

Tennisveien 16E



Velkommen til

Tennisveien 16E



Salgsoppgaven produsert 30. oktober 2025

SLEMDAL

Lyst & moderne enderekkehus fra 2019 | Solrik takterrasse og hageparsell | 3 sov/ 2 bad | 2 balkonger | Garasje m/ lader

Prisantydning	13 500 000,-
Fellesgjeld	570,-
Omkostninger	338 880,-
Totalpris	13 839 450,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 862,-
BRA-i	138 kvm
Totalt BRA	138 kvm
Soverom	3

Boligtype	Rekkehus
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2019

Ansvarlig megler	Stian Pøhner
Telefon	971 15 621
E-post	s.pohner@nordvikbolig.no

Megler	Siril Slorer Sloreby
Telefon	412 52 214
E-post	s.sloreby@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Tennisveien 16E - En meget attraktiv familiebolig på totalt 138 m² BRA-i på Slemdal. Boligen ligger i et veletablert og barnevennlig område med kort avstand til skoler, barnehager, forretninger, servicetilbud og offentlig kommunikasjon. I tillegg er det kort vei til marka, samt Heming idrettsanlegg.

- Innholdsrikt & moderne enderekkehus over tre plan med privat hagedel
- 2 solrike balkonger, samt stor takterrasse på 29 m² med utsikt & gode solforhold
- Gjennomgående god standard med smakfulle farge- & materialvalg
- Bygg fra 2019
- Garasjeplass (el-lader) med adkomst fra bolig & biloppstillingsplass
- 2 bad, separat toalett & vaskerom/bod
- Lekkert kjøkken med fronter og hvitevarer fra 2024
- Kjøkkenøy fra Svane (2022)
- Peis i stuen
- Kort vei til t-bane

Arealer og innhold

BRA-i:	138 kvm
Totalt BRA:	138 kvm
TBA:	49 kvm

Beskrivelse

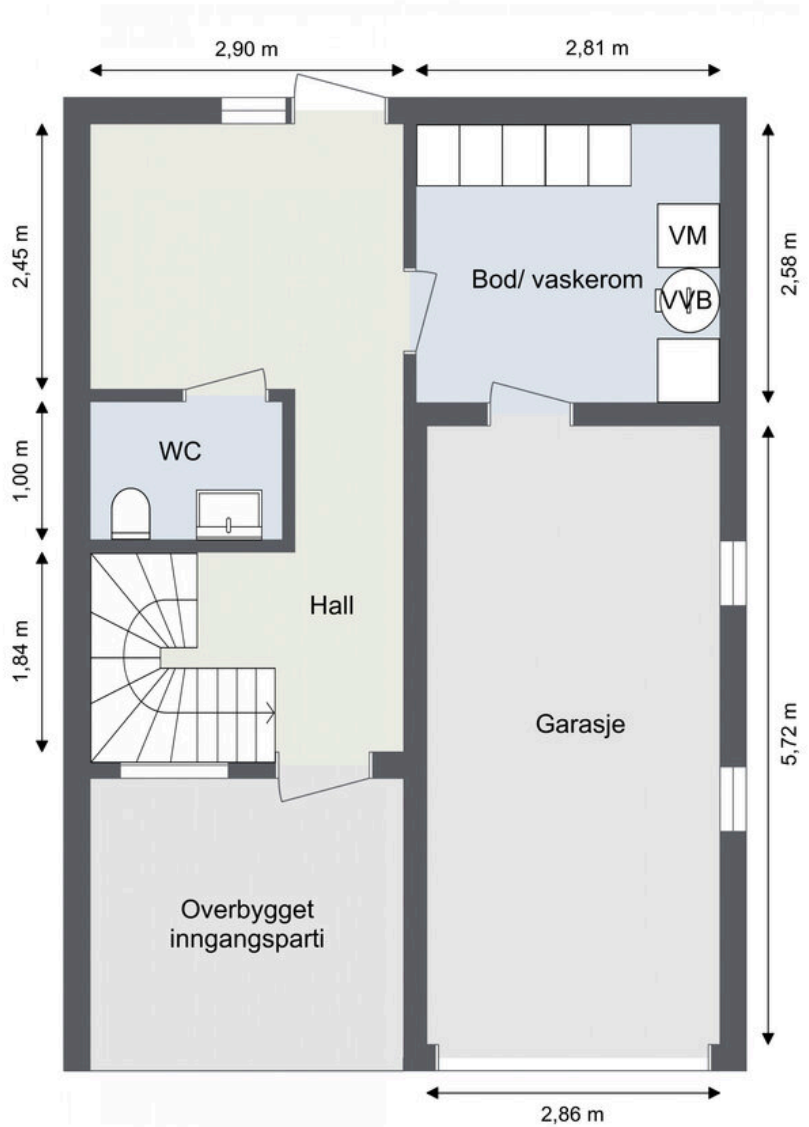
1. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Wc, Hall, Bod/ vaskerom, Garasjerom
Total BRA: 42 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 49 kvm. Stue/kjøkken
Total BRA: 49 kvm.
TBA: 10 kvm. Balkong

3. etasje:
BRA-i: 47 kvm. 3 Soverom, 2 Bad, Gang
Total BRA: 47 kvm.
TBA: 10 kvm. Balkong

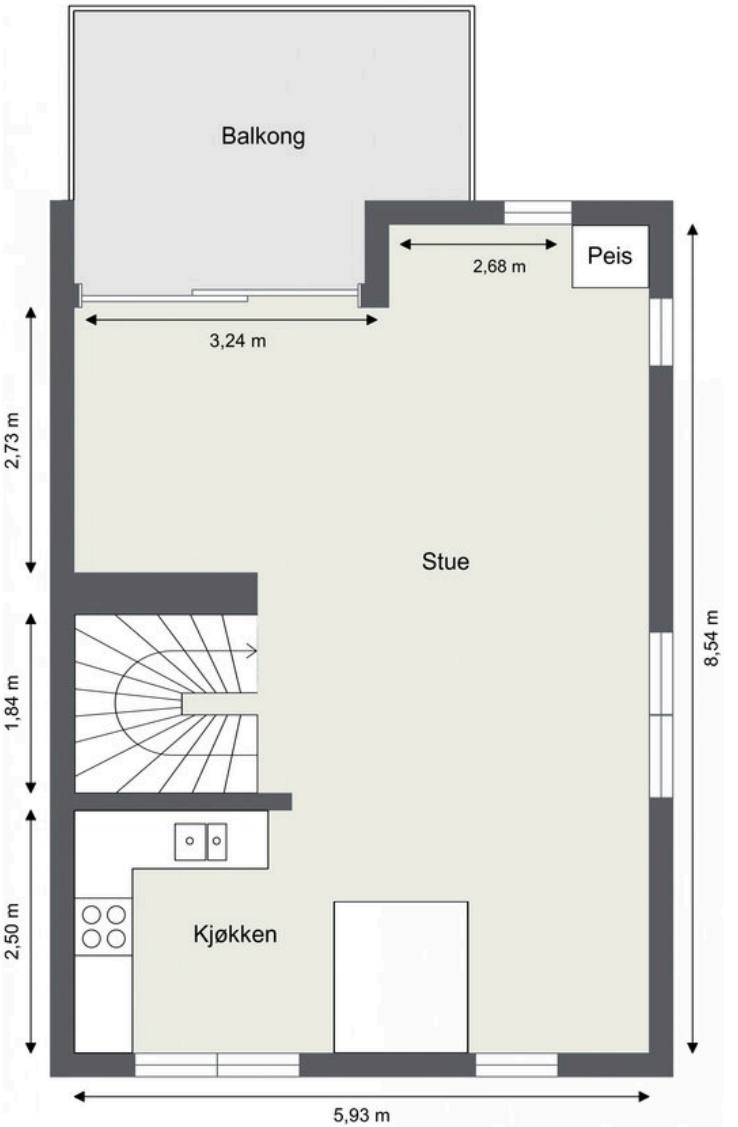
4. etasje:
TBA: 29 kvm. Takterrasse

Tyder



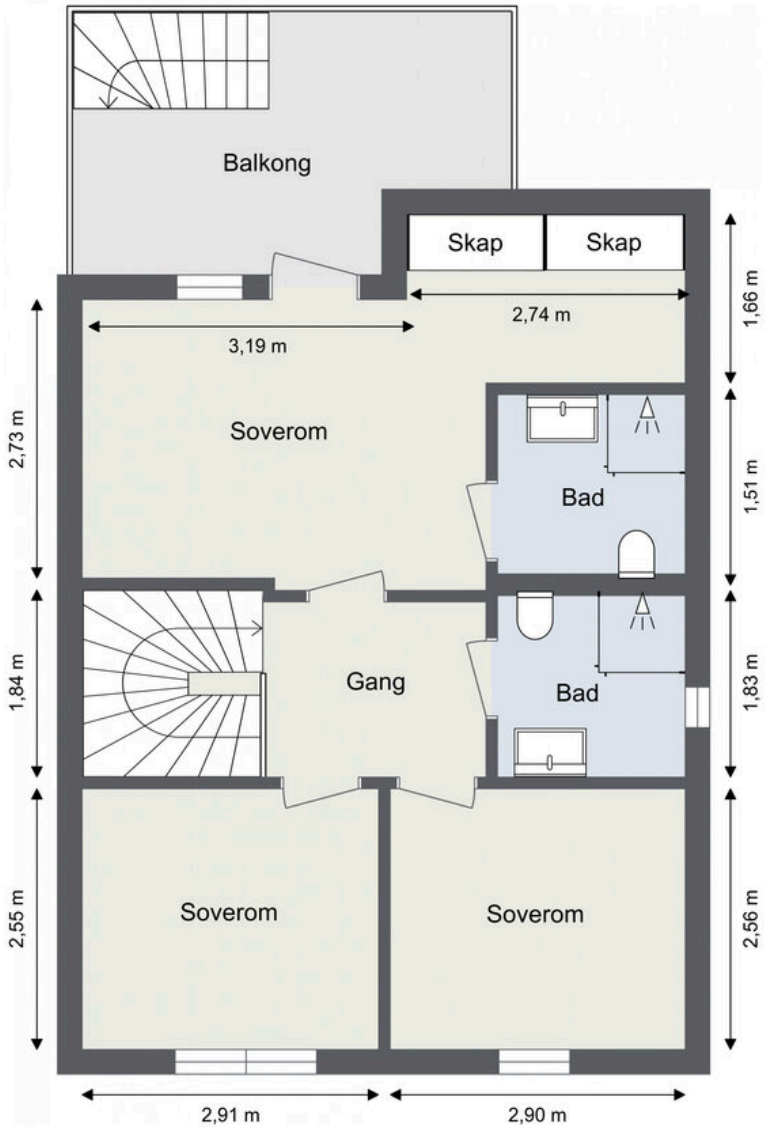
Plantegning 1. etasje

Tyder



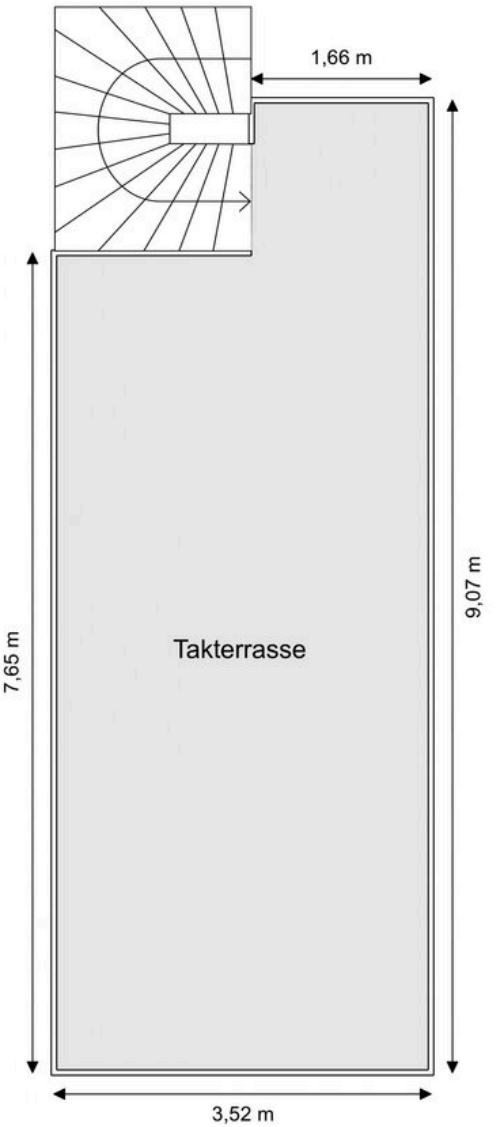
Plantegning 2. etasje

Tyder



Plantegning 3. etasje

Tyder



Plantegning loft
























































ALL YOU
NEED IS



























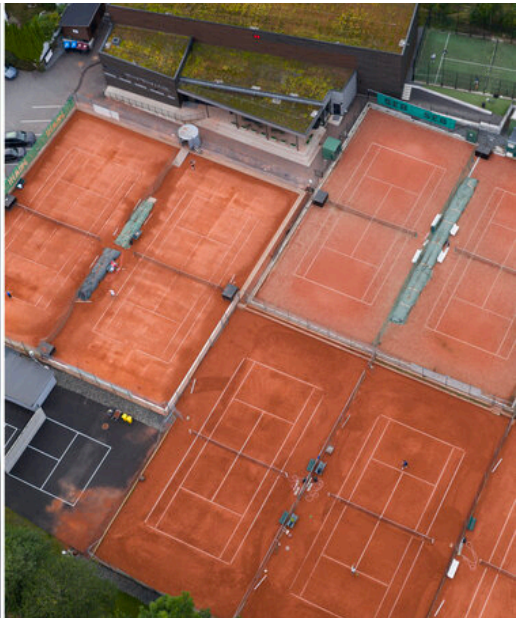









HEMING
Heming




Slemdal


Slemdal
Frognerseteren


Slemdal skole

Informasjon

Tennisveien 16E

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0637/25

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Tennisveien 16E, 0777 OSLO
Gnr 41, bnr 547, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Stian Aleksander Bogstrand
Reidun Kristine Opsahl

Kjøpesum og omkostninger
13 500 000,- (Prisantydning)
570,- (Andel av fellesgjeld)
---
13 500 570,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
337 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
14 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
338 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
353 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
13 839 450,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
13 854 150,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2019

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 138 kvm
Totalt BRA: 138 kvm
TBA: 49 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Wc, Hall, Bod/ vaskerom, Garasjerom
Total BRA: 42 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 49 kvm. Stue/kjøkken
Total BRA: 49 kvm.
TBA: 10 kvm. Balkong

3. etasje:
BRA-i: 47 kvm. 3 Soverom, 2 Bad, Gang
Total BRA: 47 kvm.
TBA: 10 kvm. Balkong

4. etasje:
TBA: 29 kvm. Takterrasse

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Innhold

Boligen strekker seg over 3 plan:

- 1. etasje: Wc, hall, bod/ vaskerom, garasjerom
- 2. etasje: Stue/kjøkken
- 3. etasje: 3 soverom, 2 bad, gang

1. etasje:
Boligen har en romslig og lys entré som gir et svært godt førsteinntrykk! Det er godt med plass til ytterklær og sko. Etasjen rommer også en praktisk TV-stue med videre adkomst til boligens hageparsell. Det er også et toalettrom i tilknytning til stuen med varme i gulv, veggfestet wc og servant. Det er også direkte adkomst til garasje via romslig bod - perfekt for lagring av sportsutstyr og sesongbaserte klær. Det er også etablert en praktisk "vaskeromsavdeling" i boden. Boligen har en lekker heltre trapp i lakkert eik med glass.

2. etasje:
Stort sosialt oppholdsrom med stue og kjøkken i delvis åpen løsning. Store vinduer som sørger for godt med lysinnslipp. Det er god plass til sofaseksjon med tilhørende stuebord og mediemøblement. Hyggelig vedovn som skaper hygge og varme på kalde og mørke vinterdager. Delikat kjøkken med slette fronter og takhøye overskap for en sømløs finish. Benkeplate av kompositt med underlimt kum i rustfritt stål. Kjøkkenfrontene og hvitevarene (kjøleskap, oppvaskmaksin og ventilator) ble skiftet i 2024. I 2022 ble det etablert en praktisk kjøkkenøy som sikrer godt med oppbevaringsplass og benkeplass. Integrerte hvitevarer inkluderer induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, kjøl og ventilator. Det er plass til langbord i tilknytning til kjøkkenet. Fra stuen er det videre adkomst til en vestvendt balkong på ca. 10 m^2.

3. etasje:
Boligens 3. etasje rommer 3 soverom. Mastersoverom med lekkert bad en-suite og plass til stor garderobeløsning. Soverom nr. 2 og 3 har plass til seng med tilhørende møblement og garderobeskap. Begge badene befinner seg i 3. etasje og har varme i gulv og downlights i himling. De er delikat flislagt, har dusj med innfellbare dører i herdet glass og veggfestet toalett. Det er også opplegg for vaskemaskin.

