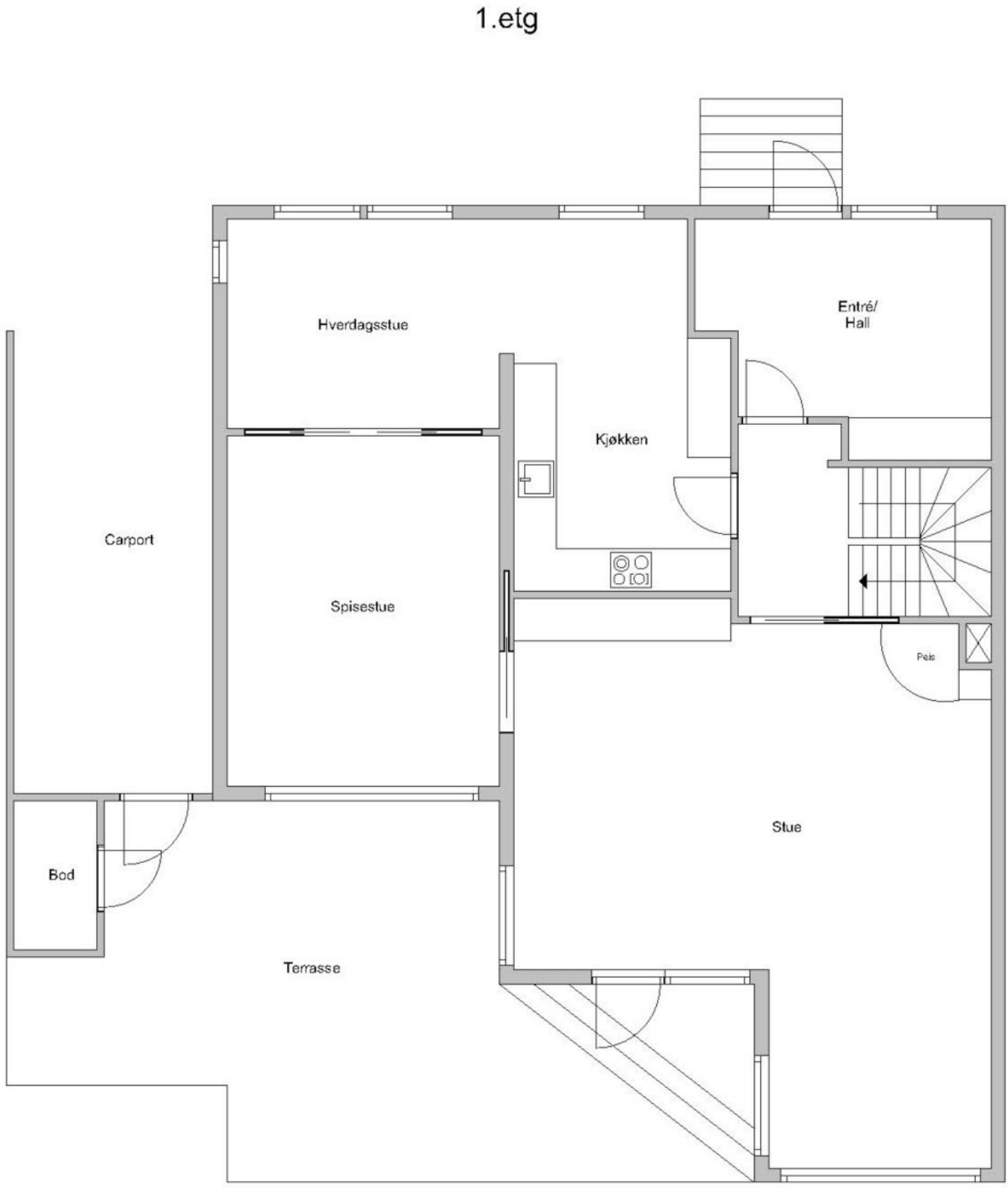
Kjeller



Kun en forenklet tegning for å illustrere planløsningen

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 111 kvm
Total BRA: 111 kvm

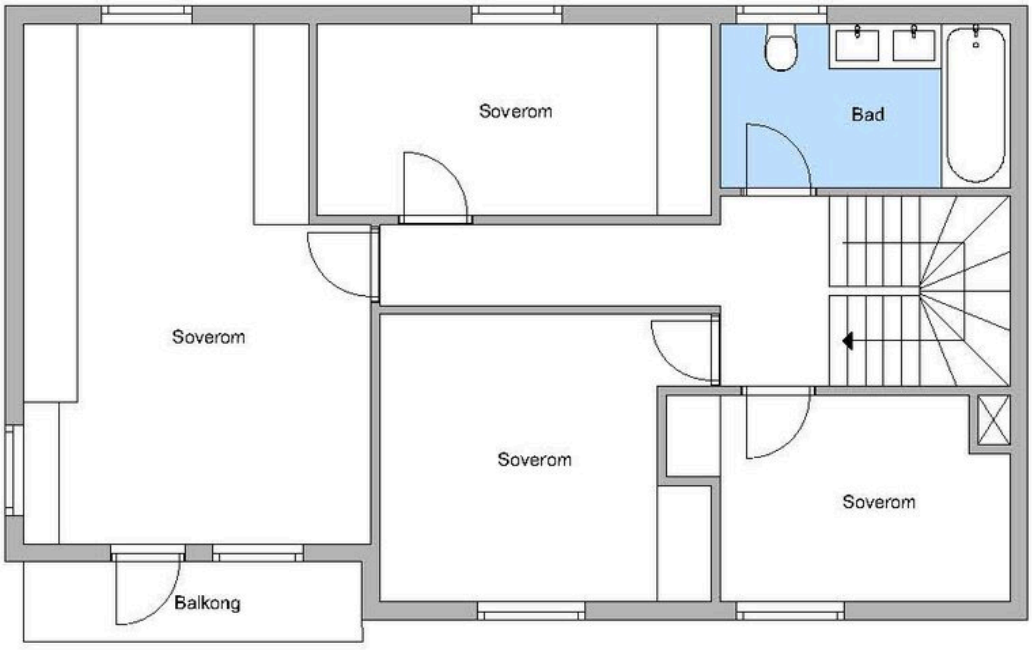


Kun en forenklet tegning for å illustrere planløsningen

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 67 kvm
Total BRA: 67 kvm

2.etg



Kun en forenklet tegning for å illustrere planløsningen






















































OSO HOTWATER
Miele









Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0205/24

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Tennisveien 4J, 0777 OSLO
Gnr 41, bnr 1054 (ideell andel 1/1) / Gnr 41, bnr 46 (ideell andel 1/10) i Oslo kommune

Selgere
Terje Schønning Geirdal
Amy Østertun Geirdal

Kjøpesum og omkostninger
16 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
422 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
423 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
443 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
17 323 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
17 343 080,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

Om boligen

Byggeår
1984

Etasje
3

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 243 kvm
Totalt BRA: 243 kvm
TBA: 33 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 65 kvm. Gang/trapperom, kjellerstue, bad, vaskerom, badstue og 2 boder.
Total BRA: 65 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 111 kvm. Entré/hall, stue, spisestue, kjøkken og hverdagsstue.
Total BRA: 111 kvm.
TBA: 30 kvm. Markterrasse.

2. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Gang/trapperom, 4 soverom og bad.
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong.

Innhold
Tiltalende familiebolig over tre plan som inneholder:
Underetasje: Gang/trapperom, kjellerstue, bad, vaskerom, badstue og 2 boder.
1. etasje: Entré/hall, stue, spisestue, kjøkken og hverdagsstue.
2. etasje: Gang/trapperom, 4 soverom og bad.

Standard
Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med finerte fronter, laminat benkeplater med frontlist. Nedfelt stålvask. Integrert stekeovn, kaffemaskin, 2 induksjonstopper, gasstopp og oppvaskmaskin. Nisje med kjøleskap og fryseskap med stålfront. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Det er sprekk i den ene koketoppen. Klokke på stekeovn fungerer ikke. Innredningen for øvrig har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Bad/wc, 2. etasje:
Bad med innmurt badekar med flislagt front, servantskap med 2 servanter og vegghengt toalett med innebygget sisterne. Slange med dusjhode ved siden av toalettet. Håndklevarmer. Badet er rehabilitert/oppgradert i 2014. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har

fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Hulltaking: Hulltaking er ikke foretatt pga tilliggende konstruksjoner.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Bad/wc, underetasje:
Bad med dusjhjørne med to buede glassdører, servant på flislagt benkeplate og vegghengt toalett med innebygget sisterne. Håndklevarmer. Badet er rehabilitert/oppgradert i 2004. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det er elektrisk styrt vifte. Styres fra kjøkkenviften.

Hulltaking: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Badet har murvegger i dusjhjørne, og hulltaking er ikke hensiktsmessig.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Fungerer tilfredsstillende pt. for dagens eiere.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Vaskerom:
Vaskerom med vaskekum, skapinnredning og opplegg for vaskemaskin/vaskesøyle. Varmtvannsbereder i rommet. Elektrisk styrt vifte. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Hulltaking: Hulltaking er ikke foretatt pga tilliggende konstruksjoner.

Følgende er gitt tilstandsgrad 3:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badstue:
Badstu med trebenker. Betonggulv med oppforet tregulv/spiler. Vegger og himling med panel av OSP. Elektrisk badstueovn.

Innvendige overflater:
Innvendig er det gulv av parkett, furu og fliser. Veggene har malte plater/flater. Himlinger har malt panel, behandlet panel og malte plater/flater. Furugulvet på kjøkken nyslipt.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Bom i enkelte fliser i kjellerstue. Stedvis noe gulvknirk.

Rom under terreng:
Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Krypkjeller:
Lite tilbygg i stue har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Innvendige trapper:
Malt tretrapp.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendige dører:
Malte fyllingsdører, dels døre med glassfelt, dels skyvedører.

Andre innvendige forhold:
Godt med garderobeskap.

Pipe og ildsted:
Elementpipe. Peis med innsats og dører i stue. Peisovn i kjellerstue.

Følgende er gitt tilstandsgrad 3:
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Det mangler brannsikker plate på gulv foran peisen i stuen.

Vinduer I:
Opprinnelig del har koblete vinduer med sprosser fra byggeåret. Enkelte eldre vinduer med doble isolerglass og ytterglass med sprosser.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Eldre vinduer med noe/normal slitasje, alder tatt i betraktning. Isolerglass har en forventet levetid på 20-30 år og vinduer i tre 20-50 år. Glass kan være punkterte selv om dette ikke kom til syne under befaring.

Vinduer II:
Dels nye/nyere vinduer med doble isolerglass og sprosser (enkelte med doble isolerglass + ytterglass med sprosser).

Ytterdører:
Ytterdør i malt trevirke fra byggeåret. To terrassedører i malt trevirke med koblede glass med 2-lags glass innvendig, fra 1983 og 1990.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Isolerglass har en forventet levetid på 20-30 år og dører i tre 20-50 år. Glass kan være punkterte selv om dette

ikke kom til syne under befaring.

Balkong/terrasse:
Terrasse på bakkeplan oppført i impregnert trekonstruksjon med impregnerte terrassebord.
Balkong i trekonstruksjon med impregnerte terrassebord og rekkverk i malt trevirke.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Utvendige trapper:
Utvendig trapp i trekonstruksjon. Trappen er av noe eldre dato og har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber. Plastrør (rør i rør) i tilknytning til badet i 2. etasje. Hovedstoppekran i skap i vaskerommet. Ny stoppekran i 2025. Søyle i hall/inngangsparti med luke for inspeksjon av rørkobling mellom kobberrør og plastrør.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de opprinnelige rørene.

Avløpsrør:
Synlige avløpsrør i plast.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon. Felles mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom som styres fra kjøkken. Vifte er plassert i på loft.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder fra 2020 på ca. 200 liter. Berederen er plassert i vaskerommet.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med hovedsakelig originale automatsikringer. 3x50 amp hovedsikringer. Elektrisk anlegg er gitt tilstandsgard 2.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Boligen har carport og biloppstillingsplass foran boligen.

Modernisering og påkostninger
Siden eierskifte i august 1995 er det blant annet gjort følgende tiltak:
- Bod i kjeller ble i hovedsak gjort om til badstue og laget ekstra bod i kjellerstuen på slutten av 1990-tallet.
- Bygget inn garasjen/innlemmet i boligen og bygget carport på begynnelsen av 2000-tallet.
- Ny parkett i 2. etasje på begynnelsen av 2000-tallet.
- Ny kjøkkeninnredning i 2001/02.
- Badet i kjeller er rehabilitert/oppgradert i 2004.
- Badet i 2. etasje er rehabilitert/oppgradert i 2014.
- Taksteinene er vasket, impregnert og malt i 2021.
- Haven er oppgradert i 2021 med dels nytt gjerde, ny tujahekk og ny granittmur mot syd, utvidet platting og ny plen mm.
- Satt inn enkelte større vinduer og satt inn vindu på gavl mot nabo i 2022.
- Utvendig kledning er malt i 2022.
- Ny luft til luft varmepumpe i spisestue i 2022.