Takterrasse og hage:
Nydelig takterrasse ved tilkomst fra utvendig trapp på ca. 29 m^2 med meget gode solforhold. Det er god plass til møblement, beplantning, grill og folk. Sol fra morgen til sent på kvelden om sommeren. Frodig og pent opparbeidet hageparsell. Se vedlagt tegning for inndeling av utearealer/ hage. Eieren av

boligen har enerett til å bruke sin del.

Standard

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

Ingen bygningsdeler har fått TG3.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Etasjeskiller
Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 20 mm i hovedsoverom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Grunnforhold og fundamenter
Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt. Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring.

- Hulltaking bad – Bod/ vaskerom, 1. etasje
Det er ingen våtsone i dette vaskerommet. Overflater er derfor ikke eksponert for vann og hullborring er derfor ikke foretatt.

- Hulltaking bad – Bad, 3. etasje
Badets våtsone er bygget inntil ytterveggen og tilstøtende bad. Det er derfor kun utført hulltaking i badet som har våtsone tilgjengelig for borring.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
- Balansert ventilasjonsanlegg er montert med avtrekk i to bad, bod/vaskerom, wc og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom. Luftespalte med lufttilførsel under dører.
- Avløpsrør i plast.
- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bod/ vaskerom.
- Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bod/ vaskerom.
- Hovedstoppekran er lokalisert i bod/ vaskerom ved hovedinntak.
- Varmtvannsbereder på ca.190 liter, fra 2022, montert i boden.

Innvendige overfalter:
- Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett, samt fliser i entré, wc-rom, bod/vaskerom og på baderom. Betong i garasjen.
- Vegger med sparklede og malte plater.
- Himlinger med sparklede og malte plater.
- Himlingshøyde ca. 2,39 m i alle etasjer.

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

Parkering

Den enkelte seksjonseier har, i tillegg til garasje, en biloppstillingsplass for en personbil. Det er montert ladeboks i garasjen. Forbruk blir en del av husets egen strømregning. Garasjen har elektrisk leddheisport med fjernstyrt åpner og adkomst via bod/teknisk rom.

Parkering av beboernes kjøretøy skal skje i egen garasje eller på gjesteplass knyttet til egen seksjon.

Ellers gateparkering etter områdets bestemmelser.

Modernisering og påkostninger

Følgende oppgraderinger er gjort med boligen:
- Det er lagt steinheller i hagen
- Satt opp nytt gjerde
- Etablert hekk i hagen
- Montert ekspansjonskar på vaskerom
- Ny kjøkkenøy og nye fronter på kjøkkeninnredning
- Nye hvitevarer på kjøkkenet (kjøleskap, oppvaskmaskin og vifte/ventilator)

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. januar 2022

- 4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installert flere uttak flere steder i boligen. Utført av EM Elektro, oktober 2024.

- 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei
Eventuell kommentar: Planlagt 5-års kontroll i nær fremtid. Ikke fastsatt dato.

- 4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Den ble installert av utbygger og var en del av eiendommen ved ferdigstillelse.

- 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: Installert ekspansjonskar til varmtvannsbereder. Arbeid utført av Rørlegger sentralen, september 2024.

- 8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Årlig kontroll av ventilasjonsanlegg. Utføres av Ener-Produkt AS.

- 16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Sprekk mellom trappetrinn. Skaden oppsto i løpet av det første året etter at boligen ble oppført, altså før vi overtok. Ved ettårskontrollen ble skaden vurdert av utbygger, som konkluderte med at det dreier seg om en kosmetisk skade.

- 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: Boligen ble sanert for skjeggkre november 2024. Ingen obervasjoner siden det.

- 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? Salgsoppgave, utført 2021 når boligen ble solgt til oss.

- 30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Fellesutgiftene til sameiet vil trolig økes fra 3450,- til 3650,- ved nyttår. Dette pga endring i avtale om søppeltømming ved eiendommen.

Samsvarserklæring:
Samsvarserklæring signert og datert 08.08.2020 er fremvist for følgende arbeider:
- Nyanlegg.

Samsvarserklæring signert og datert 14.06.2022 er fremvist for følgende arbeider:
- Montert en stikkontakt i kjøkkenøy for micro og popupstikk. Lagt opp en ny stikkontakt på vaskerom for tørketrommel.

Samsvarserklæring signert og datert 19.02.2022 er fremvist for følgende arbeider:
- 2stk nye stikkontakter i soverom 3etg. Ny stikk 1etg v vaskerom.

Samsvarserklæring signert og datert 15.02.2022 er fremvist for følgende arbeider:
- Fjernet en bryter og montert xComfort med to brytere.

Bygningssakkyndig
Matias Holter Løberg

Byggemåte
Grunnmur i betong. Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon. Yttervegger er kledd med liggende malt trepanel. Kompakttak i trekonstruksjon. Yttertaket er tekket med takpapp. Det er takterrasse på taket med terrassebord. Nedløpsrør i metall ført gjennom yttervegg og til dreneringsrør til side for grunnmuren. Vinduer med trelags isolerglass fra 2018.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen: Kjøleskap, fryser, oppvaskmaskin, stekeovn, koketopp, ventilator.
Følgende hvitevarer følger IKKE med boligen: Vaskemaskin og tørketrommel

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe over kjøkkenøy og lampe på hovedsoverom medfølger ikke

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Utleie skal meddeles styret for registrering. Der er seksjonseiers ansvar at leietaker og/eller kjøper undertegner en kopi av disse vedtekter og de gjeldende husordensreglene, samt at disse undertegnede kopier medfølger meddelelsen til styret.

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

B - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. 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.

Oppvarming

Boligen varmes opp ved hjelp av gulvvarme i hall og wc i 1. etasje, alle gulv i 2. etasje samt begge bad i 3. etasje. Peis i stuen i 2. etasje.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et strømforbruk på ca. 15.355 kWh i 2024. Energiforbruket vil

variere fra husstand til husstand. Strømforbruket inkluderer også lading av elbil. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 862,- pr. mnd.
De månedlige felleskostnadene utgjør kr. 3 862 per 01.01.26.

Fellesutgiftene inkluderer:
- Kommunale avgifter
- Kabel TV/ Bredbånd grunnpakke fra Telia
- Felles strøm
- Forsikring
- Brøyting og strøing om vinteren
- Diverse vedlikehold
- Strøm fellesarealer

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. Felleskostnadene økte sist fra 01.01.2026 som følge av blant annet endring i avtalen om søppeltømming ved eiendommen.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Alarm fra Sector Alarm kr 521,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt

Kr 7 026,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene til Oslo kommune.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 3 190 113,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 10 985 876,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Tennisveien 16 C-H, orgnr. 922305129

Om sameiet

Sameiet Tennisveien 16 C-H med organisasjonsnummer 922305129 omfatter eiendommen Gnr. 41 Bnr. 547 i Oslo kommune. Sameiet består av 6 seksjoner. Sameiets formål er å administrere eiendommen samt ivareta seksjonseiernes felles interesse gjennom forsvarlig drift og vedlikehold i overensstemmelse med sameiet sine vedtekter.

Hageparseller er separert til hver enhet fra 01.07.2021. Tegning er vedlagt salgsoppgaven.

Vedlikeholdshistorikk:
2023: Maling av fasade, kontrakt med J.P. Lunde AS

Planlagte påkostninger/utbedringer - Hva skjer i sameiet:

Det ble på årsmøte mai 2024 vedtatt at styret skal innhente tilbud på etablering av utebelysning ved innkjørsel. Styreleder informerer den 23.10.25 at styret har innhentet tilbud, og at det er forventet at det vil koste omkring 80.000-100.000,- totalt for belysning og installasjon. Eksakt tidspunkt for installasjon er usikkert, men det er påregnelig at det vil bli før jul. Planen er at dette finansieres gjennom en kapitalinnkalling fra seksjonseierne - fordelt på eierbrøk.

Forretningsfører

ECIT NORIAN AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Salg skal meddeles styret for registrering.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 570,-pr. 31.12.2024

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 13 278,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapsresultatet for 2024 viser et underskudd på kr 25.904. Underskuddet var i henhold til budsjettert underskudd for 2024. Sameiets arbeidskapital (differanse mellom omløpsmidler og kortsiktig gjeld) pr. 31.12.2024, kr 75.905. Det vises til utsendt årsregnskap med noter for flere detaljer.

Det er budsjettert med et samlet underskudd for 2025 på ca kr. 2.500. Det bemerkes at resultatet vil kunne påvirkes av eventuelle beslutninger styret tar gjennom året. Det vises til utsendt budsjett for flere detaljer.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vedlikehold av hekkene, som ikke skal være høyere enn ca. 1 meter uten styrets

godkjennelse, fordeles etter fasader og lengder, slik at der hekkene markerer dele mellom de særskilte arealene, deler eierne av de seksjonene som har retten disse. Vedlikehold og pleie av hekkene (inkludert kostnader) deles i henhold til oppsett, mens vedlikeholdet for øvrig av de særskilte arealene tilligger de respektive seksjonseierne.
De respektive bruksenhetene skal primært være belagt med plen. Unntak er 1) eksisterende trapper for F,G,H og 2) terrasser/platting under balkongene for C,D,E på maksimal 207 cm x 441 cm (lengde x bredde).
Det skal besørges at det er et godt akseptabelt vedlikehold av disse arealene relativt sett til enhver tid.
Anleggelse av faste eller særskilte installasjoner forutsetter styrets, eventuelt årsmøtets, godkjennelse.

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler m.m.
Dugnad praktiseres.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Se bestemmelser i husordensreglene.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 89094045

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 387 kvm (Eiertomt)
Alle seks seksjonseierne har enerett til å bruke de bestemte deler av fellesarealene mellom husene (heretter kalt bruksenhet), delt opp ved naturlig deling på midten mellom husene og mellom seksjonene i hvert av husene, illustrert i tegning i vedlegg 1, i inntil tretti (30) år fra 1. juli 2021 til 30. juni 2051. Hva gjelder eneretten til bruk av disse delene av fellesarealene skal de ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Felles eiertomt som er meget pent opparbeidet og beplantet. Asfaltert innkjørsel og parkeringsarealer. Det er lagt kantstein og belgningsstein i inngangsparti samt rullestein. Kantstein langs innkjøring. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

Adkomst

Se vedlagt kartskisse 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 visningsskilt.
Velkommen til visning!

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Tennisveien 16 E!
Et svært barnevennlig og trivelig nabolag på populære Slemdal. Boligen ligger fint til i en blindvei, omgitt av villaeiendommer med frodige hager og gode

uteområder. Samtidig er det enkel tilgang til Oslo sentrum og alt byen har å by på. Beliggenheten er ideell med kort vei til skoler, barnehager og servicefasiliteter, og kun 500 meter til T-bane og offentlig transport.

Eiendommen gir deg nærhet til marka, som byr på utallige turmuligheter året rundt. I området finner du flotte badesteder som Sognsvann, Holmendammen og Båntjern – hvor Risbekken snor seg gjennom landskapet og byr på idylliske badeplasser med slengtau og grillmuligheter. Det er et bredt nettverk av sykkelstier og skiløyper i nærheten, inkludert lysløypa ved Norges Idrettshøyskole og idylliske turstier til Vettakollen, Ullevålseter og Sognsvann. For de sportsinteresserte ligger Heming idrettsanlegg like i nærheten, med tennisbaner, flerbrukshaller og utendørs sportsområder. Hemingbanen er et populært samlingspunkt for både barn og voksne og er kjent for sitt inkluderende idrettsmiljø. Klubben tilbyr aktiviteter innen tennis, alpint, langrenn, skihopping, orientering, friidrett og fotball. Gressbanen, som om vinteren forvandles til en skøytebane, er også kun en kort spasertur unna. Med T-banen kommer du raskt til Holmenkollen nasjonalanlegg, Tryvann skisenter og klatrepark, som byr på spennende aktiviteter for hele familien.

Slemdal, Vinderen og Ullevål byr på et godt utvalg butikker, inkludert matbutikker, postkontor, kles- og sportsforretninger, bakerier og kaffebarer. Oslo sentrum nås enkelt med bil eller T-bane, hvor et enda større tilbud av shopping og kultur venter.

Boligen har kort avstand til flere ettertraktede barne- og ungdomsskoler, som Slemdal skole (1.–7. trinn), Svendstuen skole (1.–7. trinn), Vinderen skole (1.–7. trinn) og Ris ungdomsskole (8.–10. trinn). Videregående skoler er også lett tilgjengelige. Barnehagetilbudet i området er godt, med blant annet Rishaven barnehage, Helenes barnehage og Trosteredet barnehage i nærheten.

Slemdal T-banestasjon ligger bare 500 meter unna, og det er også gode bussforbindelser i området, som sikrer enkel transport til alle byens destinasjoner.

Skoler og barnehager

Tennisveien sokner til Slemdal barneskole. Fra Slemdal barneskole går elevene videre til Ris eller Midtstuen skole. Skolegrensene er veiledende og revideres av Utdanningsetaten hver høst. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må interessenter selv sjekke med skolesjefens kontor og/eller bydelsadministrasjonen. Se forøvrig vedlagt nabolagsprofil.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 31.03.2020.

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

Det er rekvirert byggemeldte tegninger datert 17.09.2018 samt tinlgyst seksjoneringsbegjæring datert 10.01.2019.

Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning, bortsett fra boden under trappen som fremgår av tegningene, men som ikke er oppført.

Det er ikke avdekket avvik mellom dagens planløsning og tinglyst

seksjoneringsbegjæring. Dette indikerer at oppgitt eierbrøk stemmer.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.
Adkomst via offentlig vei med tinglyst adkomstrett over Tennisveien 16A sin eiendom/stikkvei. Vedlikehold av veien fordeles likt mellom antall enheter i 16C-H og 16A.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Eiendommen er regulert til underformål boligformål i reguleringsplan Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone, S-2864, vedtatt 14.05.1986.

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

I Slemdal-området er det områder med småhuskarakter som i dag er omfattet av midlertidige reguleringsbestemmelser fra 1970-tallet.
Som følge av at kommunen nå skal vurdere om disse områdene kan bli innlemmet i «Småhusplanen», har Plan- og bygningsetaten vedtatt et midlertidig forbud mot tiltak (MFT) for disse eiendommene. Dersom kommunen mener at et område bør undergis ny planlegging, kan kommunen bestemme at fradelinger, endring av eiendomsgrenser, tiltak som f.eks. oppretting av nybygg, tilbygg osv., eller andre tiltak som kan vanskeliggjøre planarbeidet, ikke kan settes i gang før planspørsmålet er endelig avgjort. Dette innebærer at kommunen i utgangspunktet kan forby alle nye tiltak frem til det vedtas en ny reguleringsplan for området.

Pågående byggesaker:
Tennisveien 12 F - Bruksendring av deler av underetasje til oppholdsareal, fasadeendring og ny utvendig trapp
Saksnummer: 202461593 - Byggesak
Mottatt sak: 31.10.2024
Status: Igangsettingstillatelse gitt

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/41/547/1:
05.06.1952 - Dokumentnr: 6585 - Bestemmelse om vannledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:41 Bnr:547

Gjelder denne registerenheten med flere

28.09.2016 - Dokumentnr: 881549 - Bestemmelse om veg
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Tennisveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde
Plikt til framtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn til Oslo kommune
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:41 Bnr:547
Gjelder denne registerenheten med flere

29.03.2017 - Dokumentnr: 272444 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:41 Bnr:547
Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.2025 - Dokumentnr: 1283251 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

19.04.1952 - Dokumentnr: 4616 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:41 Bnr:52
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:41 Bnr:547

10.01.2019 - Dokumentnr: 42044 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 112/669

Tennisveien 16C - H har tinglyst adkomstrett over Tennisveien 16A sin eiendom/stikkvei. Vedlikehold av veien fordeles likt mellom antall enheter i 16C-H og 16A.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten

oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 96 253,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 20 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 7 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 18 000,-

Samlet skal selger betale kr. 192 443,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 30. oktober 2025

Ansvarlig megler

Stian Pøhner, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97115621

Megler

Siril Slorer Sloreby, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 41252214

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Tennisveien 16E

Tennisveien 16E

Nabolaget Slemdal østre/Ris - vurdert av 124 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Skoler

Slemdal skole (1-7 kl.) 587 elever, 28 klasser	**9 min** 0.7 km
Svendstuen skole (1-7 kl.) 371 elever, 16 klasser	**18 min** 1.5 km
Holmen skole (1-7 kl.) 563 elever, 33 klasser	**21 min** 1.7 km
Ris skole (8-10 kl.) 706 elever, 50 klasser	**18 min** 1.6 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 482 elever, 28 klasser	**22 min** 1.8 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	**7 min** 3 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	**7 min** 3.3 km

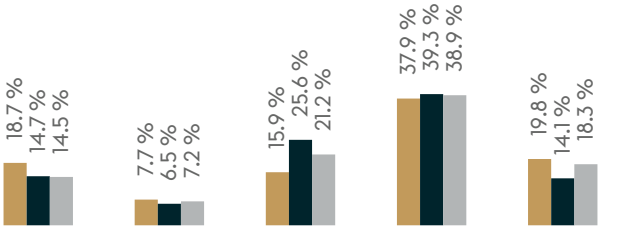
Offentlig transport

Slemdal Linje 1	**5 min** 0.4 km
Slemdal T Linje 1N	**7 min** 0.5 km
Rikshospitalet Linje 17, 18	**20 min** 1.8 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	**8 min** 5.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**19 min** 9.2 km

Barnehager

Helenes barnehage (1-5 år) 77 barn	**0 min** 0.2 km
Trosteredet barnehage (2-5 år) 14 barn	**8 min** 0.7 km
Davinas (1-5 år) 48 barn	**11 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	8 min
Heming idrettsanlegg	10 min
Heming Treningssenter	0 min
Mudo Vinderen	18 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 i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

TENNISVEIEN 16 E, 0777 OSLO

Gnr: 41 Bnr: 547 Seksjon: 1
0301 Oslo kommune.
Selveier enderekkehus i sameie

Dato befaring:	24/10/2025
Utskriftsdato:	30/10/2025
Oppdragsnummer:	98455
Referansenr:	

MATIAS LØBERG
ml@tyder.no
Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
Enderekkehus over tre etasjeplan med henholdsvis 1.- 2.- og 3. etasje.