Boligen er normalt godt vedlikeholdt utvendig og innvendig gjennom årene.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Benki AS.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se over Benki AS Membran firma som Benki koordinerte.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei. Eventuell kommentar: Det ble dog tatt bilder da jobben ble gjort av Benki AS.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Taket er vasket faglig og impregnert og malt/sprøytet (alle tak i vår rekke - 6 hus) Garasje mm ble bygget av NP bygg AS i 2000.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Det har vi ikke hatt noe problem med dette.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Jeg sier nei, men det er selvfølgelig en autorisert el installatør som har gjort jobben, bl fordi vi har bygd på (inkludert garasjen i huset, bygd carport inntil). Har ikke mottatt samsvarserklæring samt at det skjedde i 2000.

Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? ca 3-5 år siden.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forb med rehab av bad i 2. et ble det lagt «rør i rør». Gulv og vegger ble strippet ned og bygget opp igjen etter forskriftsmessig modell.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: NP bygg AS Firma som ble brukt før vår tid er vi ikke kjent med. Nytt 5 fags vindu mot sørvest ble skiftet samt nytt vindu i trappehuset i 2023. Utført av Martin Vrålstad AS.

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja.

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei. Eventuell kommentar: Uaktuelt.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Huset er malt utvendig Vi har skiftet vannbord. Samt generelt vedlikehold. Hele hagen ble totalt fornyet i 2020 med nytt gjerde mot syd vestsiden.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: Ved må legges godt inn i peisen, men den benyttes svært mye.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Beskriv: Viser til Tilstandsrapporten. Lite soverom 2. et samt noe i påbygd del av stue.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja. Beskriv: Vi har ikke sett noe, men vi har i «sameiet» felles engasjert firma for skadedyrbekjempelse.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Ny Tilstandsrapport er utferdiget jan 2026.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Se Tilstandsrapport.

Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/?byggegodkjenninger /?byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja. Beskriv: Kommunen jobber med å vurdere fortetting i hele Oslo, og Slemdal har vært en del av knutepunkt-utbyggings planer. Det er foreløpig satt på vent, og området er en del av 5-årig bygge- og deleforbud.

Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei. Eventuell kommentar: Eiendommen ligger sentralt på Slemdal med helt normal by støy, uten noe sjenanse.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja. Beskriv: Meget god og sentral beliggenhet.

Bygningssakkyndig
Gjert Faye Aaby

Byggemåte
Taktekking:
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Takstein på opprinnelig del fra 1984, på tilbygg/påbygg fra 1994 og på carport fra 2000. Taksteinene er vasket/renset, impregnert og malt i 2021.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Nedløp og beslag:
Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke montert snøfangere på carporten.

Veggkonstruksjon:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Sist malt I 2022.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er registrert at det stedvis er brukt bygge-skum mellom kledning og vindsperre.

Takkonstruksjon:
Saltak i sperrekonstruksjo0n med undertak av sutakplater. Loftet er kun besiktiget med lykt fra luke.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Noe skjevhet i takkonstruksjonen ved overgang mot tilbygg/påbygg.

Etasjeskille:
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Dette generelt noe skjevheter i gulvene. Størst avvik er registret i stuen og i det ene soverommet i 2. etasje.

Radon:
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Byggegrunn:
Det er ukjent byggegrunn.

Drenering:
Dreneringen er fra 1984.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Grunnmur og fundamenter:
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. (Tilbyggene står på ringmur med bjelkelag over. Dvs. blindrom uten adkomstmulighet. Det er ikke ventiler/lufing i ringmurene. Dette er tidligere beskrevet under punkt om krypkjeller).

Terrengforhold:
Flat tomt.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Andre tomteforhold:
Carport med asfaltert gulv. Bærende konstruksjon på betongsøyler. Strømuttak.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Følgende løsøre og tilbehør følger med/følger ikke med:
- Kun taklampe kjøkken og downlights følger handelen. Øvrige lamper, som for eksempel lamper vegg og tak i hovedsoverom, 2. etg., lysekrone i spisestue, lamper på kjøkken, ganger mm. følger ikke med handelen.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Løsøre og tilbehør som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel, men kan leies ut i sin helhet.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking
E - gul
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få

laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

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

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Varmekabler i hall, kjellerstue, vaskerom og bad i kjeller. Varmekabler i hall i 1. etasje og bad i 2. etasje.

Ny luft til luft varmepumpe i spisestue. Utvendig enhet til varmepumpe og er plassert i carporten. Det er kar og utløp med varmekabel fra karet for å lede bort kondensvann.

For øvrig panelovner.

Informasjon om strømforbruk
Ca. 28 0000 kwh. Med et estimat på kr 1,- pr. kwh. utgjør dette ca. kr 28 000,- per år. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk/utgifter. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler etc.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 25 814,-pr. 2026

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
Kommunale avgifter kr. 25 550,- for år 2026.
Eiendomsskatt kr. 16 920,- for år 2026.
Forsikring i IF kr. 9 800,- for år 2026.
Fiber ca. 9 000,- per år.
Snøbrøyting ca kr. 2 500,- per år.
Felles gressklipping ca. 1 000,- per år.

Evt. alarm kommer i tillegg.
For strømkostnader, se energiforbruk.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 16 920,- pr. 01.01.2026

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. For å avklare beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 7 576 909,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 17 252 727,- pr. 2024
Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten med utgangspunkt i en beregnet boligverdi. Boligverdien er basert på kvadratmeterpris multiplisert med boligens areal. Kvadratmeterprisen hentes fra SSB sine statistiske opplysninger.

Formuesverdien for primærboliger utgjør 25% av boligens verdi opp til 10 millioner, og 70 % av verdien over 10 millioner (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar). Formuesverdien for sekundærboliger utgjør 100% (øvrige boliger).

Forsikring
If Skaderforsikring
Polisenr: 3098279

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 351 kvm (Eiertomt)
Boligen har idyllisk, skjermet og pent opparbeidet tomt. Asfaltert innkjørsel. Hage med gressplen og tujahekk.

Til info står det nå en ripsbusk i hagen, denne vil bli fjernet før overtagelse.

Arealbekreftelse fra Oslo kommune er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Tennisveien 4J ligger i et veletablert og attraktivt villastrøk. Et rolig og skjermet område med kort gangavstand til Slemdal barneskole, barnehage og T-banestasjon, samt til naturen, idrettsanlegg og "bymessige" fasiliteter.

Kort vei til marka og turmuligheter både sommer som vinter, med umiddelbar nærhet til flotte helårs tur- og rekreasjonsarealer. Populære turmål i området er blant annet Bånntjern, Sognsvann, Vettakolltoppen og Frognerseteren. For den aktive er det vinterstid skiløyper i gangavstand fra boligen. Nærmeste alpinsenter er Tryvann vinterpark som kan by på et stort og moderne alpinanlegg.

Idrettslaget Heming er et av Norges største idrettslag og holder til ved Hemingbanen kun få minutter unna, med blant annet treningssenter, fotballbaner, treningshall og tennisbaner. I enden av Tennisveien holder Heming Tennisklubb til.

Slemdal senter og Vinderen sentrum er innenfor kort avstand. Her finner du ulike matbutikker, kaféer, treningssenter, klesbutikker, vinmonopol og apotek.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 01.06.1990.
Det foreligger ferdigattest for fasadeendring datert 02.11.2023.

Det foreligger sluttnotat/henleggelse for bruksendring fra garasje til del av kjøkken og stue datert 15.06.2012.
Det foreligger sluttnotat/henleggelse for oppføring av carport datert 15.06.2012.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Byggemeldinger:
Det gjøres spesielt oppmerksom på at badstue i bygningstegningene står oppført som bod. Kjellerstue står i bygningstegningene oppført som kjellerstue-hobby, og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene til rømningsvei og lys. Bruksendring er ikke omsøkt og godkjent. Det foreligger ikke bygningstegninger eller søknad for oppføring av utebod/dukkestue i hagen. Kjøper oppfordres særskilt til å undersøke godkjente byggetegninger og sette seg inn i avvik fra disse. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om rammetillatelse / midlertidig brukstillatelse / ferdigattest vil bli gitt, og alle kostnader i forbindelse med dette. Kjøper aksepterer denne risikoen og selger/megler skal med dette holdes skadesløse for ethvert eventuelt pålegg/krav knyttet til bruken av rommet/rommene.

I kjeller er det kun mindre vindu i kjellerstuen. Dvs. kjelleren har ikke godkjent rømingsvei og heller ikke nok dagslysinnfall sammenlignet med gjeldende krav til rom for varig opphold.

Vei, vann og avløp
Adkomst på felles privat vei (gnr. 41, bnr. 46) - denne eiendommen eier ideell 1/10 av adkomstarealet. Felles ansvar for brøyting og vedlikehold.
Offentlig vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen. Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Reguleringsplan: S-2864, Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35. Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter. Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e).

Reguleringsbestemmelser og reguleringskart ligger vedlagt salgsoppgaven.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015. Oslo kommune har vedtatt en ny kommuneplan. Dette får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider i nærliggende områder anbefaler vi et søk på plan og bygg sin sakinnsyn portal:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker i området:
Tennisveien 10 - oppføring av garasje, støttemur og omlegging av gårdsplass
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202507513

Pågående plansaker i området:
Slemdal - Områderegulering
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201510841

Forslag til planprogram er første fase i arbeidet med områderegulering for Slemdal. Hensikten med områdereguleringen er å følge opp Kommuneplan 2015, der Slemdal markeres som et prioritert stasjonsnært

område. Planarbeidet vil legge til rette for et nytt Slemdalskryss og modernisering av Slemdal som bymessig lokalsenter.

Områdereguleringen vil blant annet gi føringer til veisystem, byrom, forbindelser, arealbruk og utnyttelse som vil gi rammer for videre behandling av detaljreguleringsplaner og byggesaker.

Slemdalsveien 125 med flere - Bestilling av oppstartsmøte:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202462761

Hensikten med reguleringsplanen er å starte transformasjonen av Slemdal fra veikryss til lokalsentrum. Planinitiativet innebærer forslag om utvikling av østre del av sentrumsområdet med ca. 110 nye boliger, og ca. 1 200 - 1 800 m2 BRA næringsareal for utadrettet, lokal handel og service.

Konsesjon
Erverv av eiendommen er ikke konsesjonspliktig. Det hviler ikke odel på eiendommen.

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

301/41/1054:
05.06.1984 - Dokumentnr: 27927 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om felles vannverk/ledning
Gjelder denne registerenheten med flere

05.06.1984 - Dokumentnr: 27928 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:41 Bnr:46

05.06.1984 - Dokumentnr: 27927 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:41 Bnr:46
Bestemmelse om bruksrett
Bestemmelse om garasje/parkering
Med flere bestemmelser

05.06.1984 - Dokumentnr: 27927 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om felles vannverk/ledning
Gjelder denne registerenheten med flere

05.06.1984 - Dokumentnr: 27928 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:41 Bnr:46

05.06.1984 - Dokumentnr: 27927 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:41 Bnr:46
Bestemmelse om bruksrett
Bestemmelse om garasje/parkering
Med flere bestemmelser

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av disse.

Dersom annet ikke avtales sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Verneklasse/SEFRAK
Boligen er ikke bevaringsverdig eller på Gul liste.

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før

bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema som vedlegg til salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Trygghetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Med Super Husforsikring har du overlatt den største økonomiske risikoen til If hvis det oppstår skader etter at du overtar huset ditt. I tillegg får du tilgang til eksperter som kan gi råd og tips om både oppussing og vedlikehold.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller

selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll 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 dekningssalg for kjøpers regning.

Hvis kundekontroll ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. 45 000,000) .
Tilrettelegging: 15 900,-
Nordvik Grunnpakke: 21 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 3 500,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 27 363,-
Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 500,-

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 27. januar 2026

Megler
Peter Björklund, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 94433335

Megler 2
Marthe Skabo, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Tlf. 99104502

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Tennisveien 4J

Nabolaget Slemdal østre/Ris - vurdert av 121 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Skoler

Slemdal skole (1-7 kl.)	559 elever, 35 klasser	8 min / 0.6 km
Svendstuen skole (1-7 kl.)	406 elever, 16 klasser	17 min / 1.3 km
Holmen skole (1-6 kl.)	472 elever, 28 klasser	22 min / 1.5 km
Ris skole (8-10 kl.)	749 elever, 50 klasser	16 min / 1.3 km
Midtstuen skole (8-10 kl.)	499 elever, 23 klasser	21 min / 1.6 km
Blindern videregående skole	810 elever, 24 klasser	5 min / 2.7 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	9 min / 3.2 km

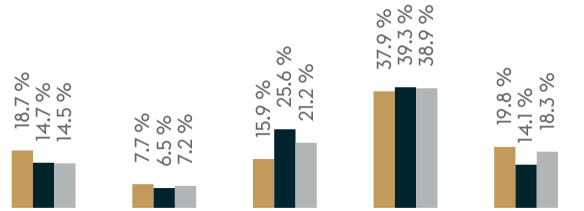
Offentlig transport

Slemdal	Linje 1	3 min / 0.3 km
Slemdal T	Linje 1N	6 min / 0.4 km
Rikshospitalet	Linje 17, 18	20 min / 1.6 km
Nydalen stasjon	Linje RE30, R31	8 min / 5.2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	17 min / 7.3 km

Barnehager

Davinas (1-5 år)	48 barn	10 min / 0.8 km
Helenes barnehage (1-5 år)	78 barn	13 min / 1 km
Trosteredet barnehage (2-5 år)	14 barn	14 min / 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Slemdal østre/Ris	2 216	956
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Slemdal skole	6 min
Heming idrettsanlegg	12 min
Heming Treningssenter	13 min
Mudo Vinderen	17 min

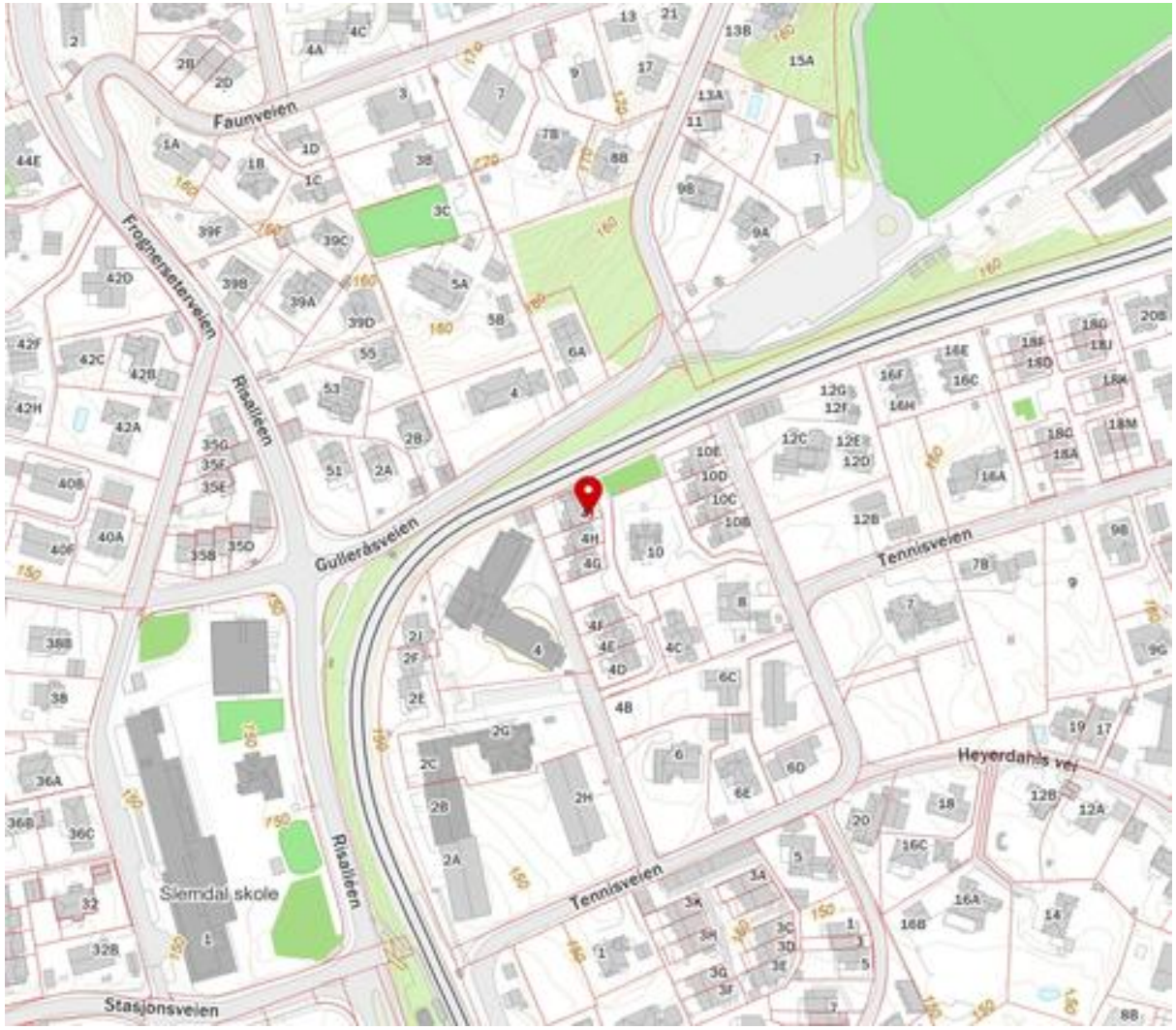
«Nært marka, stille, hyggelige naboer, rimelig sentrumsnært»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 90/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Skøyen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Tilstandsrapport



Kjedehus

Tennisveien 4 J, 0777 OSLO

OSLO kommune

gnr. 41, bnr. 1054

Sum areal alle bygg: BRA: 243 m² BRA-i: 243 m²



Befaringsdato: 22.12.2025 **Rapportdato:** 26.01.2026 **Oppdragsnr.:** 12239-1770 **Referansenummer:** ZX5703

Foretak: Tømrermester Gjert Faye Aaby **Takstingeniør:** Gjert Faye Aaby **Vår ref:** 981462734



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

TAKSTSENTERET
Takstsenteret er et kontorfellesskap bestående av 12 takstmenn, og har lang erfaring i taksering av boliger og næringseiendommer samt utarbeidelse av tilstandsrapporter.
Vi påtar oss også oppdrag som sakkyndige i spørsmål om eiendom og byggtekniske forhold.
Kontoret vårt ligger i Bærum og du finner mer informasjon på www.takstsenteret.no
Vårt nærområde er Oslo, Akershus og Buskerud, men vi kan også utføre taksering over hele landet.
Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling. Takstsenteret har drevet sin virksomhet siden 1989.

Rapportansvarlig

Gjert Faye Aaby
Uavhengig Takstingeniør
gfa@takstsenteret.no
900 79 551



Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig i kjede fra 1985 som er tilbygget i ca. 2000, bygningsdeler og teknisk anlegg stort sett som fra byggeår eller fornyet, fornyelser er beskrevet under konstruksjo0ner
Bygningens referansenivå er fra før 1985.
Tilstandsregistreringen har ikke avdekket symptomer på svikt, og tilstandsgrader er varierte, alt vesentlig tilstandsgrad 1-2.
Alder er et symptom i seg selv på en tilstand. Konsekvens av tilstandsgrad 2 og 3 er stort sett at det er behov for tiltak for at tilstanden ikke skal forverre seg og innvirke på eiendommens verdi ved omsetning. Der tilstandsgraden er satt med bakgrunn i alder er det alder som er utslagsgivende. Det behøver derfor ikke å være behov for å iverksette tiltak da symptomene kun er alder og ikke skader. De bygningstekniske konstruksjonene virker solid utført iht. byggeskikken på den tiden bygningen ble oppført. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er imidlertid strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Dette må en være klar over ved et eventuelt kjøp.

Kjedehus - Byggeår: 1984

UTVENDIG Gå til side

Grunnmur i Leca, yttervegger i bindingsverk med stående kledning og saltak tekket med betongstein.
Opprinnelig del har koblete vinduer med sprosser fra byggeåret.
Enkelte eldre vinduer med doble isolerglass og ytterglass med sprosser.
Ytterdør i malt trevirke. To terrassedører i malt trevirke med koblede glass med 2-lags glass innvendig.
Terrasse på bakkeplan oppført i impregnert trekonstruksjon med impregnerte terrassebord.
Balkong i trrekonstrukjs0on med impregnerte terrassebord og rekkverk i malt trevirke.
Utvendig trapp i trekonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, furu og fliser. Veggene har malte plater/flater. Himlinger har malt panel, behandlet panel og malte plater/flater.
Peis med innsats og dører i stue.
Peisovn i kjellerstue.
Malt tretrapp.
Malte fyllingsdører, dels dører med glassfelt, dels skyvedører.

VÅTROM Gå til side

Bad i 2.etg. med flislagte vegger og gulv med vegghengt toalett, innmurt badekar med dusj og glassvegg, dobbel servant integrert i skuffeinnredning, skap og speil med lys.

Bad i kjeler med flislagte vegger og gulv med vegghengt toalett, dusjhjørne, elektrisk håndkletørker, servant på flislagt plate og innmurt speil.

Vaskerom med belegg på gulv og malte vegger, med vaskekum, skapinnredning og opplegg for vaskemaskin/vaskesøyle.
Elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med finerte fronter, laminat benkeplater med frontlist.
Nedfelt stålvask.
Integrert stekeovn, kaffemaskin, 2 induksjons topper, gasstopp og oppvaskmaskin.
Nisje med kjøleskap og fryseskap med stålfront.

SPESIALROM Gå til side

Badstu med trebenker. Betonggulv med oppforet tregulv/spiler.
Vegger og himling med panel av OSP.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Kjedehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er gjort noen endringer fra opprinnelig planløsning. Blant annet er det i kjeller bygget badstue i deler av opprinnelig bod (ikke byggeanmeldt) og det er bygget bod i del av kjellerstuen.

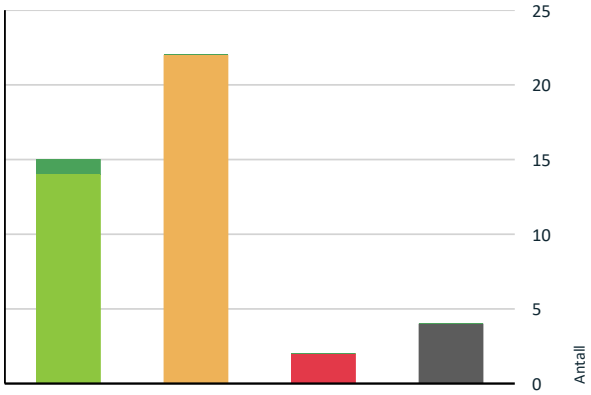
Tennisveien 4 J, 0777 OSLO
Gnr 41 - Bnr 1054
0301 OSLO

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



Sammendrag av boligens tilstand

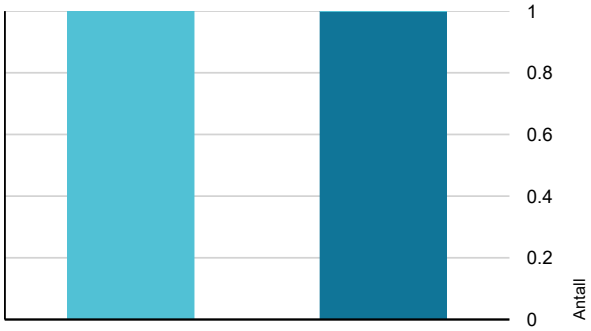
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår
1984

Kommentar
I hht. Eiendomsverdi

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normalt god standard

Vedlikehold
Normalt godt vedlikeholdt

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.
Takstein på opprinnelig del fra 1984, på tilbygg/påbygg fra 1994 og på carport fra 2000.
Taksteinene er vasket/renset, impregnert og malt i 2021.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Det er avvik:

Det er ikke montert snøfangere på carporten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må eldre beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Krav om montering av snøfangere på carporten kan komme.

Snøfangere må monteres av sikkerhetsmessige årsaker.
Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg.
Det er eier av boligen sitt ansvar.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Sist malt I 2022.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er registrert at det stedvis er brukt bygge-skum mellom kledning og vindsperre.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Skum bør fjernes for å skape bedre lufting sav kledningen.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i sperrekonstruksjo0n med undertak av sutakplater.
Loftet er kun besiktiget med lykt fra luke.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har skjevheter.

Noe skjevhet i takkonstruksjonen ved overgang mot tilbygg/påbygg.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.



Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Opprinnelig del har koblete vinduer med sprosser fra byggeåret.
Enkelte eldre vinduer med doble isolerglass og ytterglass med sprosser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre vinduer med noe/normal slitasje, alder tatt i betraktning.
Isolerglass har en forventet levetid på 20-30 år og vinduer i tre 20-50 år.
Glass kan være punkterte selv om dette ikke kom til syne under befaring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduer må holdes under oppsyn og vedlikeholdes jevnlig, og skiftes ut ved behov.
Konsekvens av eldre vinduer er dårligere isolasjonsevne, slitasje og råteskader på trevirke.



TG 1 Vinduer - 2

Dels nye/nyere vinduer med doble isolerglass og sprosser (enkelte med doble isolerglass + ytterglass med sprosser).

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 2 Dører

Ytterdør i malt trevirke fra byggeåret.
To terrassedører i malt trevirke med koblede glass med 2-lags glass innvendig, fra 1983 og 1990.

Årstall: 1983 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Isolerglass har en forventet levetid på 20-30 år og dører i tre 20-50 år.
Glass kan være punkterte selv om dette ikke kom til syne under befaring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dører må holdes under oppsyn og vedlikeholdes jevnlig, og skiftes ut ved behov.
Konsekvens av eldre dører er dårligere isolasjonsevne, slitasje og råteskader på trevirke.







Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på bakkeplan oppført i impregnert trekonstruksjon med impregnerte terrassebord.
Balkong i trrekonstrukjs0on med impregnerte terrassebord og rekkverk i malt trevirke.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.





TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp i trekonstruksjon.
Trappen er av noe eldre dato og har normal slitasje, alder tatt i betraktning.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, furu og fliser. Veggene har malte plater/flater. Himlinger har malt panel, behandlet panel og malte plater/flater.
Furugulvet på kjøkken nyslipt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bom i enkelte fliser i kjellerstue.
Stedvis noe gulvknirk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eventuelt gjøre tiltak med gulvknirk og bom i fliser

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Dette generelt noe skjevheter i gulvene.
Størst avvik er registret i stuen og i det ene soverommet i 2. etasje.

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

TG 2 Radon



Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Elementpipe.
Peis med innsats og dører i stue.
Peisovn i kjellerstue.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Det mangler brannsikker plate på gulv foran peisen i stuen.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Kostnadsestimat: Under 20 000





TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

TG RJ Krypkjeller

Lite tilbygg i stue har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å få kontrollert må det etableres en luke for tilgang.

TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler håndløper på vegg i del av trapperommet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Eventuelt montere håndløper der det mangler.



TG 1 Innvendige dører

Malte fyllingsdører, dels dører med glassfelt, dels skyvedører.



Tilstandsrapport











VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad i 2.etg. med flislagte vegger og gulv med vegghengt toalett, innmurt badekar med dusj og glassvegg, dobbel servant integrert i skuffeinnredning, skap og speil med lys.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Malt panel i himling.

Årstall: 2014

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm.. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm..

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



Tilstandsrapport







2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

vegghengt toalett, innmurt badekar med dusj og glassvegg, elektrisk håndkletørker, dobbel servant integrert i skuffeinnredning, skap og speil med lys.

Årstall: 2014

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er felles mekanisk avtrekk som styres fra kjøkken.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Dusj/badekar er plassert på yttervegg.

KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad i kjeler med flislagte vegger og gulv med vegghengt toalett, dusjhjørne, elektrisk håndkletørker, servant på flislagt plate og innmurt speil.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2004

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm.. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 80 mm..

Årstall: 2004

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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



Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett, dusjhjørne, elektrisk håndkletørker, servant på flislagt plate og innmurt speil.

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er felles mekanisk avtrekk som styres fra kjøkken.

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Badet har murvegger i dusjhjørne, og hulltaking er ikke hensiktsmessig.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vaskerom med belegg på gulv og malte vegger, med vaskekum, skapinnredning og opplegg for vaskemaskin/vaskesøyle.
Elektrisk styrt vifte.

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

Våtrommet fungerer for dagens eier ved normalt bruk.
TG:3 gis som en automatisk konsekvens av alder på våtrommet og at forskriftskrav ikke er oppfylt. Gjenværende brukstid er usikker grunnet alder og byggemåte.

Konsekvens/tiltak

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

Våtrommet fungerer fullt ut tilfredsstillende for dagens eiere. Våtrommets oppbygging er over 30 år. Normal/forventet levetid for våtrom generelt regnes å være ca. 30 år. Gjenværende brukstid er usikker.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med finerte fronter, laminat benkeplater med frontlist.
Nedfelt stålvask.
Integrert stekeovn, kaffemaskin, 2 induksjons topper, gasstopp og oppvaskmaskin.
Nisje med kjøleskap og fryseskap med stålfront.

Årstall: 2002

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:



Tilstandsrapport

Det er sprekk i den ene koketoppen og en koketopp som svikter.
Innredningen for øvrig har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eventuelt bytte koketopper





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

KJELLER > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstu med trebenker. Betonggulv med oppforet tregulv/spiler. Vegger og himling med panel av OSP.
Elektrisk badstueovn.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.
Plastrør (rør i rør) i tilknytning til badet i 2. etasje.
Hovedstoppekran i skap i vaskerommet. Ny stoppekran i 2025.
Søyle i hall/inngangsparti med luke for inspeksjon av rørkobling mellom kobberrør og plastrør.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Tilstandsrapport







TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Felles mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom som styres fra kjøkken.
Vifte er plassert i på loft.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.





TG 2 Elektrisk anlegg

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med hovedsakelig originale automatsikringer.
3x50 amp hovedsikringer.
Anlegget er kontrollert 19.12.2017 og det ble kun registrert mindre avvik som er rettet.

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.
   1984 Anlegget er hovedsakelig fra byggeåret.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det foreligger ingen dokumentasjon på det elektriske anlegget, og grunnet manglende kjennskap anbefales det derfor å utføre en utvidet kontroll av det elektriske anlegget for å kunne dokumentere tilstanden skikkelig. En slik kontroll utføres av en el-takstmann, eller evt. en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales det alltid en el-kontroll da takstingeniøren ikke har kompetanse innenfor el.





TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



Tilstandsrapport

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1984.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

(Tilbyggene står på ringmur med bjelkelag over. Dvs. blindrom uten adkomstmulighet.
Det er ikke ventiler/lufing i ringmurene. Dette er tidligere beskrevet under punkt om krypkjeller)

TG 2 Terrengforhold

Flat tomt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Andre tomteforhold

Carport med asfaltert gulv.
Bærende konstruksjon på betongsøyler.
Strømuttak.





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

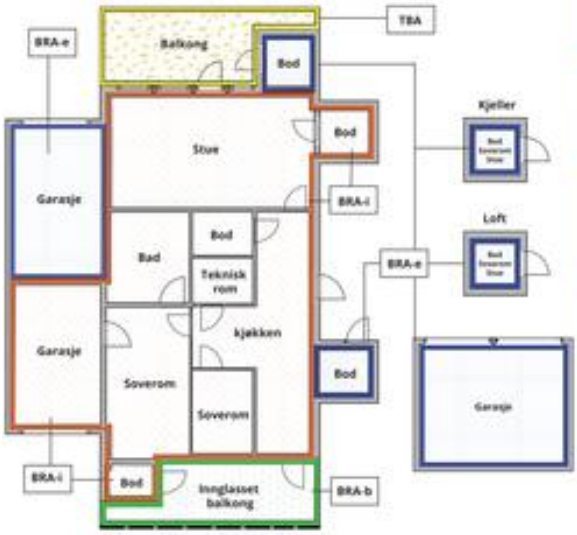
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Kjedehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	111			111	30
2. Etasje	67			67	3
Kjeller	65			65	
SUM	**243**				**33**
SUM BRA	**243**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entréhall, stue, spisestue, kjøkken, hverdagsstue		
2. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
Kjeller	Gang, kjellerstue, bad, vaskerom, badstue, bod, bod 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er gjort noen endringer fra opprinnelig planløsning. Blant annet er det i kjeller bygget badstue i deler av opprinnelig bod (ikke byggeanmeldt) og det er bygget bod i del av kjellerstuen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Div. arbeider/vedlikehold.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: I kjeller er det kun mindre vindu i kjellerstuen. Dvs. kjelleren har ikke godkjent rømingsvei og heller ikke nok dagslysinnfall sammenlignet med gjeldende krav til rom for varig opphold.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Kjedehus	231	12

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.12.2025	Gjert Faye Aaby	Takstingeniør
	Terje Schønning Geirdal	Kunde
	Amy Kristin Østertun Geirdal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	41	1054		0	350.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tennisveien 4 J

Hjemmelshaver

Geirdal Amy Kristin Østertun, Geirdal Terje Schønning

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet på Slemdal.

Adkomstvei

Adkomst på felles privat vei (gnr. 41, bnr. 46) - denne eiendommen eier ideell 1/10 av adkomstarealet. Felles ansvar for brøyting og vedlikehold.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Pågående plansak.

Tinglyste/andre forhold

Takstmannen har ikke undersøkt heftelser eller tinglyste forhold med eiendommen.

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eier		Muntlig informasjon fra eier som ga opplysninger om alle årstall og alle bygningsmessige påkostninger som er utført og beskrevet i takstdokumentet.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi		Utskrift fra "Norges Eiendommer" med Statens Kartverk som kilde, -opplysninger om: Adresse, hjemmelshaver, gårdsnummer, bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal, byggeår.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.12.2025	
2	02.01.2026	
3	03.01.2026	
4	04.01.2026	
5	09.01.2026	
6	26.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•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.

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



Forutsetninger

•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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Utskrift fra Grunnboken er ikke innhentet og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for rapporten. Kommunens bygningsarkiv er ikke gjennomgått og rapporten hensyntar således ikke forhold/opplysninger som finnes her. Tilstandsvurderingen er avholdt etter beste skjønn. Konklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det presenterte seg på befaringsdagen. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt objektet slik god skikk tilsier. Besiktigelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var møblert og i bruk.

NB: Eier/rekvirent skal lese igjennom taksten og gi tilbakemelding til Takstmann hvis takstdokumentet inneholder feil.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Geirdal, Terje Schønning	9578-5999-4-1311141	2026-01-26 21:55:17
Geirdal, Amy Kristin Østertun	9578-5993-4-754257	2026-01-26 21:58:42

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
26. jan. 2026

Oppdragsnummer
13-0205/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Tennisveien 4J, 0777 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Terje Schønning Geirdal, Amy Østertun Geirdal

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 1996

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3098279
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Benki AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se over Benki AS Membran firma som Benki koordinerte

---

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

Eventuell kommentar: Det ble dog tatt bilder da jobben ble gjort av Benki AS

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Taket er vasket faglig og impregnert og malt/sprøytet (alle tak i vår rekke - 6 hus) Garasje mm ble bygget av NP bygg AS i 2000

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Det har vi ikke hatt noe problem med dette.

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Jeg sier nei, men det er selvfølgelig en autorisert el installatør som har gjort jobben, bl fordi vi har bygd på (inkludert garasjen i huset, bygd carport inntil). Har ikke mottatt samsvarserklæring samt at det skjedde i 2000.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? ca 3-5 år siden

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forb med rehab av bad i 2. et ble det lagt «rør i rør». Gulv og vegger ble strippet ned og bygget opp igjen etter forskriftsmessig modell.

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: NP bygg AS Firma som ble brukt før vår tid er vi ikke kjent med. Nytt 5 fags vindu mot sørvest ble skiftet samt nytt vindu i trappehuset i 2023. Utført av Martin Vrålstad AS.

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Uaktuelt

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Huset er malt utvendig Vi har skiftet vannbord. Samt generelt vedlikehold. Hele hagen ble totalt fornyet i 2020 med nytt gjerde mot syd vestsiden.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Ved må legges godt inn i peisen, men den benyttes svært mye.

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Viser til Tilstandsrapporten. Lite soverom 2. et samt noe i påbygd del av stue.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Vi har ikke sett noe, men vi har i «sameiet» felles engasjert firma for skadedyrbekjempelse.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Forstår ikke spørsmålet?

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Ny Tilstandsrapport er utferdiget jan 2026.

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Se Tilstandsrapport

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Kommunen jobber med å vurdere fortetting i hele Oslo, og Slemdal har vært en del av knutepunkt-utbyggings planer. Det er foreløpig satt på vent, og området er en del av 5-årig bygge- og deleforbud.

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

Eventuell kommentar: Eiendommen ligger sentralt på Slemdal med helt normal by støy, uten noe sjenanse.

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Meget god og sentral beliggenhet.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 13-0205/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Geirdal, Amy Kristin Østertun	**2026-01-26**	**Geirdal, Terje Schønning**	**2026-01-26**

Identifikasjon

bankID Geirdal, Amy Kristin Østertun

Identifikasjon

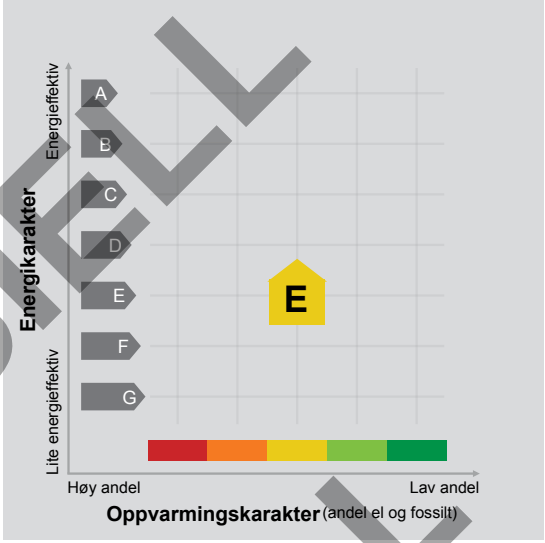
bankID Geirdal, Terje Schønning

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Tennisveien 4J
Postnummer	0777
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	41
Bruksnummer	1054
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80942133
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	34f8036b-6750-4e7f-be3b-2531861eb05f
Dato	—



UOFFISIELL

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.energimerking.no.

Målt energibruk 26 875 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

24 667 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 500 liter ved

UOFFISIELL

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 innetemperaturen
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)

- Redusér innetemperaturen
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Slå el.apparater helt av

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 inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

UOFFISIELL
UOFFISIELL

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.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1984
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	243
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

UOFFISIELL
UOFFISIELL

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 energimerkeordingen. 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

UOFFISIELL
UOFFISIELL

UOFFISIELL
UOFFISIELL

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Tennisveien 4J
Postnummer: 0777
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0101
Dato:
Energimerkenummer: 34f8036b-6750-4e7f-be3b-2531861eb05f

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 41
Bruksnummer: 1054
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80942133

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 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: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

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.Kjøl - 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 varmeelementer 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Marthe Skabo
TENNISVEIEN 4J

Dato: 26.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86525532
8951313

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.41 BNR. 1054

Vi viser til bestilling av 20260126 for TENNISVEIEN 4J.

GNR. 41 BNR. 1054

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.06.1984.