Balkong i 2.- og 3. etasje, samt takterrasse med adkomst fra balkongen i 3. etasje.

Garasje som del av 1. etasje.

Standard
Boligen er godt vedlikeholdt og holder god standard fra byggeåret.

Oppgraderinger
Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2022:
– Etablert kjøkkenøy fra Svane.
– Nye skapdører og dekksider i kjøkken.
– Nytt kjøleskap, ventilator og oppvaskmaskin i kjøkken.

Referansenivå
Boligen er oppført i 2019, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for

rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Etasjeskiller

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Stian Aleksander Bogstrand & Reidun Kristine Opsahl
Takstmenn:	Matias Løberg
Befaring/tilstede:	Eier: Reidun Kristine Opsahl ,Takstmann: Matias Løberg

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Selveier enderekkehus i sameie

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 41 Bnr: 547 Seksjon: 1
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1386.5 m²
Eierbrøk seksjon:	112 / 669
Hjemmelshaver:	Stian Aleksander Bogstrand & Reidun Kristine Opsahl
Adresse:	Tennisveien 16 E, 0777 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	24/10/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	21/10/2025		Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	23/10/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger	22/10/2025		Godkjente plantegninger er tilsendt via e-post.		

Bygninger på eiendommen

Bolig

Bygningsdata

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	42	17	25
2. etasje	49	49	0
3. etasje	47	47	0
Takterrasse	0	0	0
Sum bolig:	138	113	25

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Wc, Hall	Bod/ vaskerom, Garasjerom
2. etasje	Stue/kjøkken	
3. etasje	Bad, Bad 2, Gang, Tre soverom	
Takterrasse		

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	42	0	0	0
2. etasje	49	0	0	10
3. etasje	47	0	0	10
Takterrasse	0	0	0	29
Sum bolig:	138	0	0	49
Sum BRA:	138			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje	Bod/ vaskerom, Wc, Garasjerom, Hall		
2. etasje	Stue/kjøkken		
3. etasje	Bad, Bad 2, Gang, Tre soverom		
Takterrasse			

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Bolig

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning, bortsett fra boden under trappen som fremgår av tegningene, men som ikke er oppført.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: FDV- dokumentasjon på bygningen fra byggeåret er fremvist.

Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider de siste fem år er fremvist:

Montert ekspansjonskar på tappevann m/serviceventil.
- Arbeid utført av Rørlegger Sentralen.

Samsvarserklæringer som nevnt under elektrisk anlegg.

Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

Beskrivelse: Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. TG: IU

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt vurdering i forbindelse med fukt på innside av grunnmur, der dette er hensiktsmessig/mulig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.
Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse: Etter gjeldene forskrifter skal det være fukttett sjikt/radonduk og isolasjon mellom bygningen og grunnen, og dreneringsrør i underkant av ringmuren. Det forutsettes at drenering er utført etter gjeldene forskrifter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse: Terreng bestående av plenareal og asfaltert terreng rundt bygningen.

Tilstandsvurdering: Terrengforhold rundt boligen er visuelt besiktiget og vurdert tilfredsstillende i forbindelse med helning ut fra grunnmur. TG: 1

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.
Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.
Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.
Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.

Yttervegger

Beskrivelse: Grunnmur i betong.
Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utvendig kledning

Beskrivelse: Yttervegger er kledd med liggende malt trepanel.
Det er observert museband og lufting bak panelet.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.
Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.
Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse: Kompakttak i trekonstruksjon.
Yttertaket er tekket med takpapp.
Det er takterrasse på taket med terrassebord.

Taket har beslag på gesimser med fall mot taktekkingen og innvendige sluk på taket

Tilstandsvurdering: Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon.

Det er registrert en mindre vannansamling ca. 1 meter fra et synlig sluk. Forholdet bør følges opp ved videre bruk for å avdekke eventuell endring i omfang. TG: 1

Utvendig beslag

Beskrivelse: Nedløpsrør i metall ført gjennom yttervegg og til dreneringsrør til side for grunnmuren.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tyder

Ytterdører

Beskrivelse: 1. etasje:
Leddport med elektrisk åpner til garasjen. Isolert ytterdør med glassfelt.
Terrassedør med trelags isolerglass, produsert i 2018.

2.- og 3. etasje:
Terrassedører med trelags isolerglass, produsert i 2018.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass fra 2018.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Dører i brannklasse EI-30 mellom stue og bod/ vaskerom, samt bod/ vaskerom og garasjerom.
Profilerte innvendige dører for øvrig.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Balkonger, terrasser og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: 2. etasje:
Balkong i trekonstruksjon, med adkomst fra stuen, ca.10 m².
Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i metall og glassplater. Balkongen er overbygget av tilsvarende terrasse i 2. etasje.
Rekkverkshøyden er målt til ca 103 cm.

3. etasje:
Balkong i trekonstruksjon, med adkomst fra hovedsoverom, ca.10 m².
Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i metall og glassplater.
Rekkverkshøyden er målt til ca 103 cm.

Fra balkongen er til det trappeadkomst til takterrassen, via trapp i stål.

Takterrasse:
Takterrasse i trekonstruksjon, ca. 29 m².
Terrassebord på tilfarere. Rekkverk i metall og glassplater.
Rekkverkshøyden er målt til ca 103 cm.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Gulv på grunn/plate på mark

Det beskrives om det er støpt gulv på grunn eller støpt plate på mark. Forskjellen er definert ved at en støpt plate på mark, så er hele betongplaten fundamenter og støpt, og vegger plassert på platen i etterkant. Ved støpt gulv på grunn er det først satt ut yttervegger og bærevegger, for deretter å støpe gulv mellom vegger og fundamenter i etterkant. Støpt plate på mark er vanlig på nyere boliger, og støpt gulv på grunn er vanlig på eldre boliger.
Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.

Tyder

Gulv på grunn

Beskrivelse: Bygningen er oppført med støpt plate på mark.

Tilstandsvurdering: Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i Hall og wc.
Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Pipe

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer, fundamentering og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.
Der hvor det er hensiktsmessig, er det foretatt fuktmålinger på pipen på boligens loft og kjeller.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Stålpipe fra ildsted i 2. etasje, utenpå ytterveggen, og ført over nivået på yttertaket/takterrassen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse: Peis med innsats og glassdører i stuen. Ildfast plate på gulvet foran peisen.

Tilstandsvurdering: Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bod/ vaskerom.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bod/ vaskerom.
Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.
Hovedstoppekran er lokalisert i bod/ vaskerom ved hovedinntak.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på ca.190 liter, fra 2022, montert i boden.
Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Balansert ventilasjonsanlegg er montert med avtrekk i to bad, bod/vaskerom, wc og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom.
Luftespalte med lufttilførsel under dører.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.

Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i bod/vaskerom.

Samsvarserklæring signert og datert 08.08.2020 er fremvist for følgende arbeider:
- Nyanlegg.

Samsvarserklæring signert og datert 14.06.2022 er fremvist for følgende arbeider:
- Montert en stikkontakt i kjøkkenøy for micro og popupstikk. Lagt opp en ny stikkontakt på vaskerom for tørketrommel.

Samsvarserklæring signert og datert 19.02.2022 er fremvist for følgende arbeider:
- 2stk nye stikkontakter i soverom 3etg. Ny stikk 1etg v vaskerom.

Samsvarserklæring signert og datert 15.02.2022 er fremvist for følgende arbeider:
- Fjernet en bryter og montert xComfort med to brytere.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er fra byggeår.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom:
1. etasje:
Gulvvarme i entre og wc.

2. etasje:
Gulvvarme i hele etasjen.

3. etasje:
Begge bad.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: 2. etasje.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i Stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Etasjeskiller

Beskrivelse: 3. etasje:
Etasjeskiller i trebjelkelag.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom gang og soverom.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 20 mm i hovedsoverom.
TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse: Utvendig:
Vindeltrapp i stål mellom terrassen i 2. etasje og takterrassen.

Innvendig:
U-trapper med inntrinn og opptrinn i eik.
Rekkverk i glass og håndløper på rekkverk i tre.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i steinkompositt med underlimt kum i rustfritt stål. Ventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøl er integrert i innredningen. Kjøkkenøy med profilerte fronter. Benkeplate i steinkompositt.

Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkenøy fra 2022.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: 1. etasje: Fliser i entreen og wc- rommet. Betong i garasjen.
2. etasje: Enstavs parkett.
3. etasje: Enstavs parkett.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser ved terrassedør i 1. etasje . Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 2,39 m i alle etasjer.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bod/ vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Det er fremvist dokumentasjon av uavhengig kontroll og FDV.

Våtromsgulv – Bod/ vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtromsvegger – Bod/ vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Sokkelflis. Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: Vaskerom ligger under kategorien våtrom. I våtrom er det krav til fukttett sjikt på hele gulvet, 5 cm opp fra gulv på alle vegger og i våte soner. I dette tilfellet er det et vaskerom med lite eksponering av vann direkte mot veggoverflater, og derfor gitt TG 1.

TG: 1

Fast inventar – Bod/ vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Garderobeskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bod/ vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking bad – Bod/ vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Det er ingen våtsone i dette vaskerommet. Overflater er derfor ikke eksponert for vann og hullborring er derfor ikke foretatt.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Fast inventar – Wc, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc, 1. etasje

Beskrivelse: Servant i helstøpt plate og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Det er fremvist dokumentasjon av uavhengig kontroll og FDV.

Våtromsgulv – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtromsvegger – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater i dusjsonen.
Sparklet og malte plater for øvrig.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.Speil over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, veggfestet klosett med innebygget sisterne, servant og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking bad – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Badets våtsone er bygget inntil ytterveggen og tilstøtende bad. Det er derfor kun utført hulltaking i badet som har våtsone tilgjengelig for borring.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad 2, 3. etasje

Beskrivelse: Det er fremvist dokumentasjon av uavhengig kontroll og FDV.

Våtromsgulv – Bad 2, 3. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. TG: 1

Våtromsvegger – Bad 2, 3. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater i dusjsonen. Sparklet og malte plater for øvrig.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar – Bad 2, 3. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad 2, 3. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, veggfestet klosett med innebygget sisterne og servant i helstøpt plate.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking bad – Bad 2, 3. etasje

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra hovedsoverom Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Opsahl, Reidun Kristine	9578-5995-4-621837	2025-10-21 20:43:14
Bogstrand, Stian	9578-5999-4-2755747	2025-10-21 20:40:35

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
21. okt. 2025

Oppdragsnummer
14-0637/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Tennisveien 16E, 0777 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Stian Aleksander Bogstrand, Reidun Kristine Opsahl

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. januar 2022

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: 89094045
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

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

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installert flere uttak flere steder i boligen. Utført av EM Elektro, oktober 2024.

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

Eventuell kommentar: Planlagt 5-års kontroll i nær fremtid. Ikke fastsatt dato.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Den ble installert av utbygger og var en del av eiendommen ved ferdigstillelse.

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: Installert ekspansjonskar til varmtvannsbereder. Arbeid utført av Rørlegger sentralen, september 2024.

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

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

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

Beskriv: Årlig kontroll av ventilasjonsanlegg. Utføres av Ener-Produkt AS.

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

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

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: Sprekk mellom trappetrinn. Skaden oppsto i løpet av det første året etter at boligen ble oppført, altså før vi overtok. Ved ettårskontrollen ble skaden vurdert av utbygger, som konkluderte med at det dreier seg om en kosmetisk skade.

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: Boligen ble sanert for skjeggkre november 2024. Ingen obervasjoner siden det.

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave, utført 2021 når boligen ble solgt til oss.

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?
Nei

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

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

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

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

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

Beskriv: Fellesutgiftene til sameiet vil trolig økes fra 3450,- til 3650,- ved nyttår. Dette pga endring i avtale om søppeltømming ved eiendommen.

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

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

Boligen selges 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: 14-0637/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Bogstrand, Stian	**2025-10-21**	**Opsahl, Reidun Kristine**	**2025-10-21**

Identifikasjon

bankID Bogstrand, Stian

Identifikasjon

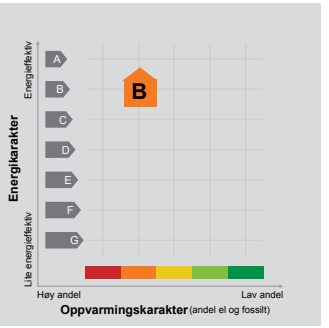
bankID Opsahl, Reidun Kristine

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Tennisveien 16E
Postnummer	0777
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	41
Bruksnummer	547
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300616868
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-185056
Dato	29.10.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér 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)

- Slå el.apparater helt av
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Spar strøm på kjøkkenet

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.

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	2019
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	138
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 gløde lamper 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

VEDTEKTER FOR

Sameiet Tennisveien 16 C-H

Revidert 30. juni 2021

Innledende bestemmelser

§ 1 Navn og betegnelse

Sameiets navn er Sameiet Tennisveien 16 C-H og omfatter eiendommen Gnr. 41 Bnr. 547 i Oslo kommune.

§ 2 Formål

Sameiets formål er å administrere eiendommen, gnr. 41, bnr. 547 i Oslo og i vare ta seksjonseiernes felles interesse gjennom forsvarlig drift og vedlikehold i overensstemmelse med disse vedtekter.

§ 3 Eierforhold

Sameiet består av 6 seksjoner. Hver seksjon følger hjemmelen på den respektive seksjon. Med de begrensninger som måtte følge av disse vedtekter, har hver andelseier full disposisjonsrett over sine seksjoner med tilhørende plikter og rettigheter.

Eier har således rett til salg, pantsettelse og utleie av sin seksjon. Salg og utleie skal meddeles styret for registrering. Der er seksjonseiers ansvar at leietaker og/eller kjøper undertegner en kopi av disse vedtekter og de gjeldende husordensreglene, samt at disse undertegnede kopier medfølger meddelelsen til styret.

For sameierne gjelder at hver enkelt seksjonseier ved kjøp av sin seksjon har akseptert nærværende vedtekter som bindende for seg og at vedtektene inngår som en integrert del av enhver, fremtidig overtakelsesavtale vedrørende seksjonen. Tilsvarende gjelder for vedtatte husordensregler.

Årsmøte

§ 4 Om sameiermøte og innkalling

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når sameiere som til sammen representerer minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist - minimum 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøte og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sensitivity: Internal

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsrapport, årsregnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøte.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøtet, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest og for sameiets felles kostnad, innkalles til årsmøte.

§ 5 Saker som skal behandles på årsmøte

På årsmøtet skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsrapport
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- Sameiets budsjett for inneværende kalenderår
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 6 Stemmerettsregler

Hver seksjon har **en** stemme. Eventuell fullmakt fra andre seksjonseiere må fremlegges skriftlig ved konstituering av møte.

Inhabilitet: Ingen kan som sameier eller ved fullmakt delta i noen avstemming på sameiermøtet om en rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming på sameiermøtet om en rettshandel overfor tredjemann, eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende sameier eller fullmektig har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i en sak som er til behandling på sameiermøtet.

§ 7 Møteledelse og flertallskrav

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

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

Styret

§ 8 Styret

Sameiet skal ha et styre med tre medlemmer. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Styremedlemmene velges av sameiermøte med alminnelig flertall normalt for 2 år. Det er hensiktsmessig at valget innrettes slik at ikke begge styremedlemmene byttes ut samtidig. Styrets leder velges særskilt for 1 år ad gangen. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Sensitivity: Internal

§ 9 Styrets oppgaver

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

Styret må forelegge for sameiermøtet alle saker av stor viktighet, herunder spørsmålet om utførelse av større arbeider som ikke er uoppsettelige. Ombygging av leiligheter som griper inn i bærende konstruksjoner. yttervegger, tak eller skillevegger mellom leiligheten, samt utvendig tilbygg, inngrep i fasadene, parabolantenne, reklame el lign skal forelegges sameiermøtet med innstilling fra styret.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov om eierseksjoner eller vedtektene.

Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 10 Om styremøte

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trenges. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Ansvar og bruk av fellesarealer

§ 11 Ansvar

Sameierne hefter innbyrdes i henhold til sameierandelens størrelse og tilkommer sameiets rettigheter i samme forhold.

For forpliktelser utad, hefter sameiet som sådant. Den enkeltes ansvar er dog begrenset til eierandelen.

Selgeren av en seksjon blir ikke fri for ansvaret for skyldige fellesutgifter ved å selge seksjonen. Innenfor sameiets sikkerhetspant er også kjøper av seksjonen ansvarlig for betaling av skyldige fellesutgifter eller andre mellomværender med sameiet.

Sameier som utleier sin seksjon har det hele og fulle ansvar for leietakers eventuelle brudd på disse vedtekter og husordensreglene.

§ 12 Bruk og utnyttelse

Sameiets arealer skal benyttes i henhold til bestemmelsene i godkjent reguleringsplan og eller på den måte styret bestemmer. Ingen sameier må utnytte sameiets arealer på en slik måte at dette blir urimelig eller unødvendig til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiets arealer skal kunne benyttes av de tekniske anleggsinstallasjoners eiere for nødvendig drift og vedlikehold.

Sensitivity: Internal

Alle seks seksjonseierne har enerett til å bruke de bestemte deler av fellesarealene mellom husene (heretter kalt bruksenhet), delt opp ved naturlig deling på midten mellom husene og mellom seksjonene i hvert av husene, illustrert i tegning i vedlegg 1, i inntil tretti (30) år fra 1. juli 2021 til 30. juni 2051. Hva gjelder eneretten til bruk av disse delene av fellesarealene skal de ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Vedlikehold av hekkene, som ikke skal være høyere enn ca. 1 meter uten styrets godkjennelse, fordeles etter fasader og lengder, slik at der hekkene markerer dele mellom de særskilte arealene, deler eierne av de seksjonene som har retten disse.

Vedlikehold og pleie av hekkene (inkludert kostnader) deles i henhold til oppsett, mens vedlikeholdet for øvrig av de særskilte arealene tilligger de respektive seksjonseierne.

De respektive bruksenhetene skal primært være belagt med plen. Unntak er 1) eksisterende trapper for F,G,H og 2) terrasser/platting under balkongene for C,D,E på maksimal 207 cm x 441 cm (lengde x bredde).

Det skal besørges at det er et godt akseptabelt vedlikehold av disse arealene relativt sett til enhver tid.

Anleggelse av faste eller særskilte installasjoner forutsetter styrets, eventuelt årsmøtets, godkjennelse.

Ved særskilt behov ***som frakt av større gjenstander som møbler, instrumenter, hageartikler, byggevarer*** skal sameierne ha tilgang til den del av eiendommen han/hun har eksklusiv bruksrett over fra bakkeplan. Vedkommende plikter imidlertid å ferdes så hensynsfullt som mulig over naboens hage dersom det er behov for dette. Det henstilles til beboerne å sikre at ikke plener og beplantning skades i den forbindelse

Vedlikehold

§ 13 Vedlikehold

§ 13.1 Seksjonseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten:

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsskap. Egenandel etter forsikringserstatning forårsaket av skade (vannlekkasje, brann mm) i egen seksjon, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne ikke påføres ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- inventar
- utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- skap, benker, innvendige dører med karmer
- listverk, skillevegger, tapet
- gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- vegg-, gulv- og himlingsplater
- rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring
- vinduer og ytterdører.

Sensitivity: Internal

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskifting av sluk, vinduer inkl. karm og ytterdører inkl. karm.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av yttertak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeganger og inngangsdører er sameiets ansvar.

I den utstrekning sameierne ikke beslutter å sette bort eventuelle oppgaver i forbindelse med eiendommens drift til andre, er eierne i fellesskap forpliktet til å delta i dette arbeidet selv.

§13.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.:

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper unødige ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

§13.3 Bygningsmessige arbeider:

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes og eierseksjons-loven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

§13.4 Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold:

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre, er seksjonseieren erstatningsansvarlig.

§ 14 Forsikring

Sameiet plikter å holde eiendommen fullverdiforsikret. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Innboforsikring for den enkelte seksjon påhviler den enkelte seksjonseier.

§ 15 Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 16 Forretningsfører

Sameiermøte kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører under styret å ansette forretningsfører, jfr eierseksjonslovens § 41.

§ 17 Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter til sameiets/eiendommens drift som ikke er knyttet til den enkelte seksjon. Mellom sameierne skal utgiftene deles i henhold til seksjonenes eierbrøk såfremt ikke styret beslutter å fordele kostnadene på annen måte. Styret kan bare beslutte å fordele kostnadene ulikt mellom sameierne såfremt det er saklig grunn for dette – for eksempel hvis et tiltak på sameiets eiendom kun er rettet mot noen av sameierne.

Dersom uforutsette, betydelige utgifter utover budsjettet skulle oppstå, er styret berettiget til å utlikne disse på sameierne etter eierbrøken.

Til dekning av fellesutgiftene innbetaler hver seksjonseier et forskuddsvis og månedsvis à konto beløp med forfall den første virkedag i hver måned. Ved forsinket betaling kan

Sensitivity: Internal
Sensitivity: Internal

styret/forretningsfører pålegge morarentebetaling. Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter senest 2 - to - måneder etter at disse er forfalt, er å betrakte fra sameiets side som vesentlig mislighold.

§ 17 Vedlikeholdsfond

Sameiermøte kan vedta med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

Mislighold og fravikelse

§ 18 Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonsloven § 26.

Vesentlig mislighold kan begrunnes i økonomiske eller ikke-økonomiske forhold. **Økonomiske mislighold** foreligger når en sameier ikke rett tidig betaler sin andel av fellesutgiftene, eller andre vedtatte forpliktelser overfor sameiet. **Ikke-økonomiske** forhold kan f eks være brudd på gjeldende husordensregler, parkeringsbestemmelser, adferd som medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller som er til plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen.

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

§ 19 Fravikelse

Medfører sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. Eierseksjonsloven § 27.

Vedtektsendringer og forholdet til lov om eierseksjoner

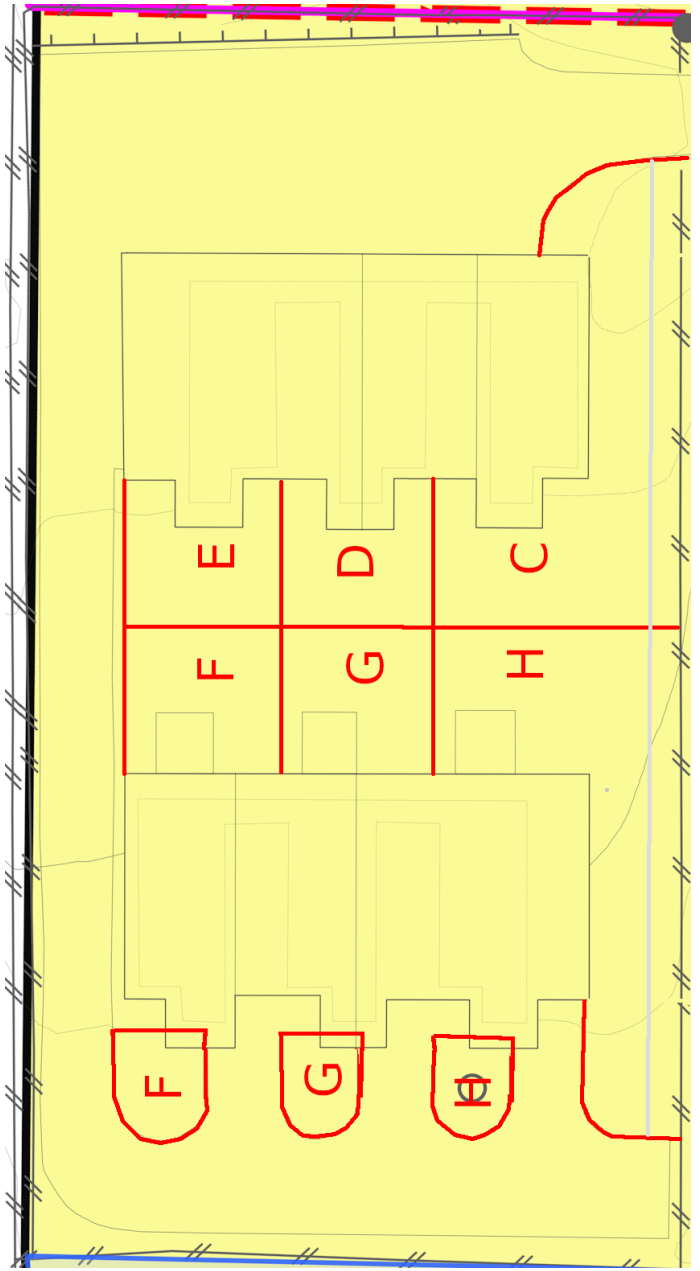
§ 20 Endring i vedtektene

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

§ 21 Forholdet til lov om eierseksjoner

Sameierlovens bestemmelser om oppløsningsrett gjelder ikke.

Sensitivity: Internal


E
D
C
F
G
H
F
G
H

Husordensregler, sameiet Tennisveien 16c-h

Rev 16.6.21

Sameiet Tennisveien 16c-h utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for.
Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for andre og at alle bidrar til å lage et godt miljø. I husordensreglene er det lagt vekt på trivsel og utfoldelse for den enkelte, samtidig som hensynet til fellesskapet er søkt ivaretatt. Hensikten med husordensreglene er ikke å pålegge beboerne unødige forpliktelser, men derimot sikre ro, trivsel og trygghet, samt et godt naboskap.

Husordensreglene kommer i tillegg til vedtektene og hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Styret ber om at naboklager leveres skriftlig, med kopi til berørte nabo. Innklagede skal svare skriftlig innen syv dager, med kopi til klager.

Alle beboerne i Tennisveien 16c-h er underlagt de samme husordensreglene. De enkelte seksjonseierne holdes ansvarlig for brudd på husordensreglene utført av besøkende eller andre som seksjonseier har gitt tilgang til eller initiert.

Støy

Det skal være ro mellom kl 23:00 og 07:00 alle dager. Det må utvises hensynsfullhet ved boring, banking og bruk av annen støyende redskap. Slik aktivitet skal legges til et tidspunkt på dagen når det er til minst sjenanse for øvrige beboere. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager, skal det utvises særlig hensynsfullhet. Ved festlige anledninger bør det gis nabovarsel i forkant.

Balkong/Hage

Dersom det settes/henges opp sesongbelysning, skal denne ikke i vesentlig grad være til sjenanse for andre beboere.

For møblering av balkonger og uteområde henstilles det til å vise hensyn og at man snakker med berørte naboer dersom utsikt påvirkes eller møbleringen på andre måter kan være til sjenanse.

Parasoller og møbler må være forsvarlig sikret mot vind.

Dersom tre i plattinger på takterrasser/balkonger krever behandling, henstilles det til at man benytter olje eller beis i en dempet/transparent nøytral farge som sikrer det ensartede utseendet på bygget.

Alle planter, inkludert busker og trær, på takterrasser skal være i potter da røttene kan skade membran og/eller medføre skader på naboens eiendom.

Det må ikke plasseres/monteres blomsterkasser eller annet på membranen mellom seksjonenes takterrasser. Alle «installasjoner» må være på egen del med treplatting.

Bygningsmessige endringer som er av vesentlig natur på balkonger og takterrasser må legges frem som sak og vedtas av sameiermøtet.

Det skal ikke plasseres søppel på balkonger/terrasser og balkonger/terrasser skal ikke brukes som lagringsplass på en måte som er til sjenanse for andre sameiere.

Rømningsvei på takterrassen mellom 16G og 16H skal holdes fri slik at brannstigen fra 16H lett kan nås ved behov for evakuering.

Sensitivity: Internal

Dyrehold

Beboere med ansvar for hund plikter å fjerne hundens ekskrementer fra sameiets fellesarealer umiddelbart.

Hunder skal luftes utenfor sameiets eiendom. Innenfor sameiets område skal dyr føres i bånd samt holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for skade som dyret måtte påføre person eller eiendom

Avfallshåndtering

Det er viktig å holde fellesområdene ryddig og fritt for søppel. Husholdningsavfall og papir kastes i angitte søppeldunker. Det må ikke kastes miljøfarlig avfall som f.eks. elektriske apparater, lyspærer, batterier, malingsspann o.l. i søppelbodene. Alt husholdningsavfall skal sorteres i henhold til Oslo kommunes avfallssystem.

Biltrafikk/parkering og garasje

Den enkelte sameier har, i tillegg til garasje, en eksklusiv parkeringsplass knyttet til sin boenhet for en personbil. Parkering av beboernes kjøretøy skal skje i egen garasje eller på gjesteplass knyttet til egen seksjon. Kjøretøyer må under ingen omstendigheter plasseres slik at de hindrer andre seksjonseiere, brøytemannskaper eller utrykningskjøretøy i å komme frem.

Det er viktig at beboere kan ferdes trygt på fellesområdene. Det er flere barn i sameiet og vi ønsker at disse skal kunne leke trygt. Kjøring på sameiets veier skal derfor til enhver tid foregå i gangfart. Kjør alltid hensynsfullt og aktsomt og vær spesielt oppmerksom på barn i/ved veien.

Det henstilles dessuten til beboerne å passe på at barn ikke skader kjøretøy som er hensatt på angitte biloppstillingsplasser.

Forsikring/skader

Sameiet har felles forsikring for skader på bygningene og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikring dekker bl.a. skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når en skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget. Den enkelte seksjonseier plikter også å foreta nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende av røykvarsler, brannslukningsapparat og sluk- og vannlåser på badet og/eller kjøkkenet samt sluk på takterrasse.

Dugnader i sameiet

Det avholdes inntil to dugnader i sameiet hvert år, en på våren og en på høsten, etter styrets nærmere beslutning. Innkalling til dugnad skal skje med minst to ukers forutgående skriftlig varsel. Alle seksjonseiere oppfordres til å delta på dugnader som blir avholdt.

Diverse

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til vedkommende nabo. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.
Styret behandler berettigede klager fra sameiere som berører fellesanlegg i henhold til husordensregler og vedtekter.

Sensitivity: Internal

Alvorlige eller gjentatte brudd på husordensreglene vil bli behandlet som mislighold av vedtektene (§ 18), og seksjonseier kan pålegges å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonsloven § 26.

Sensitivity: Internal

INNKALLING TIL ÅRSMØTE I SAMEIET TENNISVEIEN 16 C-H

Herved innkalles til årsmøte i Sameiet Tennisveien 16 C-H
Mandag 19. mai 2025, kl. 19.00
Sted: Tennisveien 16 C, 0777 Oslo

Saksliste:

1. Konstituering
    a. Godkjenning av innkalling og fullmakter
    b. Godkjenning av saksliste
    c. Valg av møteleder og protokollfører
    d. Valg av protokollvitne
2. Styrets årsberetning 2024-25
3. Årsregnskap for 2024
4. Budsjett for 2025
5. Valg av styre:
    - Styreleder (2025-2026). Styreleder velges 1 år av gangen
    - Styremedlem Reidun Kristine Opsahl (2024-2026, ikke på valg)
    - Styremedlem Tanja Aarvak (2024-2026, ikke på valg)
6. Utebelysning

Vi gjør oppmerksom på at ingen saker utover saker på sakslisten kan behandles på det ordinære årsmøtet, men etter at sameiermøtet er avsluttet vil det være anledning til å ta opp saker til diskusjon.

Vel møtt!

For styret i Sameiet Tennisveien 16 C-H

Dagfinn Myhre
Styreleder

Sensitivity: Internal

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd og borettslagsloven § 7-4 (4) at

> *«Styret beslutter hvordan årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet [generalforsamlingen] ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»*

Hvem kan stemme på årsmøte/generalforsamlingen?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- *Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.*
- *En stemme avgis pr. eierandel.*
- *Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.*
- *Eier kan møte ved fullmektig.*

Fullmaktsskjema følger vedlagt i innkallingen og leveres til styret eller forretningsfører ved inngangen for registrering.

Vel møtt!

Sensitivity: Internal

Styrets årsberetning 2024-25

Sameiet Tennisveien 16 C-H

1. **Virksomhetens art og sted**:
   Sameiet Tennisveien 16 C-H er et boligsameie med 6 boligseksjoner i Oslo kommune.

2. **Fortsatt drift**:
   Etter styrets mening gir årsregnskapet med noter en fullstendig og utfyllende informasjon om selskapets utvikling og resultat i 2024 og selskapets stilling ved utgangen av regnskapsåret. Det har i 2024 ikke skjedd endringer av overordnede eller strategisk betydning for selskapet.