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

351 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

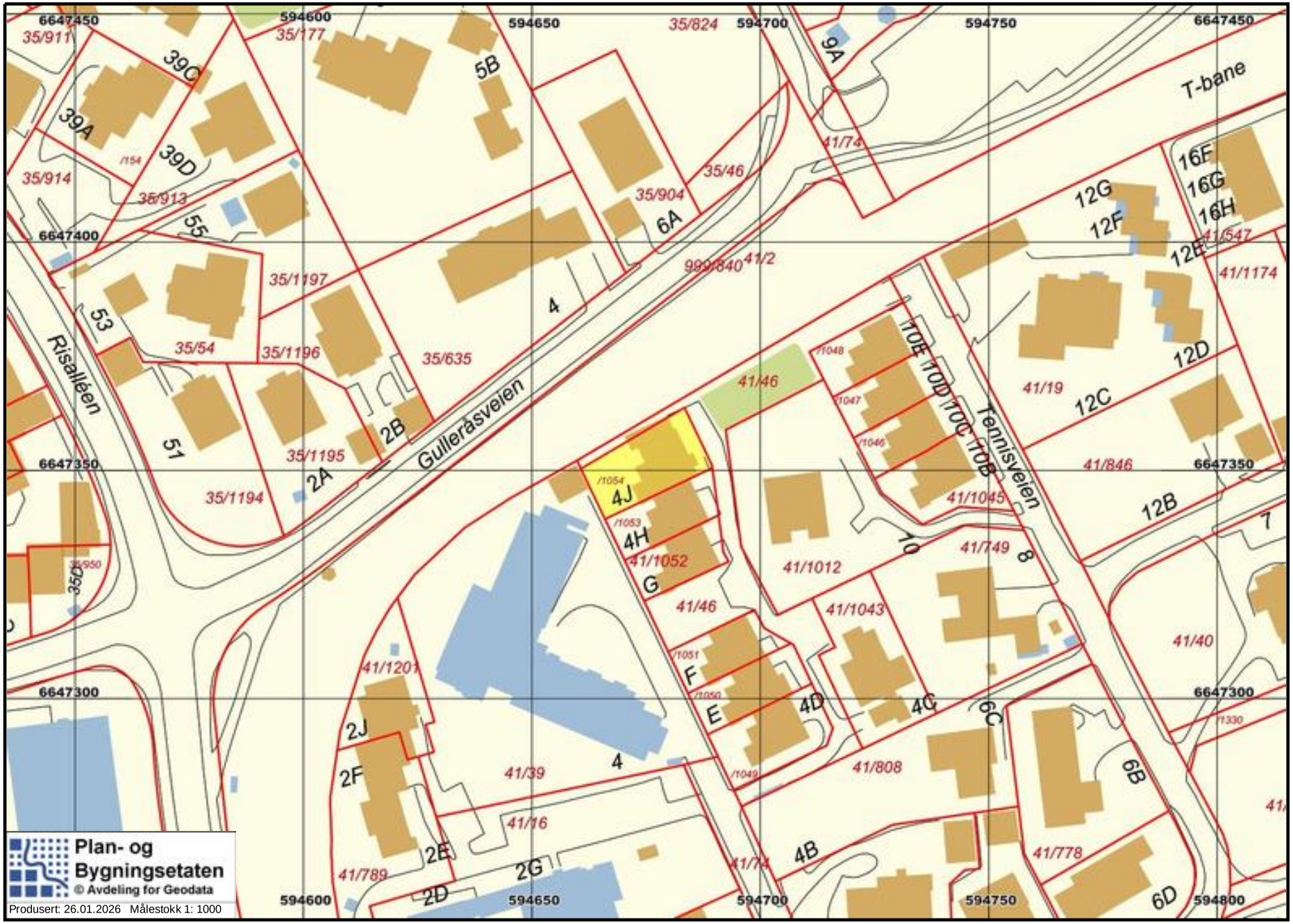
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 26.01.2026 Målestokk 1: 1000
Risalléen
Gulleråsveien
Tennisveien
T-bane
6647450
6647400
6647350
6647300
594600
594650
594700
594750
594800
35/911
35/914
35/913
35/177
35/824
35/904
35/46
35/1197
35/54
35/1196
35/635
35/1195
35/1194
41/74
41/2
41/46
41/19
41/846
41/1045
41/1012
41/749
41/1043
41/40
41/1201
41/39
41/16
41/789
41/808
41/778
41/1174
41/1547
39A
39C
39D
5B
9A
6A
4
53
55
51
2A
2B
2D
2E
2F
2G
2J
4J
4H
G
F
E
4D
4C
4B
6C
6B
6D
12G
12F
12E
12D
12C
12B
16F
16G
16H
10E
10D
10C
10B
10
8
7

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT 19 - 0560 OSLO 5 - 68 30 40 **66 20 20**

OV/bs

Oslo, den 1.6.90.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Journalnr. 83/0934

Arbeidssted
3nr.41/bnr.1052, Tennisveien 4 G

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
12.2.90

Bygningens art
Rekkehus

Byggherre
Terje Schønning Geirdal, Tennisveien 4 G, 0386 OSLO 3

Byggemelder
Ark.Eivind Eriksen, Kronpr...sens gate 3, Oslo 2

Ansvarshavende
Arne-Kristian Dehli, c/o A/S Veidekke, P.b.61, 1361 BILLINGSTADSLETTA

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

Olav Vevle

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

SK. 014 ANDVORD

Plan- og bygningsetaten

Oslo

VRÅLSTAD BYGG AS
Traverveien 40
0588 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 02.11.2023
	202111394 - 8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Zeeshan Aziz	

Adresse:	TENNISVEIEN 4J	Eiendom:	41/1054/0/0
Tiltakshaver:	AMY KRISTIN ØSTERTUN GEIRDAL	Søker:	VRÅLSTAD BYGG AS
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Tennisveien 4 J

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendring mottatt 30.10.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202111394			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Planer	A15-10-02	22.08.2021	4/6
Fasader	A15-30-01	22.08.2021	4/7

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz - saksbehandler
Karine Bue Iversen - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
AMY KRISTIN ØSTERTUN GEIRDAL, TENNISVEIEN 4 J, 0777 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 15062012**
Fra:
Saksbehandler: Sabina Trako **Saksnr: 200011399-6**

Sluttnotat byggesaker - Henleggelse - Tennisveien 4 J

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
x	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

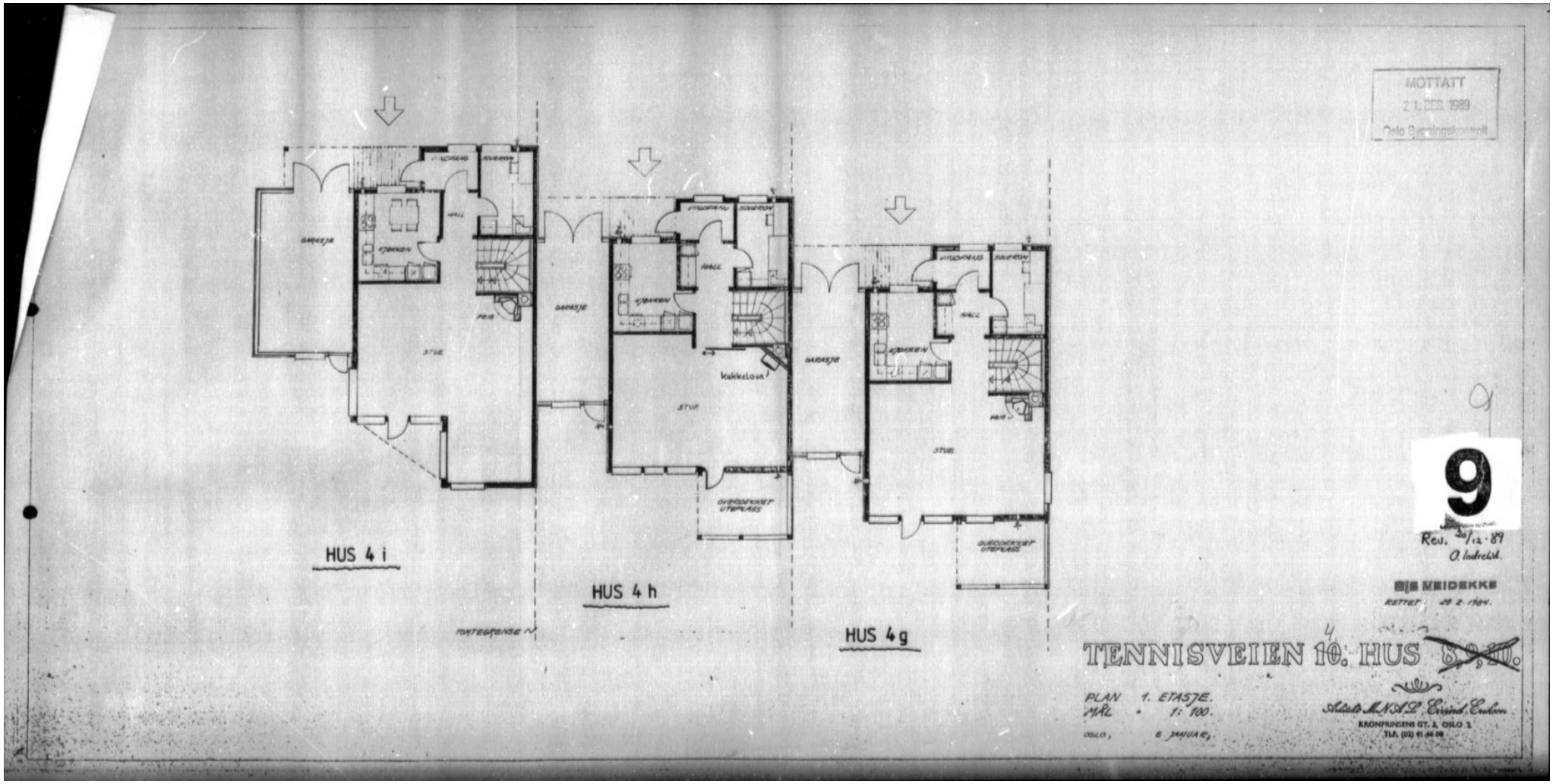
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA


MOTTATT
21. DES. 1989
Oslo Byggingsdirektorat
HUS 4 i
HUS 4 h
HUS 4 g
GARASJE
KJØKKEN
HALL
STUE
kakkelovn
OVERDEKKET UTEPLASS
TOMTEGRENSE
9
Rev. 20/12-89
O. Indreleid.
BIS MEIDEKKE
RETTET: 28.2.1994.
TENNISVEIEN 10. HUS
PLAN 1. ETASJE.
MÅL 1:100.
OSLO, 6 JANUAR,
Arkitekt M.N.A.L. Eivind Endsen
KRONPRINSENS GT. 3, OSLO 1
TLF. (02) 41 44 08

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 15062012**
Fra:
Saksbehandler: Sabina Trako **Saksnr: 200013310-4**

Sluttnotat byggesaker - Henleggelse - Tennisveien 4 J

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
x	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

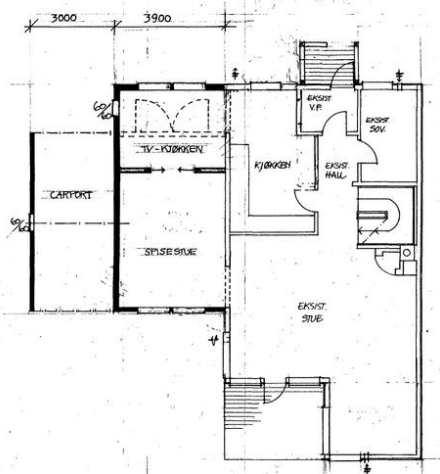
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

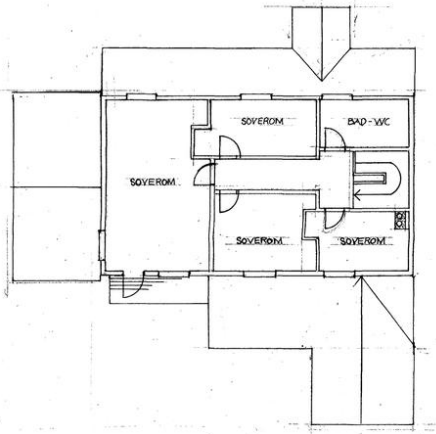
www.pbe.oslo.kommune.no

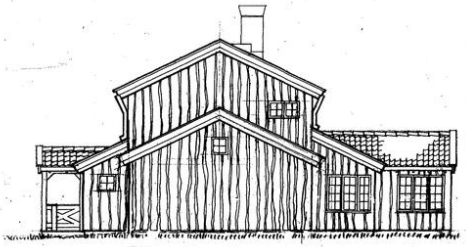
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

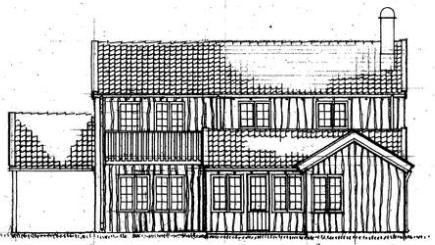


PLAN, 1. ETASJE





FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST

Dato 15.9.2000 Sign: Kontrollert:

fam. GEIRDAL

Gnr:41 Bnr:1054 Tennisveien 4J

Tilbygg til rekkehus:
Plan og fasader

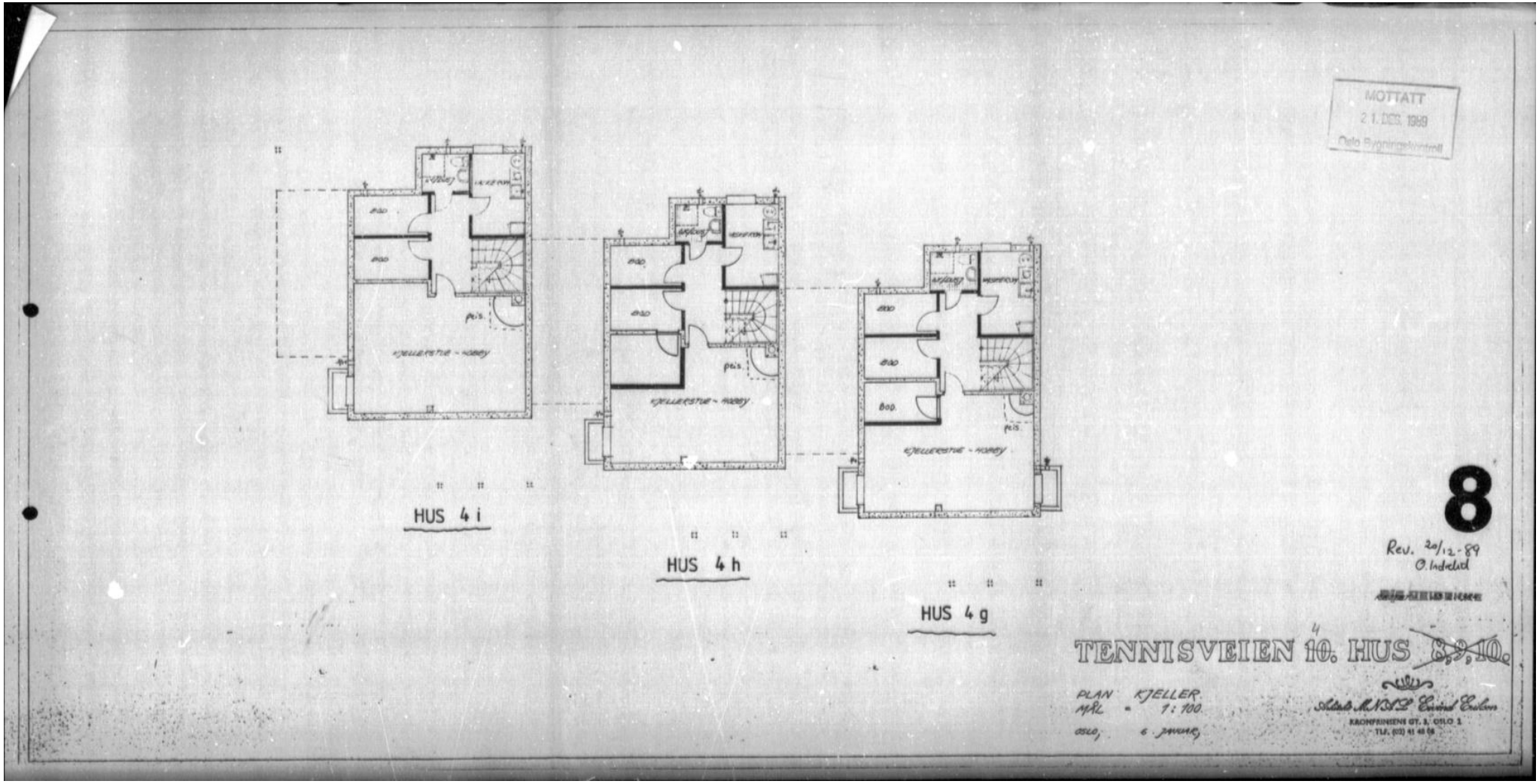
Mål 1 : 100

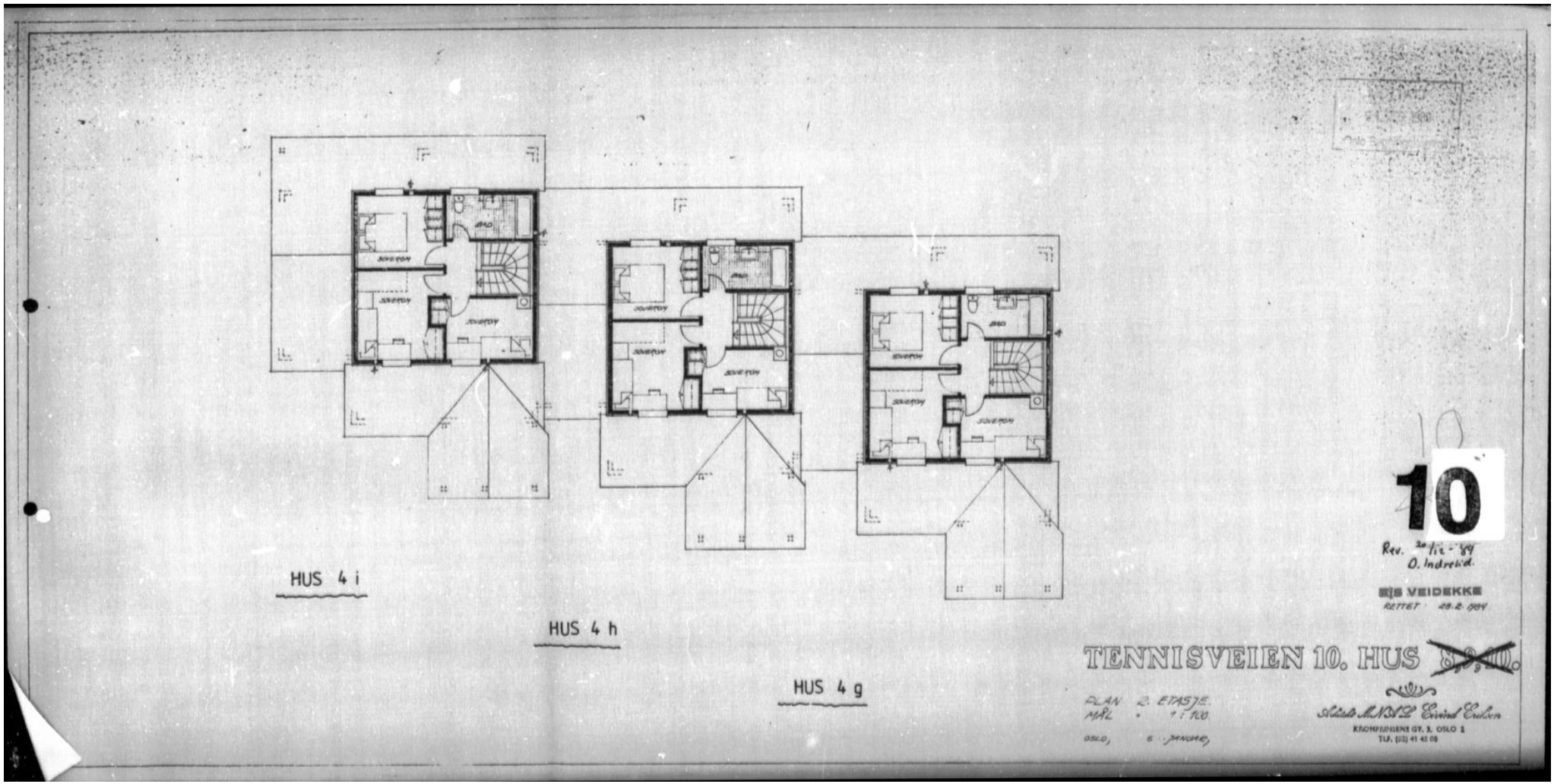
1

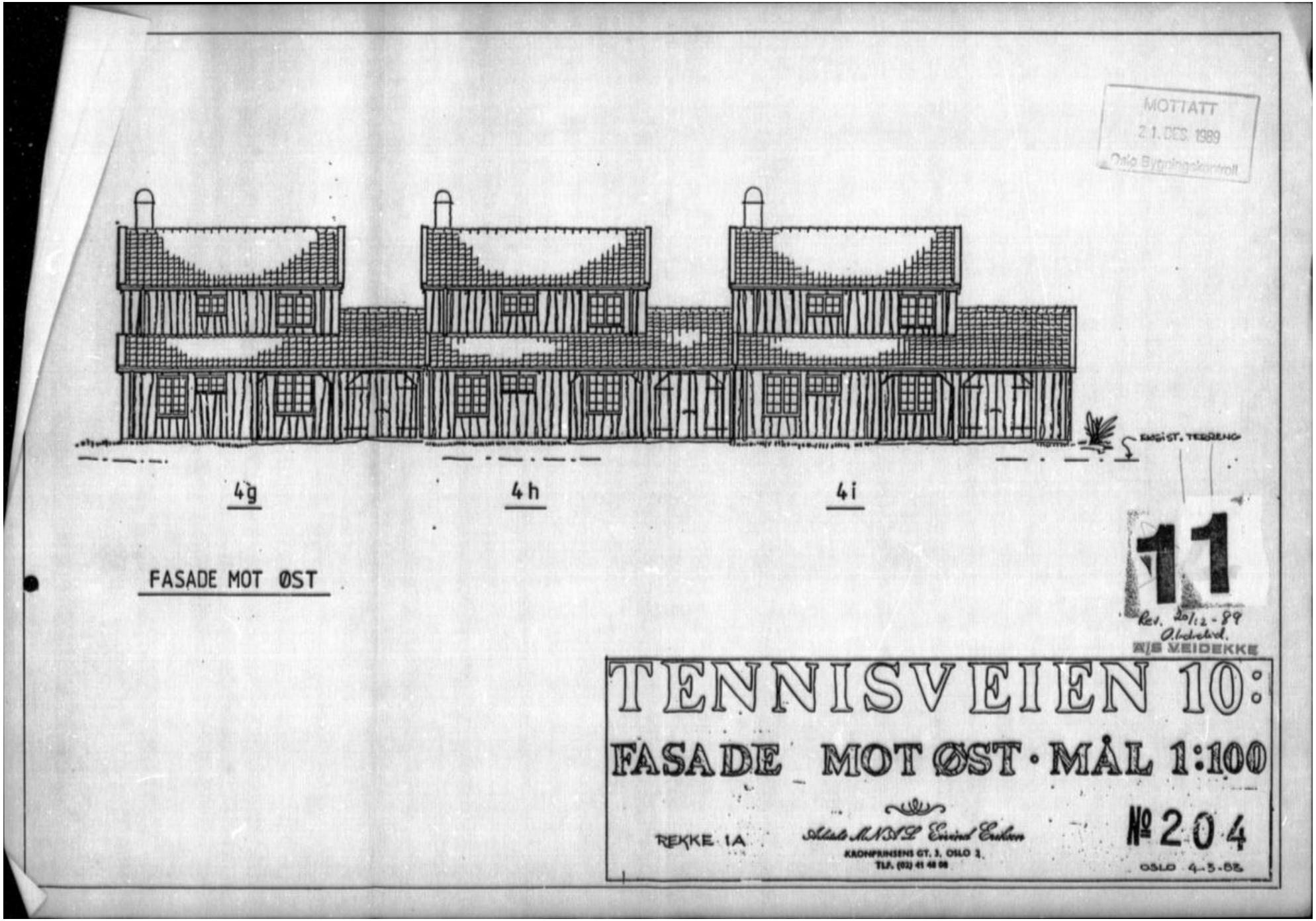
EIGIL RAMSFJELL
SIV. ARK. MNAL

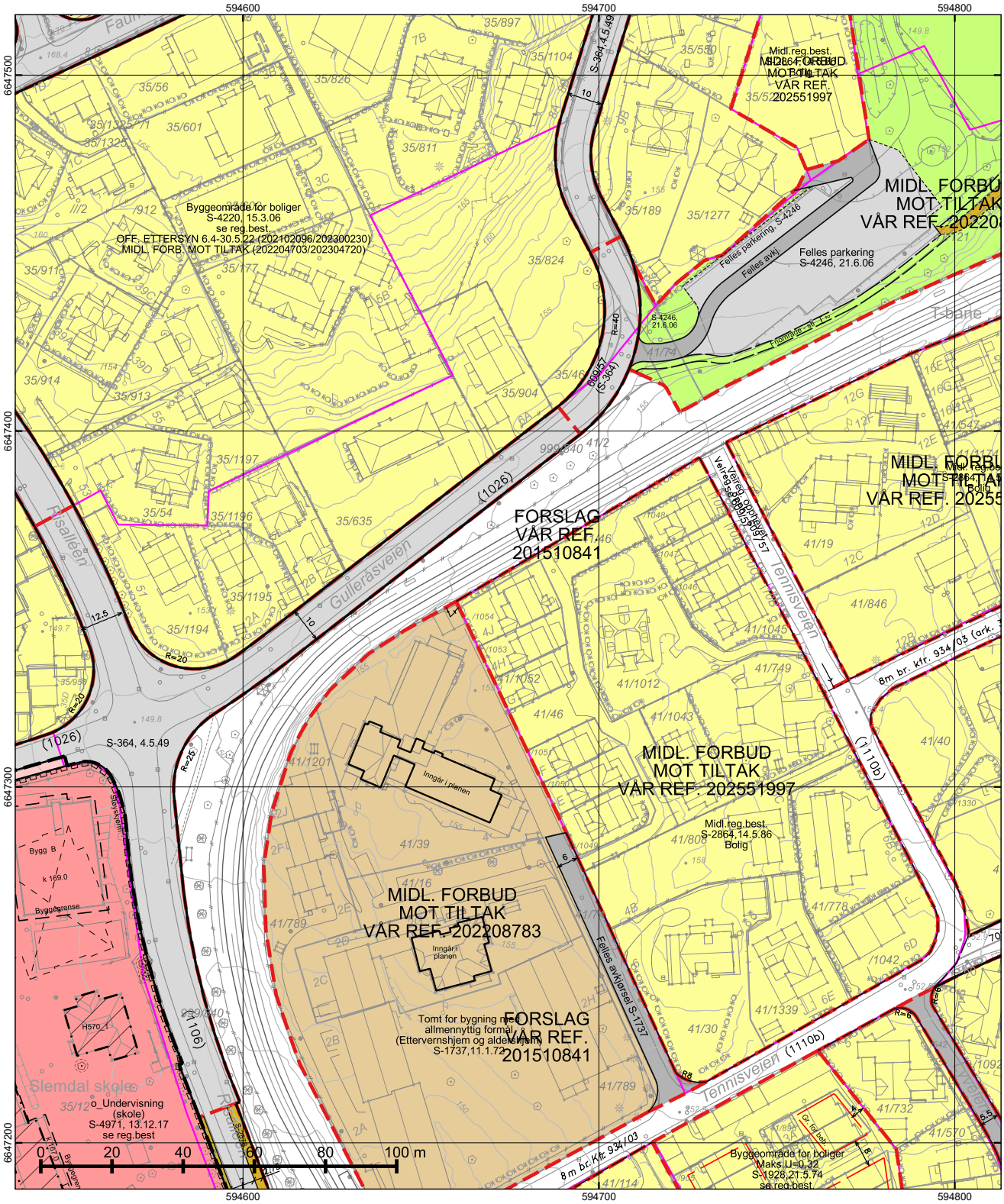
KRONPRINSENSGT. 3, 0251 OSLO Telefon 22 83 28 00 – Fax 22 83 18 46