   Styret kjenner ikke til forhold inntruffet etter regnskapsårets utgang som har betydning for vurdering av årsregnskapet. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede og er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

3. **Styrets arbeid**:
   Sameiermøter/styremøter
   Ordinært årsmøte for 2024 ble avholdt den 22.5.2024. Styret har avholdt totalt 3 styremøter i løpet av perioden. I tillegg til de fastsatte styremøtene har det vært løpende dialog om saker på mail. Styret har også lagt vekt på utstrakt kommunikasjon med alle medlemmene i sameiet.

   Styrets sammensetning
   Styrets sammensetning for perioden 2024/2025 har vært følgende:

   - Styreleder Dagfinn Myhre
   - Styremedlem Reidun Kristine Opsahl
   - Styremedlem Tanja Aarvak

   Saker behandlet i styret
   Styret har behandlet og fulgt opp følgende hovedsaker gjennom perioden:

   - Snøbrøyting, oppfølging av avtale
   - Fellesanlegg strøm (FDV), oppfølging av strømforbruk og varmekabler
   - Ventilasjonsanlegg (filtre)
   - Oppfølging løpende vedlikehold (avløpsrist ved nedkjøring reparert)
   - Oppfølging av tekniske installasjoner i sameiet
   - Oppfølging Oslo Kommune angående feiing av piper
   - Planlegging av dugnader
   - Oppfølging av økonomi
   - Vurdering av alternativer for utebelysning

   Det bemerkes at flere av disse sakene er pågående arbeid og dermed ikke avsluttet.

   Sameiets økonomi, resultat 2024
   Regnskapsresultatet for 2024 viser et underskudd på kr 25.904. Underskuddet var i henhold til budsjettert underskudd for 2024.
   Sameiets arbeidskapital (differanse mellom omløpsmidler og kortsiktig gjeld) pr. 31.12.2024, kr 75.905. Det vises til utsendt årsregnskap med noter for flere detaljer.

Sensitivity: Internal

   Sameiets økonomi, budsjett 2025
   Styret har i samråd med forretningsfører utarbeidet budsjett for 2025. Med bakgrunn i økte priser på tjenester fra private og offentlige aktører vedtok styret å øke felleskostnadene fra 01.01.25 med 10%. Det er budsjettert med et samlet underskudd for 2025 på ca kr. 2.500. Det bemerkes at resultatet vil kunne påvirkes av eventuelle beslutninger styret tar gjennom året. Det vises til utsendt budsjett for flere detaljer.

4. **Arbeidsmiljø:**
   Sameiet har ingen ansatte. Ved valg av styrerepresentanter tar sameiet sikte på at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn.

5. **Ytre miljø**:
   Selskapets virksomhet har ingen negativ påvirkning på det ytre miljø og har følgelig ikke iverksatt spesielle tiltak på det området.

Oslo, 7. mai 2025

Dagfinn Myhre, Styreleder	Reidun Kristine Opsahl Styremedlem	Tanja Aarvak Styremedlem

Sensitivity: Internal

Sameiet Tennisveien 16 C-H
2024

Document ID: 64b702b8-2dee-4dbe-9726-3026c680a1db

Årsregnskap for Sameiet Tennisveien 16 C-H

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter		224 676	216 000	224 640	247 176
Andre inntekter		0	532 500	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER	1	**224 676**	**748 500**	**224 640**	**247 176**
Kabel-TV/Bredbånd		22 153	21 011	21 900	23 100
Kommunale avgifter		49 389	42 766	46 800	53 600
Strøm og nettleie		26 540	23 421	20 600	22 400
Andre driftskostnader	2	49 387	46 638	48 300	49 700
Reparasjon og vedlikehold	2	31 347	542 500	40 000	20 000
Eksterne tjenester	2	30 352	27 622	31 300	32 800
Forsikringer		35 078	31 909	34 500	38 200
Andre kostnader	2	9 744	4 496	8 300	9 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		**253 989**	**740 363**	**251 700**	**249 600**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**-29 313**	**8 137**	**-27 060**	**-2 424**
DRIFTSRESULTAT:		**-29 313**	**8 137**	**-27 060**	**-2 424**
Finansinntekter		3 409	3 446	0	0
SUM NETTO FINANSPOSTER		**3 409**	**3 446**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-25 904**	**11 583**	**-27 060**	**-2 424**
Resultat		**-25 904**	**11 583**	**-27 060**	**-2 424**
Overført annen egenkapital		**-25 904**	**11 583**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**-25 904**	**11 583**	**0**	**0**

Document ID: 64b702b8-2dee-4dbe-9726-3026c680a1db

Balanse

Sameiet Tennisveien 16 C-H

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Forskuddsbetalte kostnader		37 037	11 334
Sum fordringer		**37 037**	**11 334**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	3	42 276	90 510
SUM OMLØPSMIDLER		**79 312**	**101 844**
SUM EIENDELER		**79 312**	**101 844**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen opptjent egenkapital		75 905	101 809
Udisponert resultat		0	0
Sum opptjent egenkapital		**75 905**	**101 809**
SUM EGENKAPITAL	**4**	**75 905**	**101 809**
Annen kortsiktig gjeld		3 407	35
Sum kortsiktig gjeld		**3 407**	**35**
SUM GJELD		**3 407**	**35**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**79 312**	**101 844**

OSLO,
Styret for Sameiet Tennisveien 16 C-H

Dagfinn Myhre	Tanja Aarvak	Reidun Kristine Opsahl
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Document ID: 64b702b8-2dee-4dbe-9726-3026c680a1db

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk: 0

Document ID: 64b702b8-2dee-4dbe-9726-3026c680a1db

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2024
Fakturerte felleskostnader	224 676
Sum driftsinntekter	**224 676**

Note 2 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	2024
Sesongarbeider på uteområder	48 829
Andre driftskostnader Eiendom – avfallsposer, blomster for dugnad	558
Sum andre driftskostnader	**49 387**

Reparasjon og vedlikehold

	2024
Rep. og vedlikehold bygning	31 347
Sum reparasjon og vedlikehold	**31 347**

Eksterne tjenester

	2024
Andre konsulenthonorarer	1 806
Forretningsførsel og regnskap	26 296
Annen fremmed tjeneste	2 250
Sum eksterne tjenester	**30 352**

Andre kostnader

	2024
Leie container	1 990
Lisens og systemkostnader	5 500
Andre kostnader	2 254
Sum andre kostnader	**9 744**

Document ID: 64b702b8-2dee-4dbe-9726-3026c680a1db

Note 3 Drift- og bundne midler

	2024
Driftskonto	42 276
Skattetrekkskonto	0
Saldo per 31.12.	**42 276**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 0,-
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2024 utgjorde kr. 0,-

Note 4 Egenkapital

	Annen EK
Saldo 01.01.	101 809
Årsresultat	-25 904
Saldo 31.12	**75 905**

Document ID: 64b702b8-2dee-4dbe-9726-3026c680a1db

ecit | NORIAN

T: +47 22 91 14 86
E: eiendom@norian.no
www.norian.no

ECIT NORIAN AS
Postboks 1095 Sentrum
0104 OSLO

SAMEIET TENNISVEIEN 16 C-H

Oslo, 09.04.2025

FULLSTENDIGHETSERKLÆRING / LEDELSESERKLÆRING 2024

I forbindelse med gjennomgang av vårt årsoppgjør for 2024 bekrefter vi nedenstående opplysninger etter beste skjønn og overbevisning.

Årsregnskapet
Vi erkjenner det ansvar styret og ledelsen har for at årsoppgjøret blir utarbeidet i samsvar med gjeldende lover / forskrifter og god regnskapsskikk. Vi har ikke kjennskap til at det foreligger vesentlige forhold som ikke har blitt riktig reflektert i årsberetningen. Vi har heller ikke kjennskap til at det foreligger andre vesentlige forhold som ikke har blitt riktig reflektert i resultatregnskapet, balanse samt noter som ECIT NORIAN AS har bistått oss med å sette opp.

Forholdet til eiere og eventuelle identifiserte nærstående parter har ikke resultert i vesentlige avvik fra det som vil være normale forretningsmessige vurderinger. Alt regnskapsmateriale er gjort tilgjengelig for dere og vi har gitt informasjon om alle andre forhold som vi mener er vesentlige i forhold til selskapets virksomhet og årsoppgjør. Det foreligger ingen planer om endring av selskapets virksomhet eller annet som vil påvirke verdsettelse eller klassifisering av selskapets eiendeler eller gjeld i årsoppgjøret for 2024. Når dette skrives har det heller ikke inntruffet forhold i inneværende år som vil ha betydning for regnskapet i 2024.

Nærstående parter
Vi bekrefter at regnskapsfører er gitt fullstendige opplysninger om eventuelle transaksjoner med foretakets nærstående parter. (Nærstående er for eksempel selskap eiet av ektefelle, barn, styremedlem, bestevenn mv.)

Ligningsoppgaver
Vi erkjenner det ansvar styret og ledelsen har for at ligningsoppgavene blir utarbeidet i samsvar med gjeldende lover / forskrifter. Vi har ikke kjennskap til at det skulle foreligge forhold som ikke har blitt riktig oppført eller utelatt i ligningsoppgavene som ECIT NORIAN AS har bistått oss med å sette opp.

Intern kontroll – misligheter og / eller feil
Vi er innforstått med at vi som selskapets ledelse er ansvarlig for å etablere og vedlikeholde forsvarlige interne kontrollrutiner. Formålet med interne kontrollrutiner er å sikre selskapets eiendeler, og sikre at alle vesentlige transaksjoner er godkjent og korrekt medtatt i regnskapet.
Vi har ikke kjennskap til at det foreligger vesentlige transaksjoner som ikke er riktig registrert i regnskapet. Vi har ikke kjennskap til vesentlige svakheter i selskapets interne kontrollrutiner. Videre er regnskapsfører gitt alle opplysninger om viktige fakta vedrørende eventuelle misligheter / feil eller mistanke om misligheter / feil som vier kjent med og som kan ha påvirket foretaket.

Vi er ikke kjent med feilinformasjon som ville medført vesentlig feil eller mangler i årsregnskapet.

Med vennlig hilsen

_____
Dagfinn Myhre
Styrets leder

Document ID: 0344ccb1-e30b-4ab6-b002-5d46fa613bdc

FULLMAKTSSKJEMA
ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato.
  Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.
- Det følger av borettslagsloven § 7-3 (1) at ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. I motsetning til hva som gjelder for borettslag (brl. § 7-3 (1)) kan en fullmektig ha et ubegrenset antall fullmakter i sameiermøtet. Fullmakten må gis til en bestemt person.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

Sensitivity: Internal

Årsmøte I sameiet Tennisveien 16 C-H

Tidspunkt: Mandag 19 mai 2025, kl.19:00

Sted: Tennisveien 16c

Tilstede: Dagfinn Myhre (16c), June U. Lystad (16G), Reidun K.Opsahl (16E) og Tanja Aarvak (16f)

Saksliste:

1. Konstituering

a. Godkjenning av innkalling og fullmakter

Innkalling godkjent, ingen fullmakter

b. Godkjenning av saksliste: Godkjent, ingen innsigelser eller merknader

c. Valg av møteleder og protokollfører : Dagfinn (møteleder) og Tanja (protokollfører)

d. Valg av protokollvitne : June U. Lystad

2. Styrets årsberetning 2024-25

Styreleder gikk gjennom styrets årsberetning med utdypning av enkelt punkter. Under saker behandlet av styret ble det diskutert at neste service av Ener bør spesifiseres, feiing av piper må følges opp og 5 års kontroll av elektrisk anlegg må utføres.

Styrets årsberetning for 2024-2025 ble enstemmig godkjent av årsmøtet.

3. Årsregnskap for 2024

Styreleder gikk gjennom årsregnskapet for 2024. Regnskapet ble enstemmig godkjent.

4. Budsjett for 2025

Styreleder gikk gjennom budsjettet for 2024 som er utarbeidet og godkjent av styret.

Årsmøtet var fornøyd med orienteringen.

5. Valg av styre:

• Styreleder (2025-2026). Styreleder velges 1 år av gangen

Dagfinn ble gjenvalgt som styreleder for 1 år.

• Styremedlem Reidun Kristine Opsahl (2024-2026, ikke på valg)

• Styremedlem Tanja Aarvak (2024-2026, ikke på valg)

6. Utebelysning

Som orientering sak ble sameiets behov for utebelysning diskutert. Årsmøtet var enig i at det er behov for utebelysning på innkjørsel området. Innhenting av forslag til belysning vil bli utført.

Oslo, 19.05.2025

Dagfinn Myhre, møteleder

June U. Lystad, protokollvitne

ecit | NORIAN

P33 Eiendomsmegling AS
Parkveien 33B
0258OSLO

Deres ref.:
Vår ref.: 607-1-01/9316
Dato: 22.10.2025

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i Sameiet Tennisveien 16 C-H.

Under følger opplysninger om den aktuelle eiendommen. På nest siste side fremgår for ordens skyld en kort beskrivelse av eierskifteprosessen.

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Sameie/borettslag:	**Sameiet Tennisveien 16 C-H**
Organisasjonsnummer:	922305129
Gårds- og bruksnummer:	41 / 547
Seksjons-/andelsnummer:	01
Adresse:	Tennisveien 16E, 0777 OSLO
Eier/medeier:	Opsahl, Reidun Kristine Bogstrand, Stian Aleksander

ecit | NORIAN

FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 448,00
Felleskostnader Månedlig:	**kr. 3 448,00**

NB! Selger er ansvarlig for betaling av felleskostnader i overtakelsesmåned. Kjøper tar ansvar for felleskostnader fra første forfallsdato etter overtakelse. Forholdsmessig fordeling og oppgjør for felleskostnader i overtakelsesmåned må ordnes direkte mellom selger og kjøper.

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne. Eventuelle beslutninger som kan/ vil medføre økning av felleskostnadene, bes avklart med styret i boligselskapet.

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2024:	**kr. 570**
Andel formue pr. 31.12.2024:	kr. 13 278

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Sameiet har per 22.10.2025 ingen lån.

PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	Nei.
Styregodkjenning:	Nei, melding til forretningsfører og styret for registrering.
Utleie:	Ja, se § 3 i sameiets vedtekter - melding til styret for registrering før innflytting.
Forsikring:	Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer 89094045
Dyrehold:	Dyrehold tillatt, se husordensreglene, pkt. "Dyrehold"
Parkering:	Den enkelte seksjonseier har, i tillegg til garasje, en eksklusiv parkeringsplass knyttet til sin boenhet for en personbil.
Internett/TV:	Sameiet har inngått kollektiv avtale om TV-kanaler og bredbånd ra Telia.
Oppvarming:	Der er egen elektrisk oppvarming i hver leilighet.
Sikringsordning:	Nei.
Vedlikeholdshistorikk:	For mer informasjon, kontakt styret. I 2023:

	Maling av fasade, kontrakt med J.P. Lunde AS
Nøkler:	
Skilt:	
Hjemmeside:	
Øvrig informasjon:	

EIERSKIFTEMELDING

I forbindelse med overdragelse **må** forretningsfører motta opplysning om følgende:

Salgsobjektet:	boligselskapets navn
	org.nummer
	seksjon/andel
	overtakelsesdato
	ev. medfølgende parkering/garasje
Kjøper (fakturamottaker)*:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
Medeier:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
	dersom kjøperen ikke er én, men flere personer, skal % av hver kjøpers andel angis
Selger (inkl. medeiere):	navn
	ny postadresse
	epostadresse

* Fullt personnummer er påkrevet for å kunne innberette eiers andel av boligselskapets felles gjeld og formue til offentlige myndigheter. Kontaktinformasjon innhentes også i forbindelse med utsendelse av lovpålagte meldinger og innkreving av felleskostnader, samt en effektiv kommunikasjon mellom boligselskapet, forretningsfører og eierne.

* Dersom det er flere kjøpere, krever vi informasjon om hvem som skal være registrert som hovedeier (fakturamottaker) i systemet.

Vi gjennomfører eierskifte på oppgitt overtakelsesdato, og sender i denne forbindelse informasjon om gjennomført eierskifte, restanser og faktura for eierskiftegebyr/transportgebyr.

Ved endringer fra tidligere eierskiftemelding, må ny eierskiftemelding med riktige opplysninger sendes oss i god tid før overtakelsesdato (senest 3-5 dager før overtakelse).

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 22.10.2025:	kr. 0,00

Det tas forbehold om øvrige utestående kostnader som dekkes av legalpantet. Vennligst kontakt forretningsfører for kontroll av eventuell restanse ved oppgjør. Ved eventuelle restanser ber vi også oversendt oppgjørsmelding som dokumentasjon på endelig oppgjør.

GEBYRER

Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	Kr. 6 385, - inkl. mva (fra. jan 2024)
Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	**Kr. 6 718, - inkl. mva (fra. jan 2025)**
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	Kr. 6 385, - inkl. mva. (fra jan. 2024)
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	**Kr. 6 570, - inkl. mva. (fra jan. 2025)**
Overdragelse av parkering/garasje per plass	Kr. 3 750, - inkl .mva (fra jan. 2024)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	**Kr. 3 875, - inkl .mva (fra jan. 2025)**

Eiendomsopplysninger bestilles gjennom Infoland. Forretningsfører fakturerer eierskiftegebyr tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr («R») eks. mva. beregnet på tidspunktet for overtakelse. Faktura sendes megler eller annen ansvarlig for oppgjøret.

Eierskiftegebyr justeres iht. veiledende prisliste som oppdateres årlig i januar.

KONTAKTINFORMASJON

Forretningsfører:	NORIAN Regnskap AS
Epost:	eierskifte@norian.no
Telefonnummer:	22 91 14 86
Styrets leder:	Dagfinn Myhre
Epost:	dagfinn.myhre@telenor.com

Henvendelser om det aktuelle objektet skal rettes eiendomsmegler. Direkte kontakt med styreleder er forbeholdt megler og forretningsfører. Ved henvendelser til forretningsfører, bes oppgitt vår referanse som fremgår innledningsvis i dette eiendomsopplysningsbrevet.

FORBEHOLD

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som fremgår av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med.

Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

VEDLEGG

- Vedtekter og husordensregler
- Innkalling til siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF inkl. årsrapport og årsregnskap
- Protokoll fra siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF

EIERSKIFTEPROSESSEN

1. Eiendomsopplysninger	**Bestilles og leveres via Infoland**
2. Forkjøpsrett	**Eventuell forkjøpsrett forhånds- eller paralellavklares**
3. Eierskiftemelding	**Informasjon om salgsobjekt, selger og kjøper**
4. Styregodkjenning	**Følges opp av forretningsfører og sendes megler**
5. Ny eierskiftemelding	**Må oversendes før overtakelsesdato: bekreftelse på at det ikke er endringer fra første melding eller ny melding med endringer**
6. Eierskifte	**Gjennomføres i forretningsførers system**
7. Felleskostnader	**Ny eier mottar faktura (selger betaler inneværende måned)**
8. Eierskiftegebyr	**Faktureres megler eller oppgjørsansvarlig**
9. Restansesjekk	**Avklare eventuelt utestående som skal trekkes i oppgjøret**
10.Oppgjør	**Gjennomføres og eierskiftesak avsluttes**

INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

Boligselskapet (ved forretningsfører) har en frist på inntil 20 dager på å avklare om noen forkjøpsrettshavere ønsker å benytte seg av forkjøpsretten og eventuelt gjøre denne gjeldende på vegne av forkjøpsrettshaveren. Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett kan også fremgå av boligselskapets vedtekter.

Etter borettslagsloven kan forkjøpsretten avklares på to måter: avklaring på forhånd eller på etterskudd av salget. *Parallelavklaring* er en mellomløsning, der man i på samme måte ender opp med å ha totalt 20 dager på å avklare forkjøpsretten.

Prosessen med ***forhånds- og parallelavklaring*** starter med at megler eller selger varsler forretningsfører om at en bolig skal selges. Forretningsfører varsler deretter eierne (forkjøpsrettshaverne) om at boligen kommer til salgs og setter en meldefrist på minst 5 virkedager for å melde eventuell interesse. Salget gjennomføres med budrunde der budgiverne kan vite om noen har meldt sin interesse. Når budrunden er avsluttet, gir megler eller selger beskjed til forretningsfører og opplyser om pris og vilkår. Forretningsfører har da kun 5 dager på seg til å avklare om de som har meldt interesse innen meldefristen vil kjøpe boligen på forkjøpsretten til den aktuelle prisen.

Ved en ***etterskuddsvis avklaring*** sender megler eller selger inn opplysninger til forretningsfører om salget etter at salgsavtale er inngått. Forretningsfører har da en maksfrist på 20 dager på å annonsere og avklare om forkjøpsretten skal benyttes. Etter annonsering har forkjøpsrettshaverne 5 dager på å melde forkjøp, og de som melder seg innen denne fristen er forpliktet av meldingen.

Dersom flere forkjøpsrettshavere melder seg, må forretningsfører i begge tilfeller avklare hvilke av forkjøpsrettshaverne som har lengst ansiennitet og melde dette tilbake til megler eller selger.

Når meldingen om at en forkjøpsrettshaver vil benytte sin forkjøpsrett er sendt til megler eller selger, er den opprinnelige kjøperen fri for sin forpliktelse etter avtalen og står fritt til å by på andre boliger.

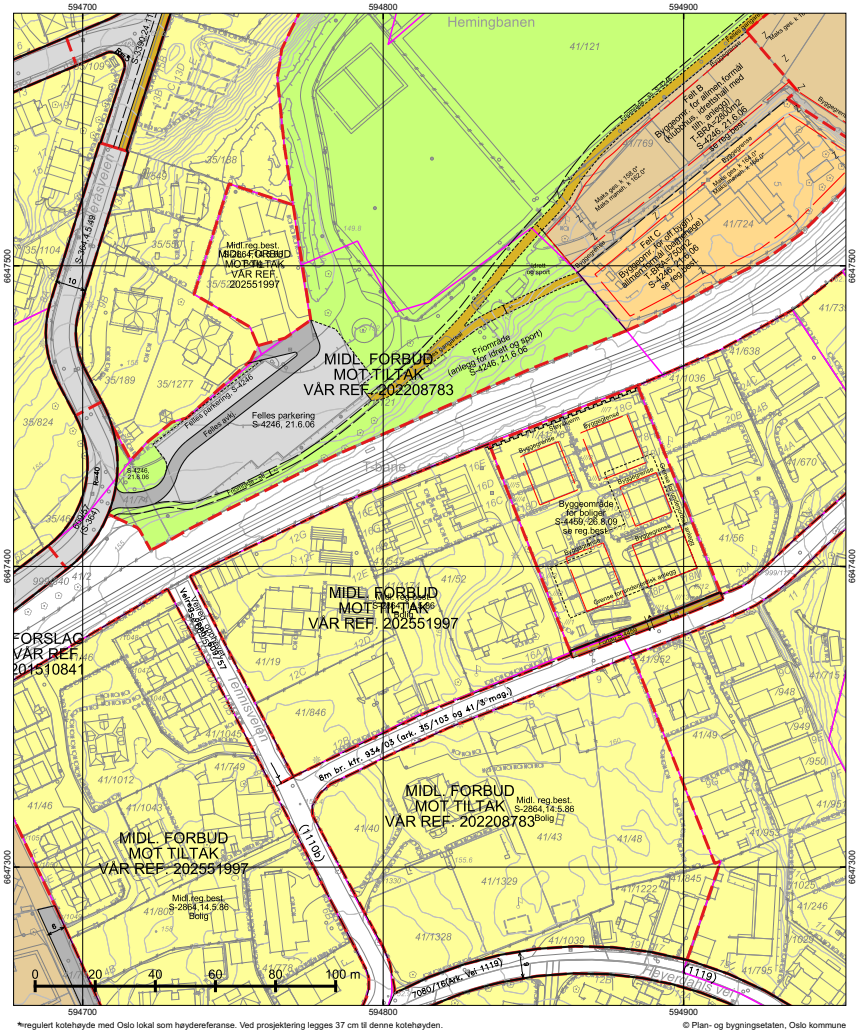
Eventuell interesse innen meldefristen og bekreftelse om bruk av forkjøpsrett må begge deler bekreftes skriftlig direkte til megler og forretningsfører med styreleder på kopi.

Forretningsfører har en løpende dialog med megler og orienterer om den pågående prosessen med gjeldende frister, og melder fra så snart forkjøpsretten er endelig avklart.

Nærmere informasjon om forkjøpsrettsprosessen, herunder frister og formaliteter, vil fremgå av brev og oppslag som sendes forkjøpsrettshaverne med megler eller selger på kopi.

Dersom det har gått over tre måneder fra siste forhåndsavklaring av forkjøpsrett, må boligen på nytt lyses ut på forkjøpsrett.

Forretningsfører belaster et fast gebyr for avklaring av forkjøpsrett, se punktet "Gebyrer" ovenfor.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 41 - Turvei/skiløype
- 42 - Idretts-/sportsanlegg
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau

- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 73 - Felles gangareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)

- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Regulert støyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Z Oppheving av eiendomsgrense

Inn-/utkjøring

Oslo

Dato: 21.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

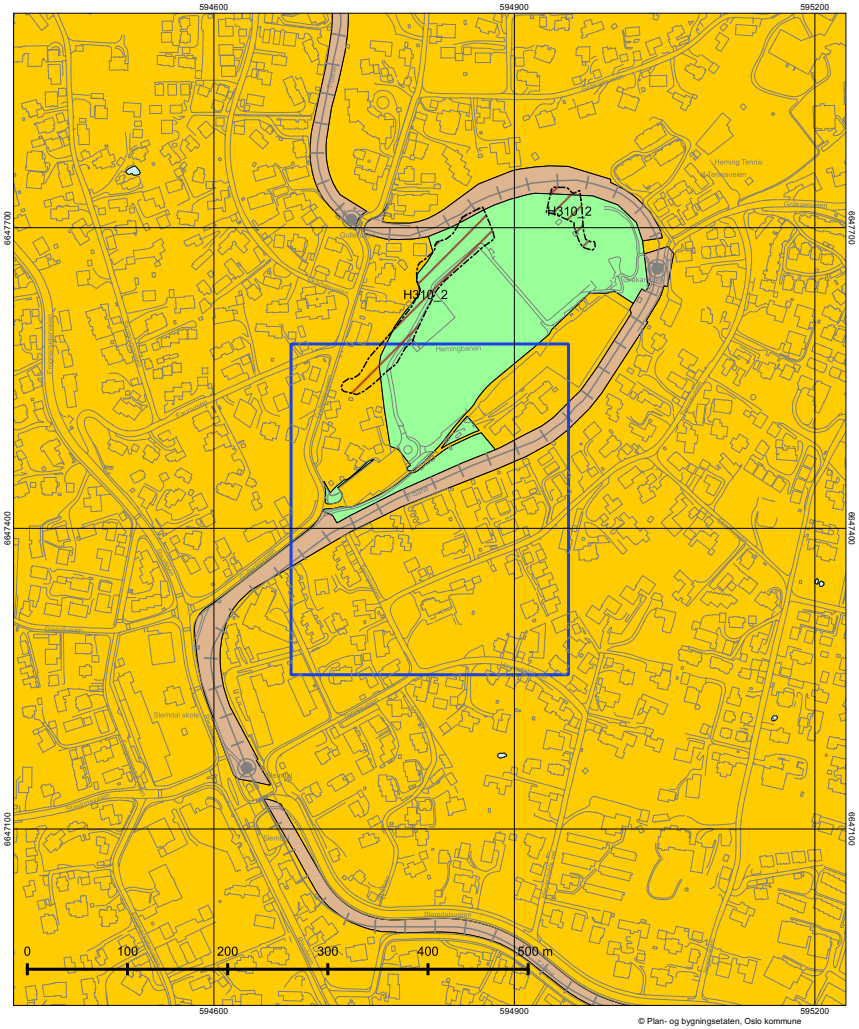
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 148746/ 86521250
Deres ref.:
Adresse: Tennisveien 16
Kommentar:
Gnr/Bnr: 41/547

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.10.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 148746/86521250
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

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Siril Sloreby

Dato: 23.10.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86521250
41553/ SISL@MSNOP

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Storegjerde, Lars Kjetil

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.41 BNR. 547

Vi viser til bestilling av 20251021 for TENNISVEIEN 16E.

GNR. 41 BNR. 547

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.04.1952.

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

1387 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

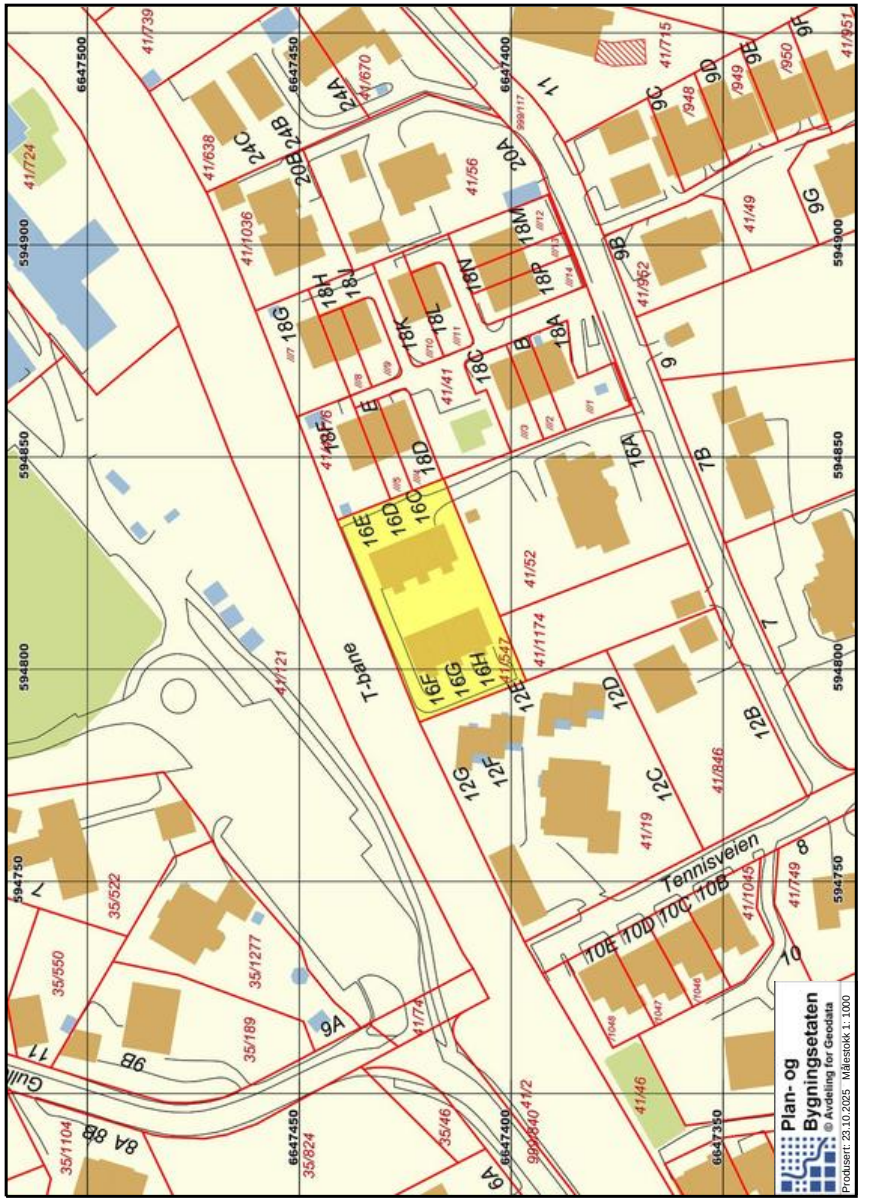
Kristin Tveit
Enhetsleder

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



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Sist endret: 26.05.2023

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

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

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet*, *dammer*, *kalkrike strandberg*, *naturbeitemark*, *hagemark*, *intakt lavlandsmyr*, *kalkskog*, *gammelskog*, *rik edelløvskog*, *gråor-heggeskog*, *rikere sumpskog*, *store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

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.

Skatteetaten

Dato
21.10.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 41 Bnr 547 Fnr 0 Snr 1

Eiendommens adresse:

Tennisveien 16E, 0777 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 3 190 113
Som sekundærbolig:	kr 10 985 876

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

STRAND/ LØKEN ARKITEKTER AS
Frederik Stangs gate 4
0272 OSLO

Dato: 31.03.2020

Deres ref.: | Vår ref.: 201611256-55 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Marianne Aasene | Arkivkode: 531

Byggeplass:	TENNISVEIEN 14	Eiendom:	41/547/0/0
Tiltakshaver:	T14 UTVIKLING AS	Adresse:	Ullevålsveien 113, 0359 OSLO
Søker:	STRAND/ LØKEN ARKITEKTER AS	Adresse:	Frederik Stangs gate 4, 0272 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Tennisveien 14

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av rekkehus, mottatt 27.02.2020.

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 og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201611256			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A10-01	22.01.2017	17/8
Avkjørselsplan	A10-03	20.02.2017	17/10
Terrengsnitt	A30-03	20.02.2017	17/14
Utomhusplan	A10-02	17.09.2018	41/9
Støttemur	A30-05	17.09.2018	41/10
Plan takterrasse	A20-A-04	23.08.2019	41/11
Plan 1. Etasje - Hus A	A20-A-01	23.08.2019	41/12
Plan 2. Etasje - Hus A	A20-A-02	23.08.2019	41/13
Plan 3. Etasje - Hus A	A20-A-03	23.08.2019	41/14
Snitt A - Hus A	A30-01	23.08.2019	41/19
Fasade Nord - Øst - Hus A	A40-A-01	23.08.2019	41/21
Fasade Nord - Vest - Hus A	A40-A-04	23.08.2019	41/22
Fasade Sør - Vest - Hus A	A40-A-03 q	23.08.2019	41/23
Fasade Sør - Øst - Hus A	A40-A-02	23.08.2019	41/24

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet med avvik. Kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-9) er ikke oppfylt, da faktisk disponering av alt avfallet ikke er dokumentert. Det er redegjort for at det ikke er mulig å fremskaffe dokumentasjonen, fordi utførende foretak er konkurs. Vi noterer avviket og velger å ikke forfølge saken videre.

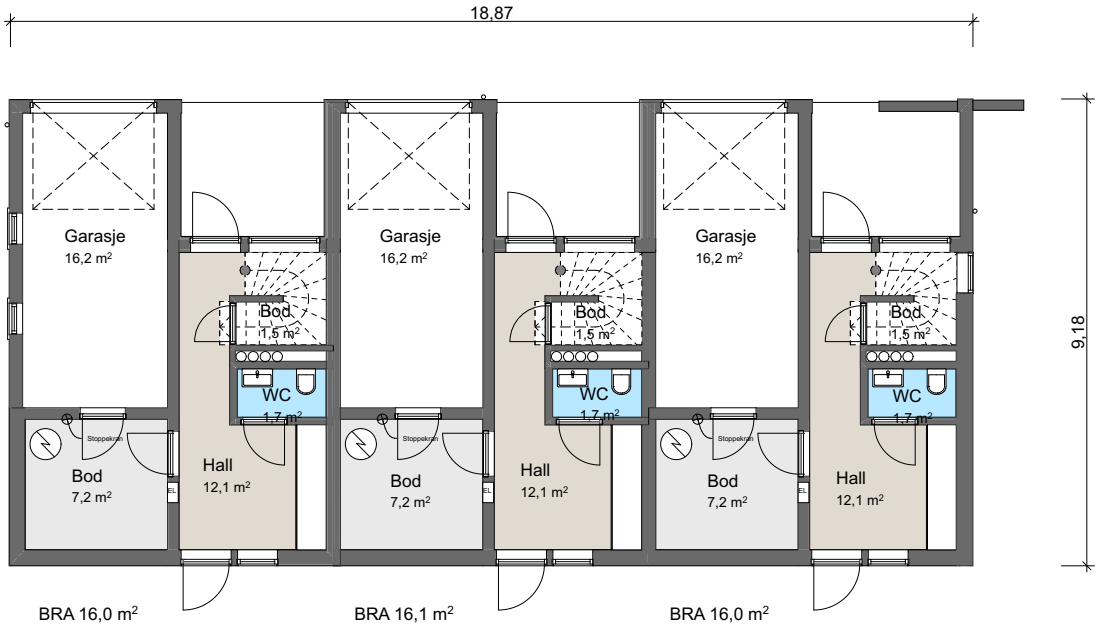
Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Vest

Marianne Aasene - saksbehandler
Murtaza Hussain - enhetsleder

Kopi til:
T14 UTVIKLING AS, Ullevålsveien 113, 0359 OSLO



Index	Dato	Rev.	Tegn.	Ktr.
C	23.08.19	Rev.	MTS	PL
B	22.01.17	Rev.	MTS	PL

PROSJEKT NR.: 1129

TILTAKSHAVER:
T14 utvikling AS

PROSJEKT:

Tennisveien 14

FASE:
Søknad om rammetillatelse

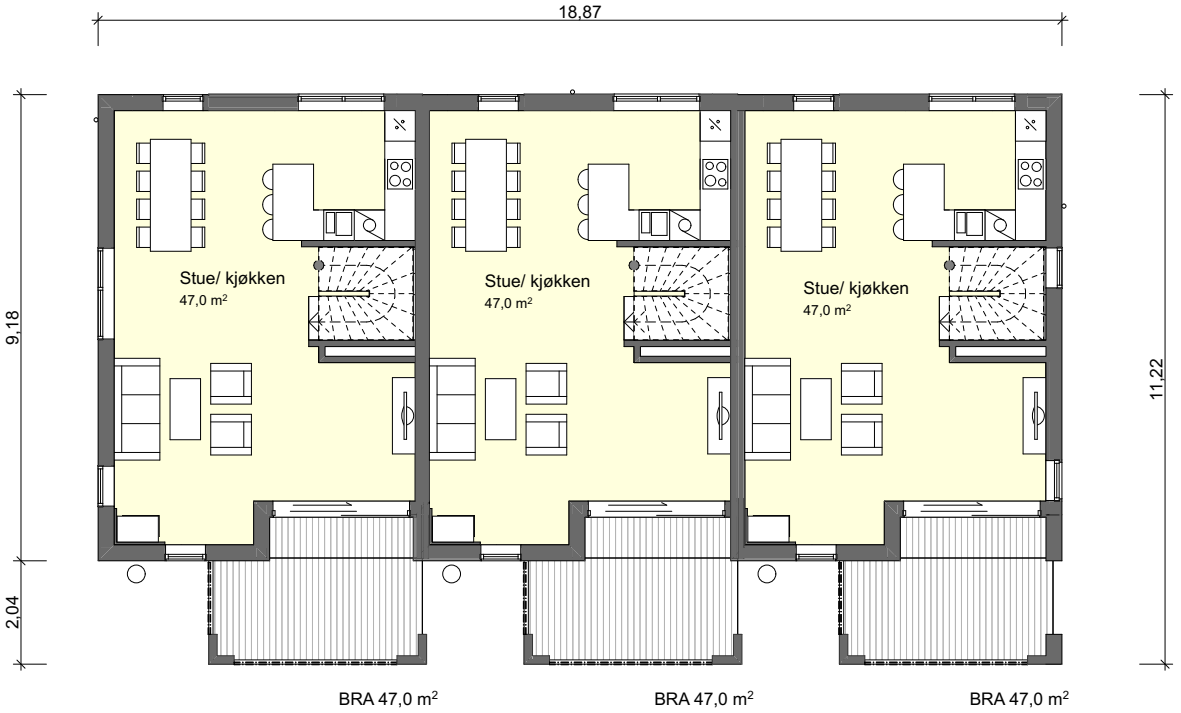
TEGN.:

Plan 1. Etasje - Hus A

DATO: 17.09.2018 | MÅL: 1:100 | TEGN. STR. A3

STRAND/LØKEN
ARKITEKTER AS
Ivan Bjørndals gate 9
0472 OSLO
E post: post@slad.no

SIGN. MTS
KONTR. PL
TEGN. NR.
A20-A-01



Index	Dato	Rev.	Tegn.	Ktr.
C	23.08.19	Rev.	MTS	PL
B	22.01.17	Rev.	MTS	PL

PROSJEKT NR.: 1129

TILTAKSHAVER:
T14 utvikling AS

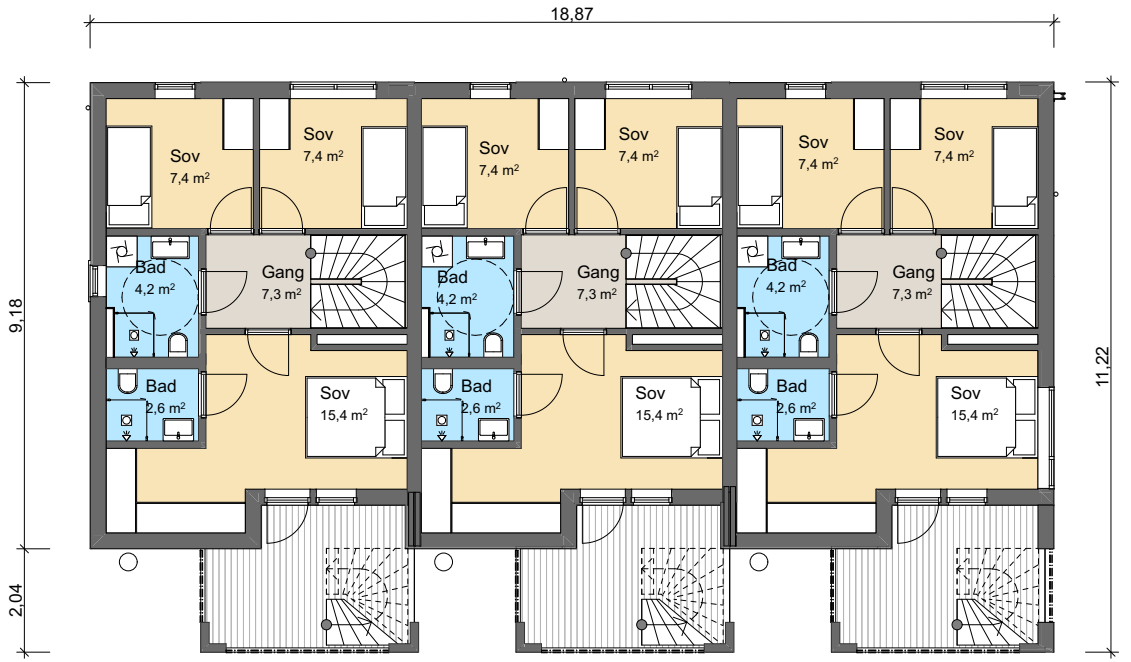
PROSJEKT:
Tennisveien 14

FASE:
Søknad om rammetillatelse

TEGN.:
Plan 2. Etasje - Hus A

DATO: 17.09.2018	MÅL: 1:100	TEGN. STR.	A3
		SIGN.	MTS
		KONTR.	PL
		TEGN. NR.	**A20-A-02**

STRAND/LØKEN
ARKITEKTER AS
Ivan Bjørndals gate 9
0472 OSLO
E post: post@slad.no



BRA 47,0 m² BRA 47,0 m² BRA 47,0 m²

Index	Dato	Rev.	Tegn.	Ktr.
C	23.08.19	Rev.	MTS	PL
B	22.01.17	Rev.	MTS	PL

PROSJEKT NR.: 1129

TILTAKSHAVER:
T14 utvikling AS

PROSJEKT:
Tennisveien 14

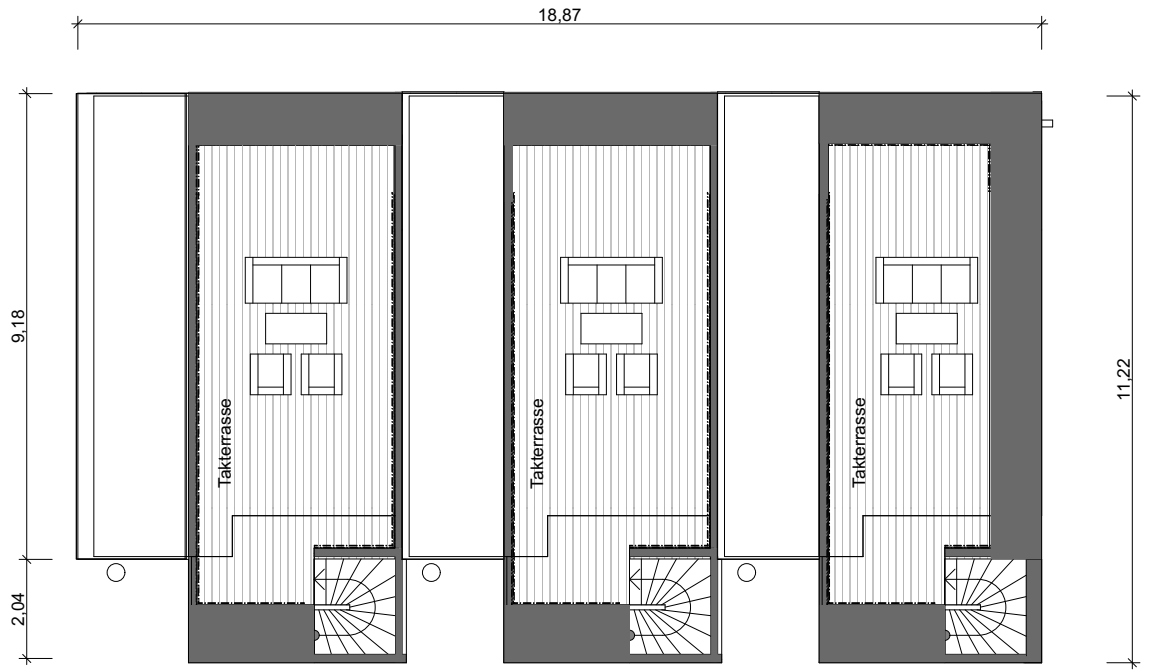
FASE:
Søknad om rammetillatelse

TEGN.:
Plan 3. Etasje - Hus A

DATO: 17.09.2018 | MÅL: 1:100 | TEGN. STR. A3

STRAND/LØKEN
ARKITEKTER AS
Ivan Bjørndals gate 9
0472 OSLO
E post: post@slad.no

SIGN. MTS
KONTR. PL
TEGN. NR.
A20-A-03



C	23.08.19	Rev.	MTS	PL
B	22.01.17	Rev.	MTS	PL
Index	Dato	Rev.	Tegn.	Ktr.

PROSJEKT NR.: 1129

TILTAKSHAVER:
T14 utvikling AS

PROSJEKT:

Tennisveien 14

FASE:
Søknad om rammetillatelse

TEGN.:

Plan takterrasse

DATO: 17.09.2018	MÅL: 1:100	TEGN. STR.	A3
		SIGN.	MTS
		KONTR.	PL
		TEGN. NR.	**A20-A-04**

STRAND/LØKEN
ARKITEKTER AS
Ivan Bjørndals gate 9
0472 OSLO
E post: post@slad.no

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/SIRIL SLORER SLOREBY
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0014/25
Vår referanse: 3659938/25589991
Bestilling: C3 2025-01-23 (3) 150

Dato
23.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
14635	105	3.12.1951	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	41	52	0	0

[ ] 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

www.kartverket.no
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

14635 57
3/12

Erklæring.

Ad gnr. 41 bnr. 52, Tennisveien 2, Slemdal:

Jeg gir herved den fremtidige eier av den tomt - nr. 2 b - som nå skal måles og utskilles av ovennevnte eiendom rett til adkomst over eiendommen.

Oslo, den 30. november 1951.

Randi Burmeister (sign).

Det bekreftes herved at fru Randi Burmeister som er over 21 år, har underskrevet ovennevnte erklæring i vårt nærvær.
Oslo, den 30. november 1951.

Ingeborg Gram. (sign).
Astrid Berg. (sign).

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/SIRIL SLORER SLOREBY
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0014/25
Vår referanse: 3654511/25545085
Bestilling: C3 2025-01-16 (4) 22

Dato
16.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
881549	200	28.9.2016	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	41	547	0	1

[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

www.kartverket.no
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

Fødselsnr./Orgnr. 24083237[redacted]

Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt
990025983
org.nr./fødselsnr.

Doknr: 881549 Tinglyst: 28.09.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Erklæring
om plikten til å opparbeide offentlig vei

Erklæringen gjelder gnr. 41, bnr. 547, Tennisveien 14 i Oslo, saksnummer 201611261.

1. Som hjemmelshaver (grunneier) er jeg kjent med at Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune har gitt midlertidig dispensasjon fra kravet i plan- og bygningsloven § 18-1 om å opparbeide offentlig vei. Kravet er utløst i forbindelse med bebyggelse av eiendommen. Dispensasjonen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 19-2.

   Tennisveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

   Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan trekke dispensasjonen tilbake, og at jeg da får plikt til å opparbeide veien i regulert veibredde fram til og langs den siden av tomten hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter jeg meg til på egen bekostning å legge ut veien i en bredde på inntil 10 meter, men ikke bredere enn den regulerte bredden, og med nødvendig tillegg for fylling og skjæring.

   På tilsvarende måte forplikter jeg meg til å opparbeide veien til en effektiv veibredde på inntil 6 meter. Veien skal ha den standarden som gjelder for offentlig vei i Oslo kommune.

2. Hvis jeg ikke sørger for å få utført arbeidet som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Har jeg stilt sikkerhet for veiopparbeidelse, kan kommunen bruke sikkerheten til dette formålet.

3. Jeg godtar forpliktelsene som er nevnt i punkt 1 og 2, og at disse tinglyses på eiendommen som en heftelse.

4. Jeg forplikter meg til å overdra den nødvendige veigrunnen med en bredde på inntil 10 meter, men ikke bredere enn den regulerte bredden, vederlagsfritt til Oslo kommune. Kommunen får bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Plan- og bygningsetaten fastsetter den endelige avgrensningen. Betingelsen for at kommunen vil erverve (ta over) veigrunnen, er at veien er opparbeidet, og at kommunen har godkjent den.

   En skriftlig bekreftelse fra Plan- og bygningsetaten på at opparbeidelsen har funnet sted, er tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt, jf. tinglysningsloven § 14, annet ledd.

5. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune, organisasjonsnummer 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

_____, den _____20....

_____ Fødselsnr./Orgnr. [redacted]

Som hjemmelshaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

08, den 09 20.16

Fødselsnr./Orgnr. 24083237[redacted]

Sverre [redacted] 050553[redacted]

Rett kopi bekreftes

Vrådighetsbetenkningen godkjennes
Oslo, 09.09.2016

Oslo 26/9-16
Vi samtykker herved i tinglysningen.
iht. fullmakt for
Eie Økonomi AS
ORG. NR. 990 025 983 MVA

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/SIRIL SLORER SLOREBY
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0014/25
Vår referanse: 3654513/25545095
Bestilling: C3 2025-01-16 (4) 21

Dato
16.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
6585	105	5.6.1952	BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	41	52	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. 1952/6585/105
Uthentet 2025-01-16 09:45

Dagbokført
- 5 JUN 1952

lyst. den 5-6-52
6585 [illegible] 52
AKERS 86

Æ R K L Æ R I N G.

Undertegnede fru Randi Burmeister som eier av gnr.41 bnr.52,Tennisvn.2 og undertegnede fru Randi Wang som eier av gnr.41 bnr.547,Tennisvn.2 b, avgir herved nedenstående erklæring som blir å tinglese som vedkommende begge eiendommer og som ikke kan avleses uten Oslo Vann og Kloakvesens samtykke.

Undertegnede som eier av gnr.41 bnr.52,Tennisvn 2 gir herved eieren av gnr.41 bnr.547,Tennisvn 2 b,ret til å utta 1" kopper vannledning fra foran hovedstoppekran i kjeller og føre vannledningen til sin eiendom over gnr.41 bnr.52 Tennisvn 2,s grund. Eieren av gnr.41 bnr.547,Tennisvn 2 b gir jeg også tilladelse til å foreta al nødvendig reprasjon og eftersyn av ledningen på min eiendom,når dette er påkrevet. For forvolt skade og ulempe i den anledning kan kreves erstatning.

Vann og Kloakvesenet har ret til nårsomhelst å la avstenge og forsegle den felles hovedstoppekran i Tennisvn.når dette finnes nødvendig eller ønskelig,hvad enten det er begrundet av tekniske hensyn eller å få trufne bestemmelser respektert uansett hvilken av bygningene det gjelder.

Vann og Kloakvesenet har likeledes ret til nårsomhelst å la avstenge og forsegle de i forhavene anbragte særskilte hovedstoppekraner for den ene eller for begge bygninger når dette finnes påkrevet,hvadenten det er begrundet av tekniske hensyn eller å få trufne bestemmelser respektert.

Eierene forplikter sig i fellesskap å reparere og vedlikeholde den felles vannledning.

Oslo den 3.juni 1952.

Som eier av gnr.41 bnr.52,Tennisvn.2. Randi Burmeister

Som eier av gnr.41 bnr.547,Tennisvn.2 b. Randi Wang

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1952/6585/105
Uthentet 2025-01-16 09:45

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/SIRIL SLORER SLOREBY
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0014/25
Vår referanse: 3654510/25545080
Bestilling: C3 2025-01-16 (4) 20

Dato
16.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
272444	200	29.3.2017	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	41	547	0	1

[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

OVERENSKOMST OM RETTIGHETER I GRUNN

Mellom eier av eiendommen G.nr. 41, B.nr. 547, Tennisveien 14 og Oslo kommune (Org. nr. 958 935 420) inngås denne overenskomst om rettigheter i grunn:

Oslo kommune ved Vann- og avløpsetaten (VAV) gis rett til å legge og ha liggende hovedledninger med kummer på eiendommen.

Anlegget vil etter at arbeidene er fullført, bli innmålt og inntegnet på VAVs kartverk.

VAV erstatter mulige skader som arbeidene måtte påføre eiendommen og terrenget settes så vidt mulig tilbake til samme stand som det hadde før anlegget ble påbegynt.

Eksisterende hovedledninger som VAV har liggende over eiendommen og som det tidligere ikke er gjort avtale om, innlemmes i denne overenskomsten.

VAV gis fri adgang til eiendommen for å foreta tilsyn med ledningene og å foreta nødvendig vedlikehold, herunder også utskifting. Etter eventuelle nye gravearbeider erstatter VAV mulige skader etter de samme retningslinjer som ved nyanlegget.

Eieren forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene vanskelig tilgjengelig.

Dersom eieren ønsker å gjennomføre mindre tiltak så som heving eller senkning av terrenget over eller ved ledningen, skal eieren innhente skriftlig tillatelse fra VAV.

Dersom eieren ønsker å gjennomføre større tiltak (bygninger, støttemurer, fyllinger, utgravinger osv.) som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte ledningene, plikter eieren å finne en løsning hvor det fortsatt er mulig å opprettholde ledningene gjennom eiendommen. Løsningen skal godkjennes av VAV, blant annet skal avstanden fra ledning til konstruksjon / byggverk ikke være mindre enn 2 meter, kfr. Oslo kommunes vedtekt til Pbl. § 70 nr. 1, første ledd. Kfr. §70 i Plan- og bygningsloven av 1985 (nå § 29-4, jfr. Plan- og bygningsloven av 2008). Eventuelt søknadspliktig tiltak meldes til Plan- og bygningsetaten. *Her har imidlertid VAV gitt godkjennelse for en løsning med stromperehabilitering av eksisterende kommunale avløpsledning. Denne kan da beholdes og blir liggende under og nær bygninger med minimum o,5 meter avstand til nye grunnmurer.*

Fordeling av utgiftene til eventuell flytting og / eller beskyttelse av ledningene (kanal, vannrør o.l.) skjer i samsvar med de til enhver tid gjeldende regler i Oslo kommune. (Gjeldende vedtak pr. dagens dato er vedtak i Vei- og vannutvalget, 15.12.1976, sak 296/76).

Overenskomsten tinglyses på eiendommen.

Oslo kommune

Oslo 11 - 2017
A M Aursund
Anna Maria Aursund
Etatsdirektør
Org. nr.: 958 935 420

Oslo 21.2.2017
Tom Skundberg
Signatur
Blokkbokstaver: TOM SKUNDBERG
F.nr. (11-siffer): 060256
Org. nr.: 917 407 657
TENNISVEIEN 14 A/S

Dokn: 272444 Tinglyst 29.03.2017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Overtatt sedlmus
Oslo 27/3-17

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/SIRIL SLORER SLOREBY
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0014/25
Vår referanse: 3654512/25545090
Bestilling: C3 2025-01-16 (4) 19

Dato
16.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
42044	200	10.1.2019	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	41	547	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. 2019/42044/200
Uthentet 2025-01-16 09:44
Side 1 av 14

Melding til tinglysing

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 16/1-19 RF

Løpenummer for forretning: 602465482
Vedlegg: Ja

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstillelle: Seksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
919285001	T14 UTVIKLING AS		Ullevålsveien 113, 0359 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	41	547

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusiv uteareal
0301	41	547	0	1	112 / 669	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	41	547	0	2	112 / 669	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	41	547	0	3	112 / 669	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	41	547	0	4	111 / 669	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	41	547	0	5	111 / 669	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	41	547	0	6	111 / 669	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Dokn: 42044 Tinglyst: 10.01.2019
STATENS KARTVERK

Side 1 av 1

13.12.2018 07.45

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/42044/200
Uthentet 2025-01-16 09:44
Side 2 av 14

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 7/12-18 RF

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson 90130575 BENEDICTE FJELLTVEIT
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	

1. Opplysninger om innsenderen
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
T14 utvikling AS	919285001	rl@bergmoeiendom.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Ullevålsveien 113	0359	OSLO	47 85 13 33

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	41	547	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
919285001	T14 UTVIKLING AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)
Eiendommen søkes oppdelt i elerseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer | Seksjonens formål: B = Boligseksjon (omfatter også (fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring | Samlebrøk (teller): Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samelet. | Tilleggsareal: Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	112	B*	13				25				37				49			
2	B	112	B*	14				26				38				50			
3	B	112	B*	15				27				39				51			
4	B	111	B	16				28				40				52			
5	B	111	B	17				29				41				53			
6	B	111	B	18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere: 669*				Nevner = 669*															

Dato	Innsenderens underskrift
27. NOVEMBER 2018	ROLF LARSEN ✓

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4

*Endret av saksbehandler etter tillatelse fra søker gitt 5/12-18 RF

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
27. NOVEMBER 2018	ROLF LARSEN ✓

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
OSLO 27/11-2018		ROLF LARSEN ✓
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	41	547	

Dato	Underskrift	Stempel
11.12.18		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/42044/200
Uthentet 2025-01-16 09:44

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Samlebruk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

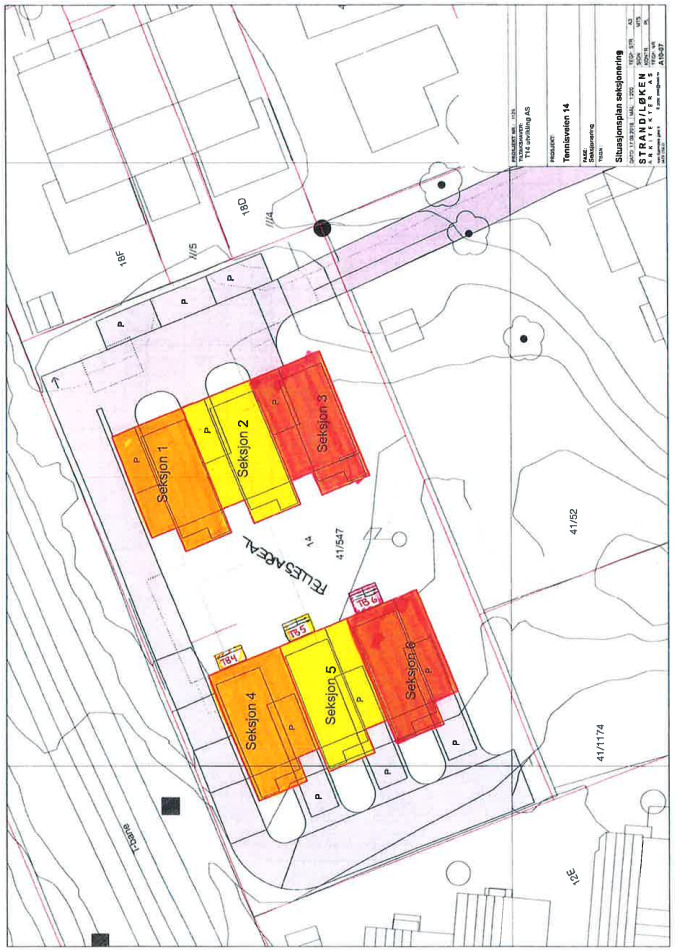
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

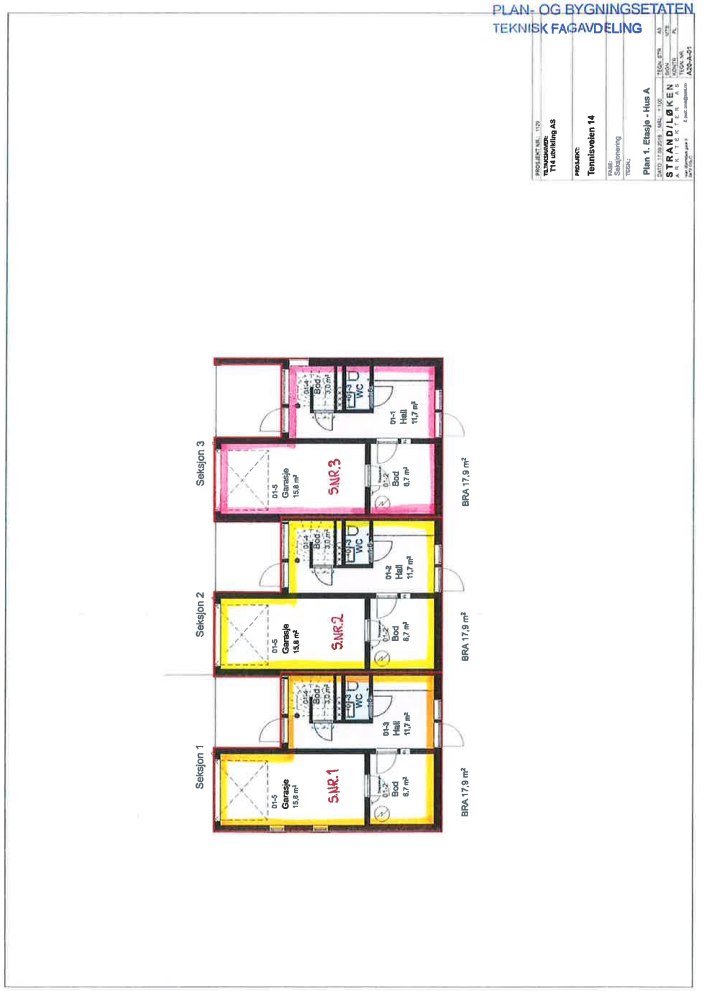
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/42044/200
Uthentet 2025-01-16 09:44

VEDLEGG 1 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



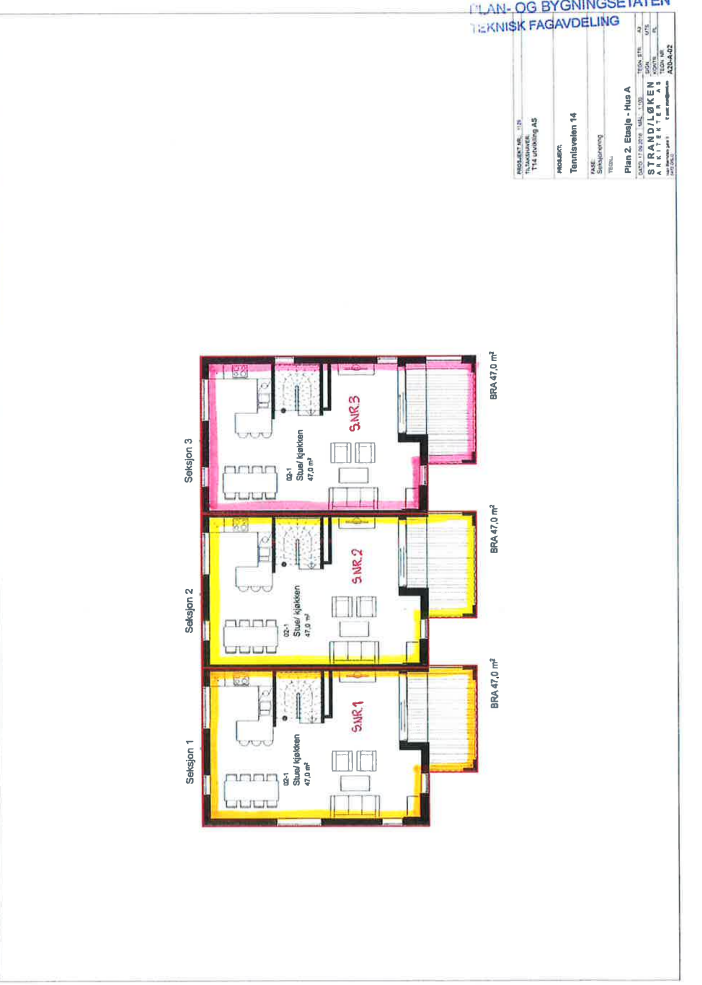
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/42044/200
Uthentet 2025-01-16 09:44

VEDLEGG 2 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/42044/200
Uthentet 2025-01-16 09:44

VEDLEGG 3 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



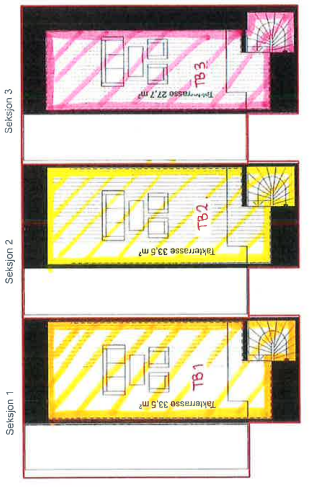
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/42044/200
Uthentet 2025-01-16 09:44

VEDLEGG 4 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



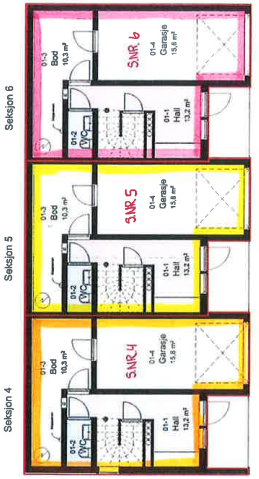
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/42044/200
Uthentet 2025-01-16 09:44

VEDLEGG 5 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/42044/200
Uthentet 2025-01-16 09:44

VEDLEGG 6 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/42044/200
Uthentet 2025-01-16 09:44

VEDLEGG 7 AV 9
PLAN- OG BYG
TEKNISK FAGAVD



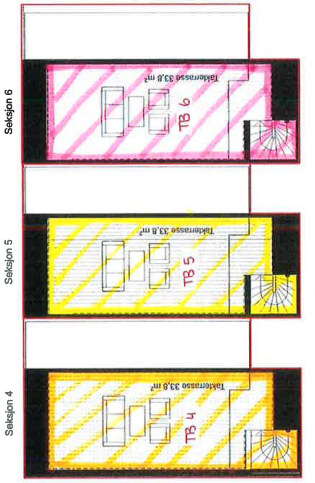
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/42044/200
Uthentet 2025-01-16 09:44
Side 13 av 14

VEDLEGG 8 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/42044/200
Uthentet 2025-01-16 09:44
Side 14 av 14

VEDLEGG 9 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0637/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Tennisveien 16E 0777 OSLO

Betegnelse: Gnr 41, bnr 547, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no