Vedlegg II etter bilde


MOTTATT
21. DES. 1989
Oslo Bygningsvesen
HUS 4 i
HUS 4 h
HUS 4 g
8
Rev. 20/12-89
TENNISVEIEN 10. HUS
PLAN KJELLER
MÅL = 1:100
OSLO, 6. JANUAR


HUS 4 i
HUS 4 h
HUS 4 g
10
Rev. 30/12-89
O. Indrevåd.
VEIDEKKE
RETTET 29.2.1984
TENNISVEIEN 10. HUS
PLAN 2. ETASJE.
MÅL 1:100.
OSLO, 6. JANUAR,
Arkitekt MNAL Eivind Eriksen
KRONPRINSENS GT. 3, OSLO 1
TLF. (02) 41 42 09


MOTTATT
21. DES. 1989
Oslo Bygningskontroll
EKSIST. TERRENG
4g
4h
4i
FASADE MOT ØST
11
Rev. 20/12-89
O.Andersen
A/S VEIDEKKE
TENNISVEIEN 10:
FASADE MOT ØST · MÅL 1:100
REKKE 1A
Arkitekt MNAL Eivind Eriksen
KRONPRINSENS GT. 3, OSLO 3.
TLF. (02) 41 48 08
№ 204
OSLO 4-5-88



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

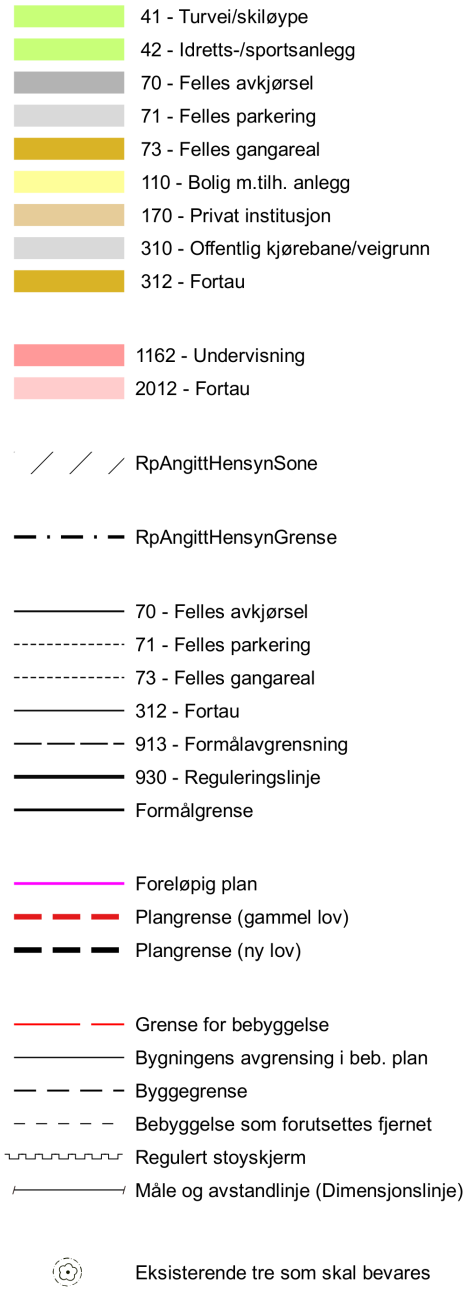
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

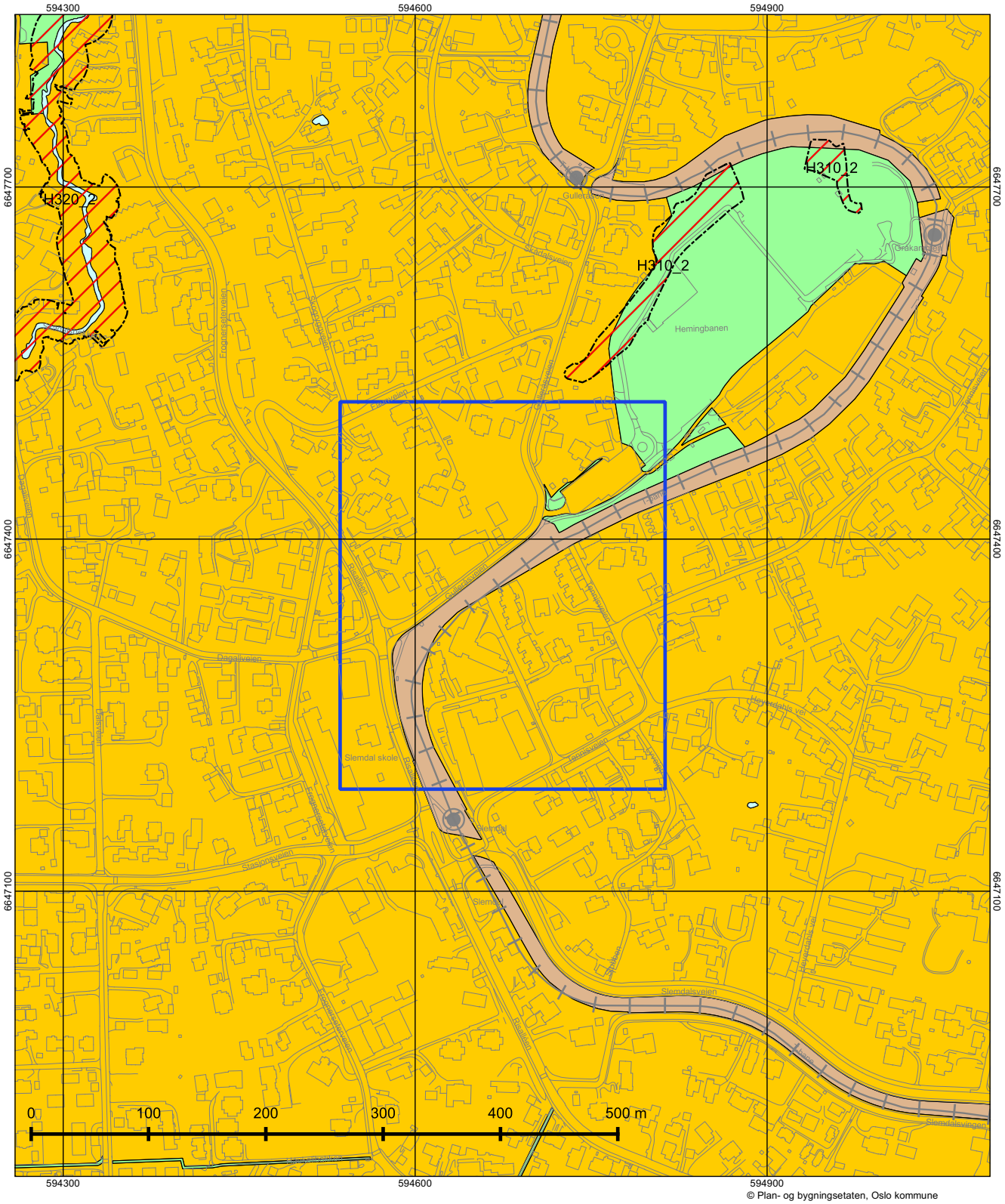
PlottID/Best.nr: 152101/ 86525532
Deres ref.:
Adresse: Tennisveien 4
Kommentar:
Gnr/Bnr: 41/1054

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152101/86525532
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198603663
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.
Knytning(er) mot andre planer: V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

§ 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.

§ 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.

§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35. Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter.
Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e).
Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås.
Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen.
I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.

§ 4.
a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende.
På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for leik, idrett og sport.
b) I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger.
Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.

§ 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk.
Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.

§ 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone.
De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.

Kartverket

BYGDØY ALLE EIENDOM AS
V/MARTHE SKABO
BYGDØY ALLE 34
0265 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 13-0205/24
Vår referanse: 3469277/23907132
Bestilling: C3 2024-05-03 111

Dato
03.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
27927	105	5.6.1984	BEST. OM ADKOMSTRETT BRUKSRETT ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	41	46	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/27927/105
Uthentet 2024-05-03 10:34

DAGBOKFØRT

Arne Juell. Tennisvn. 8. 0386 Oslo 3.

08. JUN 84 027927

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

E R K L Æ R I N G

Denne erklæringen skal tinglyses som heftelse på Gnr. 41 Bnr. 46 og Gnr. 41 Bnr. 1045 til og med 1054.

1. Adkomstveier.

Eiere av Gnr. 41 Bnr. 1045, 1046, 1047 og 1048 har adkomst fra Tennisveien som i dette området er privat (nedlagt offentlig) vei, og som etter vanlig regler skal vedlikeholdes av eiere av hus på begge sider av veien.

Eiere av Gnr. 41 Bnr. 1049, 1050, 1051, 1052, 1053 og 1054 har adkomst fra Tennisveien over fellesarealet Gnr. 41 Bnr. 46 mot plikt til felles vedlikehold av veien med lik andel.

Gnr. 41 Bnr. 1043 har rett til adkomst over Gnr. 41 Bnr. 46 mot plikt til vedlikehold med forholdsmessig andel for den del av veien som brukes av denne eiendommen.

1. avsnitt anmerkes ikke ved tinglysningen. 2. og 3. avsnitt tinglyses på Gnr. 41, Bnr. 46. På vedlagte skisse skravert.

2. Fellesareal - Gnr. 41,Bnr. 46.

Eierne av Gnr. 41 Bnr. 1045, 1046, 1047, 1048, 1049, 1050, 1051, 1052, 1053 og 1054 har bruksrett til Gnr. 41 Bnr. 46 som fellesareal for disse eiendommene og med vedlikeholdsplikt med lik andel. På vedlagte skisse merket rødt. Tinglyses på Gnr. 41 Bnr. 46.

3. Biloppstillingsplasser.

Eier av Gnr. 41 Bnr. 1046 har uoppsigelig og vederlagsfri bruksrett mot vedlikeholdsplikt til parkeringsplass på Gnr. 41, Bnr. 1045. På vedlagte skisse merket blått. Eier av Gnr. 41 Bnr. 1047 og 1048 har uoppsigelig og vederlagsfri bruksrett mot vedlikeholdsplikt til 2 parkeringsplasser på Gnr. 41 Bnr. 46.På vedlagte skisse merket blått/rødt.

Eiere av Gnr. 1049, 1050, 1051, 1052, 1053 og 1054 har uoppsigelig og vederlagsfri bruksrett mot vedlikeholdsplikt til 4 parkeringsplasser på Gnr. 41, Bnr. 46. På vedlagte skisse merket gult. Tinglyses på de tjenende eiendommer Gnr. 41, Bnr. 46 og 1045.

AD. 1, 2 og 3.

Bestemmelsene i pkt. 1, 2 og 3 kan ikke endres eller slettes uten med samtykke fra Oslo Bygningsråd.

4. Felles ledningsanlegg.

Ledningsanlegg for vann og kloakk, og kabel for elektrisitet, telefon og antenner er lagt i samsvar med plan godkjent av bygningsmyndighetene i Oslo, med rett til denne plassering. på Gnr. 41, Bnr. 1045 til og med 1054.

Avskriftens riktighet bekreftes
Sd

Fellesanlegget pliktes vedlikeholdt av eiere av eiendommer som fellesanlegget betjener, og med forholdsmessig andel. Tinlyses på Gnr. 41 Bnr. 1045, 1046, 1047, 1048, 1049, 1050, 1051, 1052, 1053 og 1054.

5. Plass for søppel.

Eiere av eiensammene Gnr. 41, Bnr. 1045, 1046, 1047 og 1048 har rett til plassering av søppelkasser ved veien på Gnr. 41, Bn.r 1045. Eiere av eiendommene Gnr. 41, Bnr. 1049, 1050, 1051, 1052, 1053 og 1054 har rett til plassering av søppelkasser ved veien på Gnr. 41 Bnr. 46. På vedlagte skisse merket sort. Tinglyses på Gn.r 41, Bnr. 46 og 1045.

6. Gjerdehold.

Eiere av Gnr. 41, Bnr. 1045, 1046, 1047, 1048, 1049, 1050, 1051, 1052, 1053 og 1054 er forpliktet til i fellesskap og med lik andel å delta i vedlikehold med forholdsmessig andel av gjerde som er eller blir oppført mot naboeiendom. Tinglyses på Gnr. 41 Bnr. 1045 til og med 1054.

7. Vedlikehold.

Eierene av Gnr. 41, Bnr. 1045, 1046, 1047, 1048, 1049, 1050, 1051, 1052, 1053 og 1054 er forpliktet til av hensyn til det samlede anleggs helhetsvirkning å opprettholde et godt utvendig vedlikehold. Tinglyses på de nevnte eiendommer.

ooo 00 ooo

Oslo, den 2. mai 1984

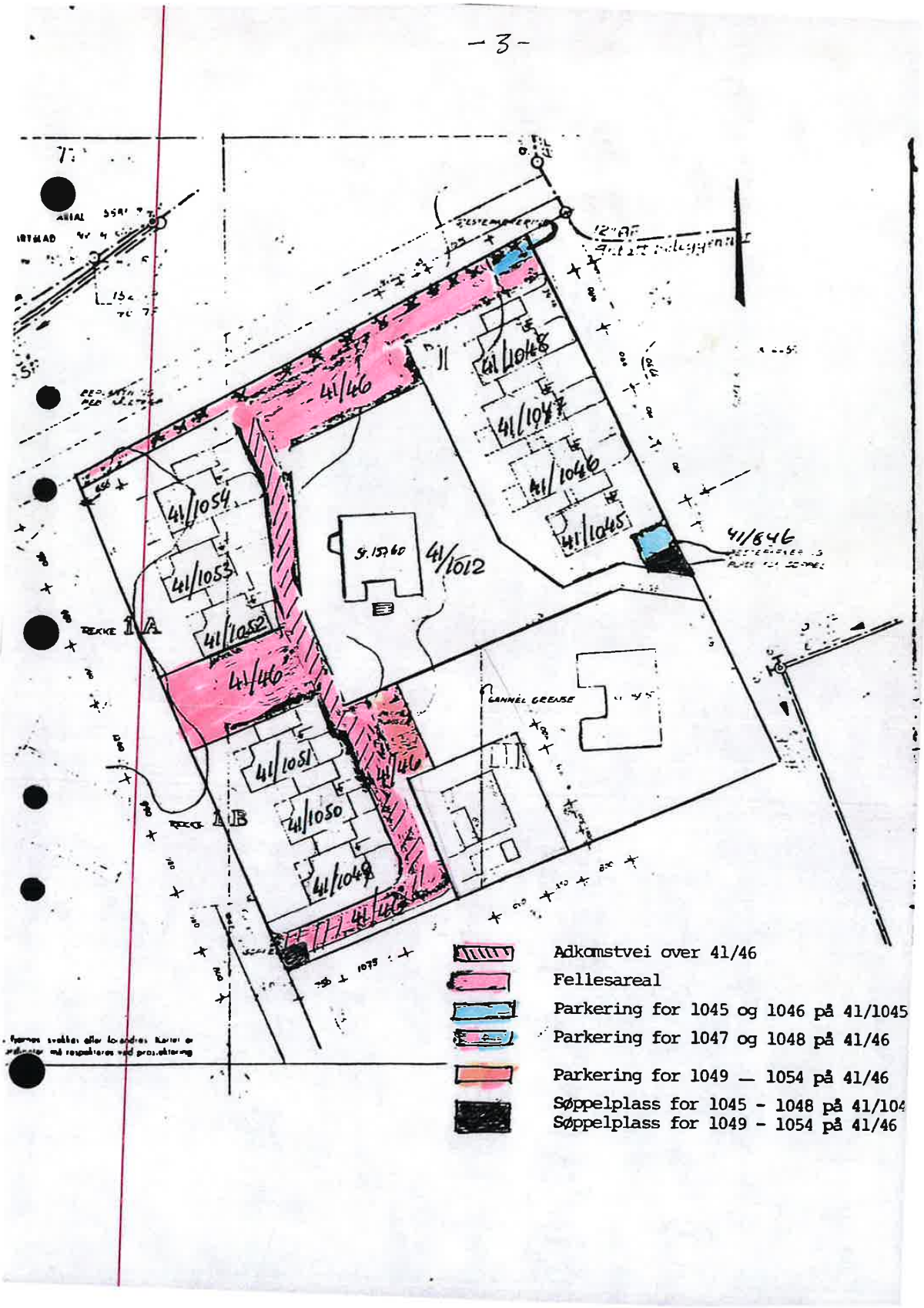
ELLEN JUELL

Undertegnede advokat Halfdan Bøhn, bekrefter herved at foranstående erklæring er undertegnet av Ellen Juell.

.....
HALFDAN BØHN

Halfdan Bøhn
Advokat
Oslo

Bilag: 1 kart.


- 3 -
41/46
41/1048
41/1047
41/1046
41/1045
41/846
41/1012
41/1054
41/1053
41/1052
41/1051
41/1050
41/1049
REKKE 1A
REKKE 1B
CANNEL GREASE
Adkomstvei over 41/46
Fellesareal
Parkering for 1045 og 1046 på 41/1045
Parkering for 1047 og 1048 på 41/46
Parkering for 1049 — 1054 på 41/46
Søppelplass for 1045 - 1048 på 41/10
Søppelplass for 1049 - 1054 på 41/46

Kartverket

BYGDØY ALLE EIENDOM AS
V/MARTHE SKABO
BYGDØY ALLE 34
0265 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 13-0205/24
Vår referanse: 3469278/23907137
Bestilling: C3 2024-05-03 114

Dato
03.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
27928	105	5.6.1984	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	41	46	0	0

[M] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

OSLO KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET

DAGBOKFØRT

05. JUNI 84 027928

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

M. jnr. 1452-1461- 83.

Gnr. 41 bnr. 1045 - 1054

Dagbokstempel

MIDLERTIDIG FORRETNING

Ved midlertidig forretning den 7. mai 1984 er parseller av gnr. 41 bnr. 46 gitt følgende registernummer:

M.jnr.	Parsell	Registernr.	Ca areal
1452-83		41/1045	360 m2
1453-83		41/1046	230 m2
1454-83		41/1047	230 m2
1455/83		41/1048	250 m2
1456-83		41/1049	280 m2
1457-83		41/1050	230 m2
1458-83		41/1051	220 m2
1459-83		41/1052	210 m2
1460-83		41/1053	250 m2
1461-83		41/1054	330 m2

Delingsforretningen er rekvirert av Ellen Hallen Juell .

Delingen er godkjent av Oslo byplankontor den 5.4.1984.
Midlertidig kart over parsellene er vist på baksiden

Målebrev skal være utstedt senest innen 8.5.1987.

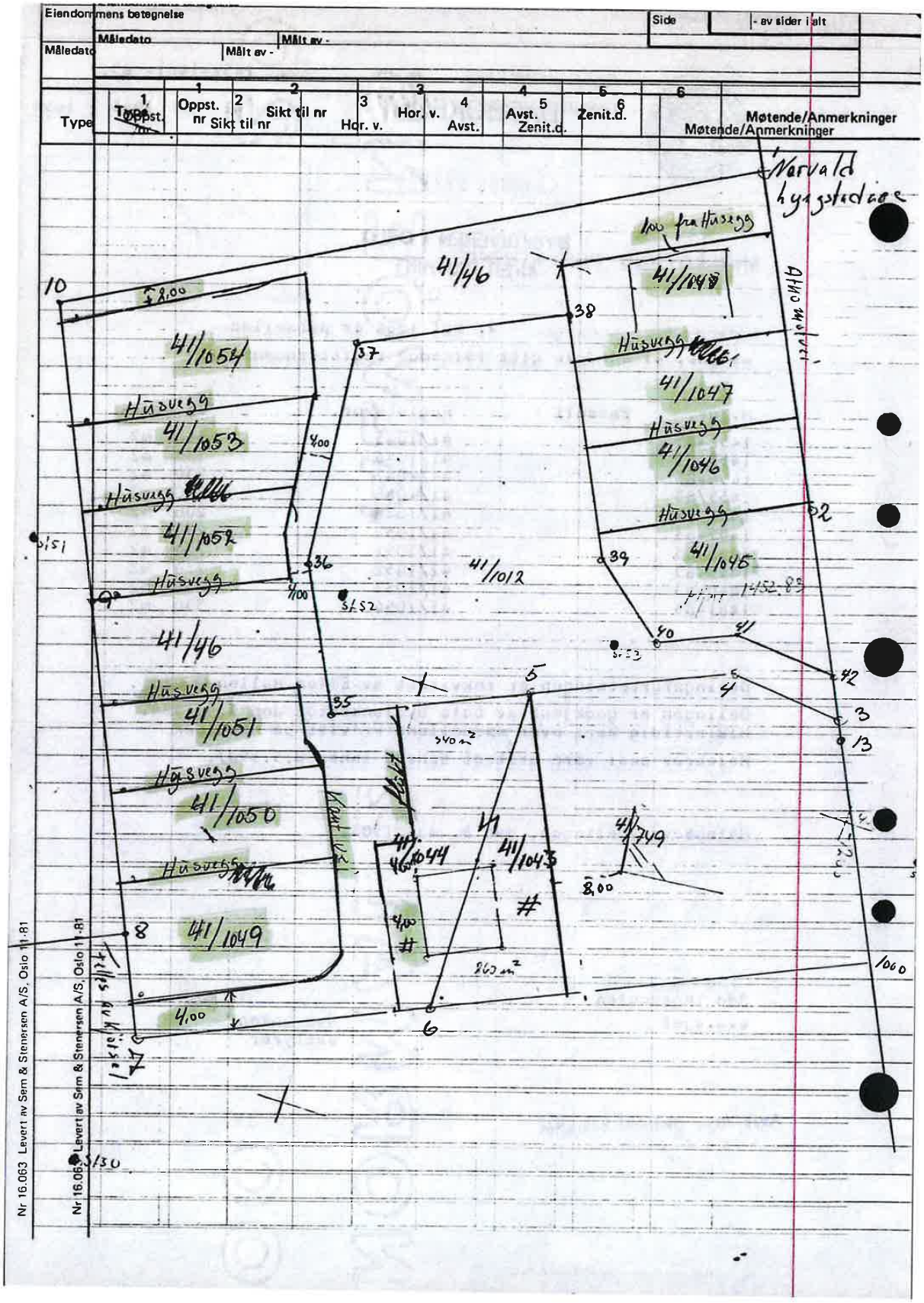
Målebrevsavdelingen, den 8. mai 1984.

Odd Thorsdalen
avd.sjef

Ove Løken
bestyrer

Avskriftens riktighet bekreftes

Nr. 16.456 Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-83

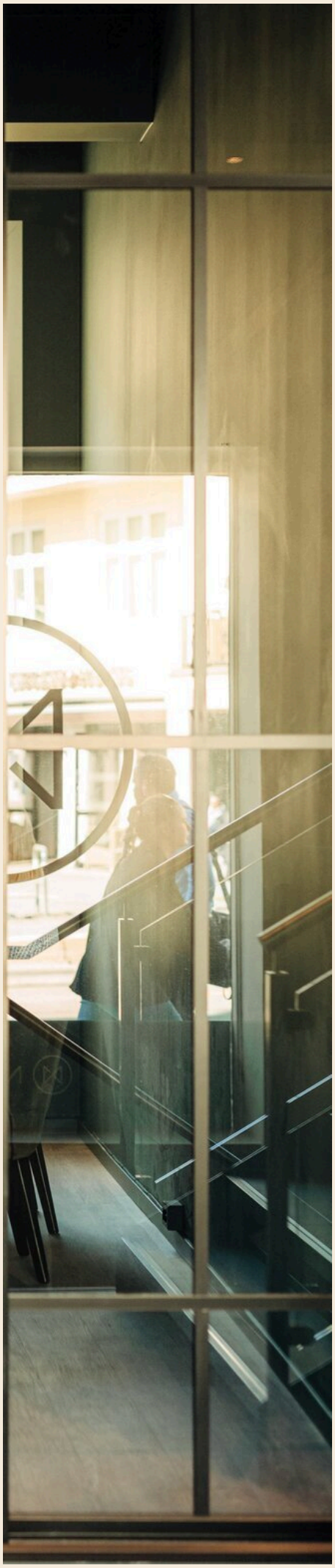

Eiendommens betegnelse
Side
- av sider i alt
Måledato
Målt av -
Type
Oppst.
Sikt til nr
Hor. v.
Avst.
Zenit.d.
Møtende/Anmerkninger
Narvald hyggstadaas
41/46
41/1054
41/1053
41/1052
41/1051
41/1050
41/1049
41/1048
41/1047
41/1046
41/1045
41/1012
41/1044
41/1043
41/749
Høgsvegg
Nr 16.063 Levert av Sem & Stenersen A/S, Oslo 11.81

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
m.gustavsen@nordvikbolig.no
22 04 98 98

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 13-0205/24

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Tennisveien 4J 0777 OSLO
Matrikkel: Gnr 41, bnr 1054 (ideell andel 1/1) / Gnr 41, bnr 46 (ideell andel 1/10) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Peter Björklund
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Bygdøy Alle Eiendom AS
p.bjorklund@nordvikbolig.no
944 33 335



Marthe Skabo
Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Bygdøy Alle Eiendom AS
m.skabo@nordvikbolig.no
991 04 502

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: