



PRIVATMEGLEREN
PARK

TENNISVEIEN 3 H

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklærings skjema

Energiattest

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Informasjon om velforening

Arealbekreftelse

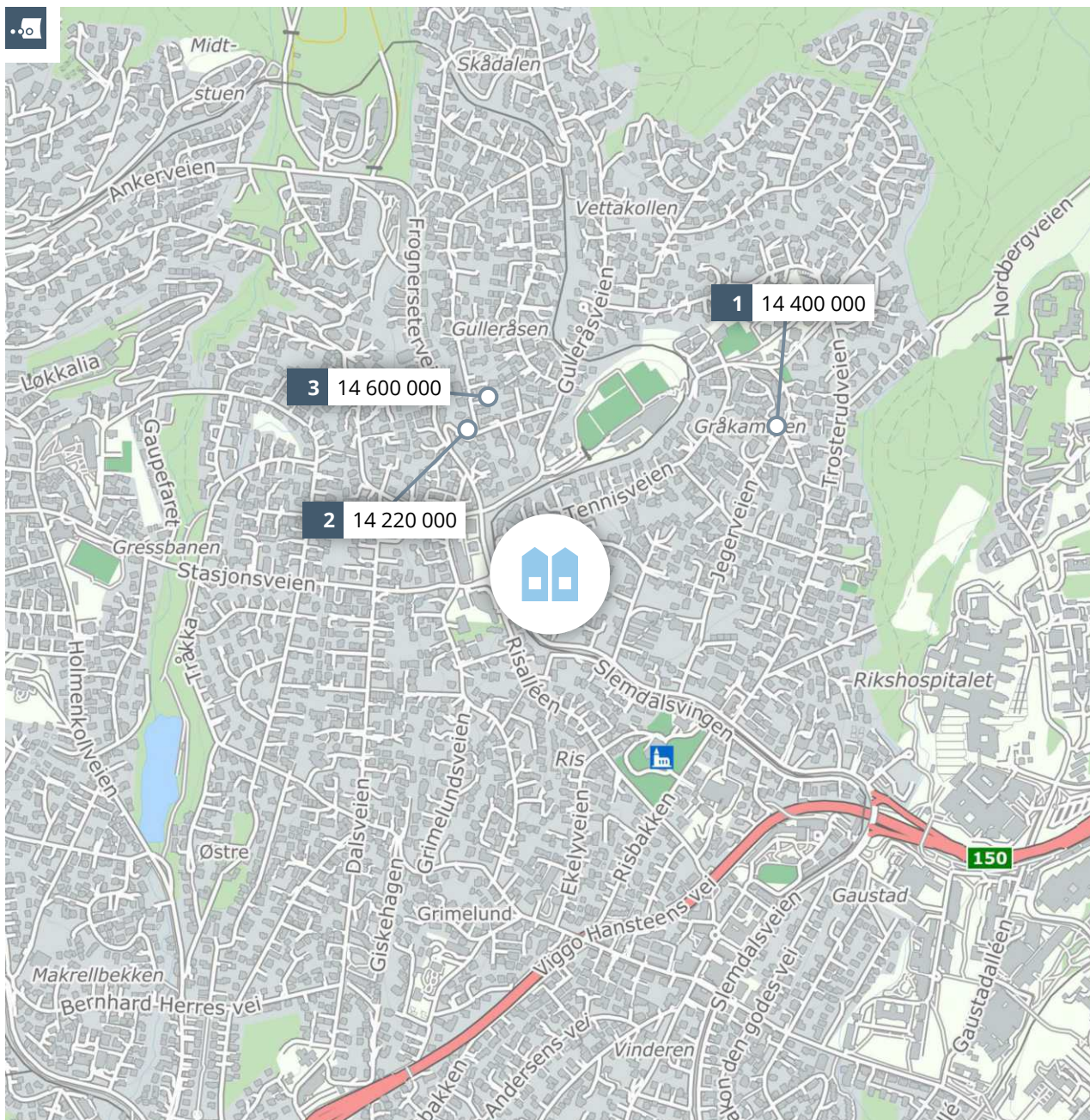
Attester og tegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglerns verddivurdering

TENNISVEIEN 3 H

P PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 11.04.2026

Meglerns verddivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglerns verddivurdering. Eiendomsverdi og meglern er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglernforetakets samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verddivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifasettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig meglern: Christian Falkenberg.


En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Tennisveien 3 H, 0777 OSLO

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1978

GNR 41 BNR 903 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS SLEMDAL

Verdivurdert til

15 000 000

-	15 000 000	60 000
Fellesgjeld	Totalt	m ² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	250 m ²	- m ²	- m ²	41 m ²	- m ²	- m ²
Tomt						158 m ²
Byggeår						1978

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	4

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Jegerveien 24 184 m ² 1987 143 m ² 4 sov	05.07.2024	14 500 000	14 400 000	0	14 400 000	78 261
2 Skogryggveien 2 D 164 m ² 1974 555 m ² 3 sov	02.03.2026	12 900 000	14 220 000	0	14 220 000	86 707
3 Skogryggveien 1 E 179 m ² 2007 4 882 m ² 4 sov	10.04.2024	14 800 000	14 600 000	0	14 600 000	81 564

Rekkehus over 4 plan med kjeller, loft og 3 soverom i 2. etasje. Eiendommen har solrike uteplasser og romslig markterrasse. Kort gangavstand til Slemdal skole, barnehager samt Hemings idrettsanlegg inkludert tennisbaner. På Slemdal er det matbutikk, frukt- og blomsterbod med ferske bakervarer fra Samson, apotek, post, lege og tannlege. Det medfølger bruksrett til 2 biloppstillingsplasser i carport med EL-lader. Noe modernisering må påregnes.

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

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

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



Historiske omsetninger



- Salg
- Meglers verdivurdering
- Prisindeks
- Endring av eiendom



Ingen historiske omsetninger registrert

Rekkehus til salgs i Vestre Aker bydel nå

10
rekkehus til
salgs



Annonsene har i
snitt ligget ute i

52
dager

Rekkehus solgt i Vestre Aker bydel siste 3 mnd

22
rekkehus solgt

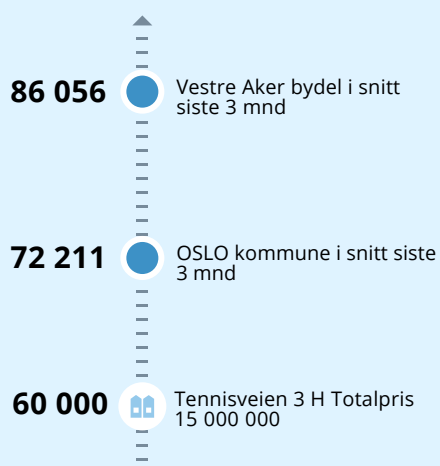


Solgt i snitt
i løpet av

17
dager

for 0.8% over prisantydning

Analyse m²-priser



EIERSKIFTERAPPORT™

REKKEHUS

Tennisveien 3 H, 0777 Oslo



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
3	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
14	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
4	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
4	TG iu	IKKE UNDERSØKT

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.



EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:41, Bnr: 903
Hjemmelshaver:	Jarle Gamlem og Ingeborg Malm Gamlem DBO
Seksjonsnr:	Ikke aktuelt.
Festenr:	Ikke aktuelt.
Andelsnr:	Ikke aktuelt.
Tomt:	158 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	S-4220 (Under revisjon)
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst.
Forsikringsforhold:	Ikke opplyst.
Ligningsverdi:	Innhentes av megler.
Byggeår:	1978

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:**Befaringsdato:** 25.02.2026**Forutsetninger:**

Boligen ble inspisert i dagslys.
Det er kun utført visuell kontroll så langt det lar seg gjøre på bygningsdeler som er helt synlige eller delvis skjult.
Det er ikke foretatt kontroll på bygning som vil føre til destruktiv løsning.
Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen.

Oppdragsgiver:

Christian Falkenberg v/PrivatMegleren

Tilstede under befaringen:

Gunnar Malm Gamlem

Fuktmåler benyttet:

Protimeter (Surveymaster).

OM TOMTEN:

Eiet tomt på 158 kvm.

Opparbeidet med beplantninger og plen.

Tomten var dekket av snø på befaringstidspunktet. Kontroll ikke mulig.

Selger opplyser om at boligen i tillegg til eiet tomt har rett til å disponere og plikt til å vedlikeholde del av fellesarealet som markert på vedlagte kart. I praksis vil det si hagen syd for huset med gressplen og beplantet skråning. Øvrige huseiere i Tennisveien 3 og særlig hus 3J skal ha adgang til gangveien mellom hus 3G og 3H.

Denne retten ble vedtatt enstemmig på konstituerende generalforsamling 15.06.1977, oppdatert 09.01.1978 og diskutert på generalforsamling 23.05.2024 og skrevet inn i vedtektene for interesselaget etter behandling på generalforsamling 28.05.2025.

OM BYGGEMETODEN:

Bygningen er oppført i 1978 med tradisjonell konstruksjon.

Grunnmur og sokkel i støpt betong, fundamentert til antatt faste/stabile masser.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med stående panel.

Etasjeskillere i tre og/eller betong.

Saltakkonstruksjon i tre tekket med takstein.

Konstruksjoner og materialvalg er i henhold til byggeskikk fra oppføringstidspunktet.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Selveiet rekkehus over 4 plan godt og sentralt beliggende på Slemdal i bydel Vestre Aker. Boligen ligger i et veletablert boligområde hovedsakelig bestående av småhus bebyggelse. Rolige og barnevennlige omgivelser.
Kort avstand til nødvendig service- og rekreasjonstilbud samt skole og barnehage.

Innvendig og utvendig fremstår boligen som normalt godt vedlikeholdt, men er dog noe preget av elde og slitasje.

Tre flislagte bad hvorav to av nyere tid og ett fra byggeår. Noe eldre modul kjøkken med integrerte hvitevarer.

Boligen har egen vestvendt markterrasse målt til ca. 37 kvm.

EIERSKIFTERAPPORT™

ANNET:

Takhøyde stue 1. etg.: 2,37 m.
Takhøyde trapperom 2. etg.: 2,39 m.
Takhøyde loft (under drager): 2,08 m.
Takhøyde i kjellerstue: 2,35 m.

Oppvarming:

Boligen varmes primært opp med elektrisk oppvarming.
Åpen peis i stuen i 1. etg. og kjeller. Peis i stuen har innsats for parafin.

Brannteknisk:

Det er brannslukningsapparat i boligen.
Røykvarsler montert i tak/oppunder tak i alle etasjer.

DOKUMENTKONTROLL:

Brukstillatelse datert 15.03.1978.
Byggesakstegninger for planløsning og fasade datert 25.01.1978.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**1. Etg.:**

Gulv: Flis i entré. Øvrige gulv med parkett.
Vegger: Flis over benkeplate på kjøkken. Øvrige vegger av malte/tapetserte flater.
Tak: Malt panel.

2. Etg.:

Gulv: Flis på badrom. Vegg til vegg teppe på to soverom. Vinyl på ett soverom. Tregulv i trapperom.
Vegger: Flis på badrom. Øvrige vegger av malte/tapetserte flater.
Tak: Malte slette flater på badrom. Øvrige rom med malt/lakkert panel.

Loft:

Gulv: Tregulv/parkett.
Vegger/tak: Malt panel/flater.

Kjeller:

Gulv: Flis på bad og vaskerom. Tregulv i kjellerstue og trapperom. Øvrige rom med malt mur.
Vegger: Flis på bad. Ubehandlet panel i boder. Øvrige rom med malte flater/panel.
Tak: Malte flater/panel.

Merknader:

Det ble registrert noe svanker/ujevnheter i gulv. I trapperepos ble det registrert nivåavvik på mer enn hva standarden tillater (mer enn 1 cm over en 2 m lengde). Det er ikke uvanlig med ujevnheter i en slik type bolig mht. byggeskikk og alder.
Det ble registrert noe bruksslitasje og tørkesprekker på malte flater.
Ovenstående merknader gis TG2 grunnet alder og bruksslitasje. Flere av overflatene vil på sikt ha behov for modernisering/vedlikehold grunnet elde og bruksslitasje. Påkostninger og vedlikehold må beregnes.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Vaskerommet er i denne tilstandsrapporten ikke vurdert som et våtrom. Dette er i samsvar med gjeldende forskriftskrav og definisjoner, da rommets overflater ikke utsettes for forbruksvann ved normal bruk. Eventuelt sluk i rommet er kun ment som en lekkasjesikring, og ikke for regelmessig vannbelastning knyttet til rommets funksjon.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg ifm. DBO.

EIERSKIFTERAPPORT™

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Boligens planløsning er endret ift. byggesakstegning datert 15.03.1978.

1. Entré er utvidet.
2. Badstue er omgjort til bod.
3. Det er etablert tak over kjellertrapp.

På generelt grunnlag for å sikre samsvar mellom faktisk bruk, arealdisponering og offentlige registre anbefales det at det utarbeides og innsendes oppdaterte tegninger.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglerne var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. Etg.	82			37
2. Etg.	71			4
Loft	26			
Kjeller	71			
SUM BYGNING	250			41
SUM BRA	250			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

1. Etg.:

Stue, spisestue, kjøkken, trapperom og entré.

2. Etg.:

To bad, tre soverom og trapperom.

3 Etg.:

Loftsstue/kontor.

Kjeller:

Kjellerstue, bad, vaskerom, fire boder og trapperom.

BRA-e:

Boligen har ikke eksternt areal.

MERKNADER OM AREAL:

TBA består av markterrasse målt til ca. 37 kvm. og en balkong målt til ca. 4 kvm.

Boligen er målt opp med lasermåler.

GARASJE / UTHUS:

Med boligen følger det eksklusiv bruksrett til to biloppstillingsplasser i felles carport med opplegg for lading av elbil som faktureres fra interesselaget etter forbruk.

Teknisk analyse ikke foretatt da dette berammes av felles vedlikeholdsplikt.

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Thor-Runar Johansen

Takstmann, elektriker og Eiendomsmeidler

08/04/2026

Thor-Runar Johansen

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Grunnmur av betong på støpt plate, antatt fundamentert til faste/stabile masser.

Etter en visuell besiktigelse på tilgjengelige overflater ble det ikke registrert tegn til skader eller sprekker på befaringsdagen. Grunnmuren vurderes på bakgrunn av dette å være i god beskaffenhet.

Det er ikke mulig å vurdere tilstand eller bruk av drenering da denne ligger skjult under grunn.

Merknader:

Grunnmur er innvendig isolert med pålimt isoporplate og videre lektet ut. Det er således ikke mulig å søke etter fukt uten å gjøre destruktive inngrep.

Gulvene er støpt uten mulighet for inspeksjon av eventuell fuktsperre.

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Forhold ikke vurdert.

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Større deler av terreng ligger under markterrassen. Således ikke mulig å kontrollere fall fra grunnmur på.

Terrengforhold ellers rundt boligen fremstår som tilfredsstillende mht. fall fra grunnmur og bortføring av overflatevann.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:

Vegetasjon, tette flater og terrengoppbygning kan også påvirke hvordan vann ledes og absorberes i grunnen. Det er derfor viktig at terrengforholdene vedlikeholdes slik at vann ikke blir stående eller ledes mot bygningen.

Gode terrengforhold anses som et forebyggende tiltak for å redusere risiko for fuktproblemer og bidra til en mer robust bygningskonstruksjon.

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger kledd med stående malt panel.

Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene.

Merknader:

Yttervegger er preget av elde og slitasje.

Yttervegger har behov for vedlikehold. Påkostninger forbundet med vedlikehold/fornyelser må beregnes.

**3. Vinduer og ytterdører****TG 3** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vindu med 2-lags isolerglass fra 2013 i kjøkken, barnerom med skråtak i 2. etg. og trapperom. Øvrige vinduer med 2-lags isolerglass fra 1977/78.

Ytterdør av tre og med stående glassfelt på siden. Antatt alder fra byggeår.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:

Takvinduer (v-lux) og veggvindu i loft er punkterte og fukt og råteskadet.

Øvrige eldre vinduer er preget av elde og slitasje, ikke unormalt alder tatt i betraktning.

Kostnader forbundet med utskiftninger/vedlikehold må forventes.

**4. Tak****TG iu** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Saltak av antatt trekonstruksjoner med trinn til pipe for feier. Tekket med takstein.
Selger opplyser om at det ble lagt nytt tak i 1994 (utført av Sun Bygg AS)

Yttertaket ble ikke vurdert i sin helhet på befaringstidspunktet grunnet snødekke. Snøen hindret visuell kontroll av tekkingen og detaljer som gjennomføringer, beslag og overganger.

Forhold som skader, slitasje, lekkasjepunkter eller andre avvik kan derfor ikke utelukkes. Det anbefales at yttertaket kontrolleres på nytt ved snøfrie forhold for en fullstendig vurdering av tilstand.

Merknader:

Det mangler snøfanger.

Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan skade materialer og personer.

**TG iu** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

EIERSKIFTERAPPORT™

Yttertaket ble ikke vurdert i sin helhet på befaringstidspunktet grunnet snødekke. Snøen hindret visuell kontroll av tekkingen og detaljer som gjennomføringer, beslag og overganger.

Merknader:

Forhold ikke vurdert.

5. Loft**TG iu** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fukt skjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Innredet loftsareal.

Det er ikke mulig å vurdere og kontrollere konstruksjon da denne er skjult.

Merknader:

Forhold ikke vurdert.

6. Balkonger, verandaer og lignende**TG 2** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Boligen disponerer egen vestvendt balkong målt til ca. 4 kvm. samt markterrasse målt til ca. 37 kvm..

Balkong.

Adkomst fra soverom i 2. etg.

Bærende konstruksjoner og rekkverk av trevirke. Gulv av terrassebord.

Høyde på rekkverk ble målt til 89 cm. Kravet er 100 cm.

Markterrasse.

Adkomst fra stuen i 1. etg.

Bærende konstruksjoner av antatt impregnerert trevirke. Ukjente fundamentering/forankring mot mark.

Gulv av terrassebord.

Det er montert elektrisk markise og stikkontakt.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:

Terrassebord på balkong er ikke tilfredsstillende festet, for langt mellom fester. Dette gir svikt i gulv.

Markterrassen var tildekket av snø på befaringsdagen. Det var således ikke mulig å kontrollere terrassebord og konstruksjon tilstrekkelig. Det tas forbehold om skjulte avvik.

Deler av markterrassen har en fallhøyde som overstiger 0,5 m mot mark. Her bør det etableres rekkverk iht. forskrift.

Deler av terrassekonstruksjonen er oppført mer enn 0,5 meter over terreng. Selv om øvrige deler av konstruksjonen ligger lavere, vil tiltaket normalt vurderes som søknadspliktig etter plan- og bygningsloven.

Det er konstruksjonens høyeste punkt over terreng som legges til grunn ved vurdering av søknadsplikt. Det anbefales at forholdet avklares med kommunen dersom dokumentasjon på godkjenning ikke foreligger.

**7. Våtrom****7.1 Bad (gule fliser 2. etg.)****TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Malt tak, det er installert downlights.

Delvis malt og flislagte vegger.

Innfliset badekar med tappekran og dusjhode.

Baderomsinnredning med modulskap med skuffer og skap, toppmontert plate av stein med nedfelt servant av porselen og med ett-greps blandebatteri. Vegglimt speil med omrammende fliser og sidemontert belysning.

Vegghengt håndkjetørker.

Gulvmontert klosett.

Merknader:

Ingen merknader.

EIERSKIFTERAPPORT™

TG 2

7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.
Varmekabel i støp som styres via en trinnløs regulator.

Det ble målt tilfredsstillende fall på gulvet fra flis ved terskel mot sluk.

Merknader:

Det var ikke mulig å måle fall til sluk i dusjsonen grunnet plassering av innfliset badekar.

Det ble registrert en lengre tverrgående sammenhengende sprekk i flere fliser. Dette antas å skyldes bevegelser i konstruksjonen.

Forholdet bør undersøkes nærmere og holdes under oppsyn.

**TG 2**

7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2005
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Plastsluk med synlig klemring og slukmansjett/membran.

Selger opplyser om at badet ble renoveret i 2005. Utført av Murermester Iversen.
Det er ikke fremvist noen form for dokumentasjon for badet eller membran. Konstruksjonen ligger skjult og kan således ikke kontrolleres.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:

Det ble ikke målt etter fukt da dette ikke var mulig uten å gjøre destruktive inngrep. Tilstøtende vegger er av yttervegger og uten adkomst.

**7.2 Bad (blå fliser 2. etg.)****TG 3** 7.2.1 Overflate vegger og himling

- Det er påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Malt tak.
Flislagte vegger.

Dusjnise med forheng. Garnityr på stang med spylehode, blandebatteri med to vridere for varme og trykkregulering.
Baderomsmodul med skuffer og skap, toppmontert benkeplate av tre med to nedfelte servanter med ett-greps blandebatterier.
Vegghengt speil og skap med overliggende belysning/armatur.
Gulvmontert klosett.

Merknader:

Det ble registrert en rekke sprekker i hard fug, forholdet er utbredt i dusjsonen. Symptom på at forventet levetid ha passert.

Avtrekksluke er plassert i dusjnisen (våtsonen). Tettesjikt/membran er således brutt og risiko for fuktskade er forhøyet.



EIERSKIFTERAPPORT™

TG 3

7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Merknader:

Det ble registrert sprekke i flis (oppkant ved dusjnisje).

Det ble registrert hulrom under flere fliser.

Grunnet etablering av oppkant ved dusjnisje vil det ved påføring av vann på gulv utenfor ikke renne til sluk, men ut av rommet mot soverom. Det bør etableres spalte på nedsida av oppkant for lekkasjevann.



TG 3

7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Plastsluk av eldre type.

Merknader:

Det er ikke mulig å påvise/kontrollere membran da denne ligger skjult i konstruksjonen.

Det ble ikke målt etter fukt da dette ikke var mulig uten å gjøre destruktive inngrep. Tilstøtende vegger er uten adkomst.

EIERSKIFTERAPPORT™

**7.3 Bad kjeller****TG 2** 7.3.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Malt tak. Delvis senket med downlightskasse.
Flislagte vegger.

Dusjnische med forheng. Garnityr på stang med spylehode, blandebatteri med to vridere for varme- og trykkregulering.
Baderomsinnredning med modulskap med skap og skuffer, overliggende benkeplate av stein men nedfelt servant av porselen og ett-grep blandebatteri. To innflisede speil på vegg.
Vegghengt klosett.

Merknader:

Ingen merknader.

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.
Varmekabel i støp som styres via en trinnløs regulator.

Merknader:

Ingen merknader.

EIERSKIFTERAPPORT™

TG 2

7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2008

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Plastsluk med synlig klemring og slukmansjett/membran.

Selger opplyser om at badet ble renoverert i 2008.

Det er fremvist bildedokumentasjon på utførelse av dukmembran under støp på gulv samt smøremembran på vegger.

Merknader:

Det ble ikke målt etter fukt da dette ikke var mulig uten å gjøre destruktive inngrep. Tilstøtende relevante vegger var uten adkomst.

**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken****TG 2** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1998

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Modulkjøkken fra Huseby. Installert i 1998.

Integrerte hvitevarer som platetopp og to stekeovner.

Frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.

Fronter av profilert tre (antatt eik) på over- og underskap. To overskap med glassdører.

Benkeplate av heltre med nedfelt dobbel oppvaskkum i rustfritt stål og med ett-greps blandebatteri.

Ventilator over platetopp med utkast via yttervegg.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:

Kjøkkenet er noe preget av elde og slitasje, ikke uvanlig alder tatt i betraktning.

Det bør monteres komfyrvakt til platetopp, krav etter 2010.

Det bør installeres watguard som lekkasjesikring for vann- og avløp samt tilkoblede apparater. Krav etter 2010.

**9. Rom under terreng****9.1 Øvrige rom kjeller****TG 2** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er påvist fuktskjolder og svertesopp.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Vegger: Ubehandlet panel i boder. Øvrige rom med malte flater/panel.

Tak: Malte flater/panel.

Merknader:

Overflater på vegger og tak fremstår som normalt godt vedlikeholdt alder tatt i betraktning.

Normalt periodisk vedlikehold med allikevel forventes.

Det ble registrert fuktskjolder på nedre del av panel i boder. Det ble ikke registrert forhøyde verdier ved fuktsøk på befaringsdagen. Forholdet bør jevnlig kontrolleres og holdes under oppsyn.



EIERSKIFTERAPPORT™

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.
Det er ikke påvist setninger.
Det er ikke påvist sprekker i fuger
Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulv: Flis på vaskerom. Tregulv i kjellerstue og trapperom. Øvrige rom med malt mur.

Varme i gulv i kjellerstue.

Merknader:

Gulvoverflater fremstår som normalt godt vedlikeholdt alder tatt i betraktning.
Normalt periodisk vedlikehold allikevel forventes.

Det ble registrert en lengre tverrgående sprekk over flere fliser i vaskerom. Antas grunnet bevegelser i grunn/konstruksjon.

Forholdet bør kontrolleres og holdes under oppsyn.

**TG iu** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vegger i kjeller er lektet ut.

Det ble boret hull to steder (kjellerstue og under trapp) Grunnmur er isolert med pålimt isoporplater, det var således ikke mulig å utføre fuktmåling på en tilfredsstillende måte.

Merknader:

Kjellervegger som er etterisolert på innsiden med mineralull i bindingsverk av tre (uten at veggen samtidig er isolert på utsiden!) er fuktteknisk risikable. Konsekvensene ved oppfukting er store, blant annet fordi det kan ta lang tid før eventuelle mugg- og råteskader oppdages. I tillegg vil eventuell fukt som kommer gjennom veggen, enten gjennom lekkasjer eller oppsugd gjennom fundamentet, bli innestengt inne i treveggen. Mindre oppfukting utenfra, som kanskje knapt vil være observerbart på en uisolert murvegg, vil over tid kunne gi svært høye fuktnivå i treveggen. Dette problemet forverres hvis det er brukt dampsperre.

EIERSKIFTERAPPORT™

10. VVS**TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1977/78

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vann- og avløpsrør i boligen hovedsakelig fra byggeår (1978).

Stoppekran er lokalisert i vaskerom i kjeller.

Boligen har vannmåler slik at kommunal avgift for vann og avløp betales iht. faktisk forbruk.

Det er gjort noen oppgraderinger/fornyelser på deler av anlegget mht. utført moderniseringer.

Merknader:

Grunnet alder bør anlegget kontrolleres av fagmann.

Det bør etableres spalte for lekkasjevann under skjult sisterner på bad i kjeller.

**TG 1** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2022

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

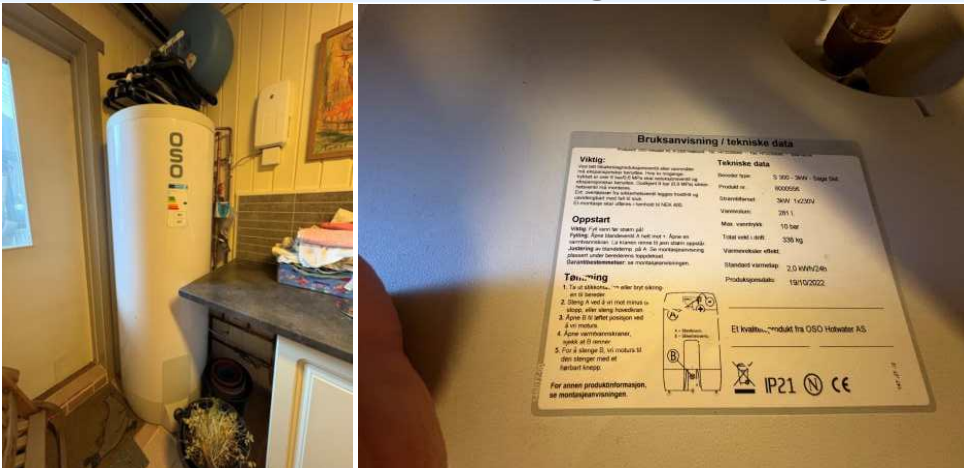
Berederens plassering er tilfredsstillende.

Varmtvannsbereder på 281L plassert i vaskerom i kjeller.

Merknader:

Varmtvannsbereder fra 2022 med smart varmestyring installert 2024.

EIERSKIFTERAPPORT™

**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Forhold ikke vurdert.

TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmepumpe montert på vegg i trapperom mellom 1. etg. og kjeller (Luft til luft). Aggregat plassert utvendig på vegg.
Installert i 2018.

Merknader:

Takstmann har ikke kompetanse på dette området. Det anbefales således jevnlig kontroll av anlegget via fagmann.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1978

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Tilluft via veggventiler i stue og kjellerstue. Spalter i overkant av vindu på loft og takvinduer. Øvrig tilluft skjer ved åpne vinduer.

Avtrekk via veggventiler i tak/på vegg i bad/erom (bad i kjeller med badromsvifte) og vaskerom.

Ventilator over platetopp med utkast over tak.

Merknader:

Det bør etableres veggventiler eller spalter over vinduer for å bedre tilluft uten å måtte ha åpne vinduer.

EIERSKIFTERAPPORT™

**11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklærings skjema.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1978

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklærings skjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap er tette.

Hovedsikringer på antatt 3 x 63 ampere.

Eldre en-fas automatsikringer til kurser.

Det er gjort noen nyere installasjoner med nyere automatsikringer og jordfeilbrytere til badrom i kjeller og 2. etg. Spennning i boligen er målt til 235V. Dette er iht. gjeldende leveringsvilkår fra nettleverandør.

Det er ikke fremvist noen form for dokumentasjon for anlegget.

Merknader:

Bryter på loft (ved vindu) mangler deksel og er berøringsfarlig. Utbedres av selger.

Grunnet manglende dokumentasjon samt alder på større deler av anlegget bør det utføres en utvidet el-kontroll. Evt. feil og mangler bør utbedres.

Kostnader forbundet med fornyelser/oppgraderinger bør forventes.

Til opplysning:

Elektriske anlegg har begrenset levetid, og dersom anlegget er gammelt kan det være behov for utskiftninger. Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år. Kan variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialkvalitet, installasjonens kvalitet, belastning på anlegget, vedlikehold og om det oppfyller dagens standarder.

Selve påbudet om samsvarserklæring kom i 1999.

Er det gjort omfattende arbeid på det elektriske anlegget, er det krav om samsvarserklæring. Det betyr at elektrobefridningen skal fylle ut og signere et skjema som viser at arbeidet tilfredsstillende oppfyller kravene i forskriften om elektriske lavspenningsanlegg (FEL).

Når hele det elektriske anlegget er nytt, skal det i tillegg til selve erklæringen om samsvar, også leveres en risikovurdering, en kursfortegnelse, en rapport fra sluttkontroll og utstyrsdokumentasjon.

EIERSKIFTERAPPORT™



INSTALLASJON:		ANLEGG NR.:	ADVARSEL!
SIA:		TEKORLETT FASE:	Les opp alle punkter grundig og fyll ut alle punkter med navn på de sammenhengende utrustningene.
KURS NR.	KURSPOSTBESKRIVELSE	SIKRING AMPERE	LEIDNINGSTVERR SHITT I MM ²
1	lys & varme	10	2 x 2,5
2	" " " " " "	10	2 x 2,5
3	" " " " " "	10	2 x 2,5
4	" " " " " "	10	2 x 2,5
5	lys & varme	10	2 x 2,5
6	varmepumpe	10	2 x 2,5
7	lys & varme	10	2 x 2,5
8	" " " " " "	10	2 x 2,5
9	" " " " " "	10	2 x 2,5
10	" " " " " "	10	2 x 2,5
11	" " " " " "	10	2 x 2,5
12	telesett	16	2 x 2,5
13	oppveksler	16	2 x 2,5
14	varmepumpe	16	2 x 2,5
15	varmepumpe	16	2 x 2,5
16	varmepumpe	16	2 x 2,5
17	varmepumpe	16	2 x 2,5
18	telesett	16	2 x 2,5
19	telesett	16	2 x 2,5
20	Stikk til loft	10	2 x 1,5
21	Sikring	20	2 x 2,5

NEBB28 Jordfeilbryter for kurs 3



EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklærings skjema er levert i forbindelse med oppdraget.
 Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
 Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
 Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det er ikke montert rekkverk på begge sider i trappene.
 Tiltak: Håndløper, rekkverk må utbedres for å lukke avviket.

På generelt grunnlag er det viktig med jevnlig kontroll av bygningsdeler er viktig for å sikre at huset forblir i god stand og for å unngå større skader som kan føre til kostbare reparasjoner.

Vannlekkasje 27.03.2026.

Det oppsto en vannlekkasje i boligen etter befaring. Takstmann har således ikke vurdert dette i denne rapport.
 Det henvises her til skaderapport datert 30.03.2026 utarbeidet av Adrian Deunk hos KAPH avd. Lysaker.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
 Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

De nedgravde vann- og avløpsrørene antas å være fra opprinnelig byggeår. Rørene er ikke undersøkt da de ligger skjult i grunnen, og deres tekniske tilstand er derfor ukjent.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	<p>TG2 settes grunnet alder på selve grunnmuren samt manglende/eldre drenering.</p> <p>Risiko og konsekvens: Forholdet innebærer økt risiko for fuktpåvirkning mot grunnkonstruksjonen, med påfølgende fare for fuktskader over tid. Det er ikke registrert akutte skader, men konstruksjonens alder og usikker funksjon på drenering tilsier at tilstanden bør følges opp og vurderes nærmere.</p>
2.1	Yttervegger
	<p>TG2 settes grunnet alder og slitasje på panel/yttervegg.</p> <p>Risiko og konsekvens: Alder og slitasje kan gi svekket beskyttelse mot vær og fukt, og øker risiko for fuktopptak i trekonstruksjonen. Kan føre til råteskader, redusert levetid på kledningen og behov for vedlikehold eller utskifting.</p>
6.1	Balkonger, verandaer og lignende

EIERSKIFTERAPPORT™

	<p>TG2 settes grunnet ikke tilfredsstillende festet terrassebord og høyde på rekkverk til balkong ikke iht. forskrift. I tillegg kommer manglende rekkverk på deler av markterrasse.</p> <p>Risiko og konsekvens: Manglende og utilstrekkelig festede terrassebord kan medføre ustabilitet og økt fare for svikt ved belastning. Rekkverk som ikke tilfredsstillende krav til høyde, samt manglende rekkverk, gir økt risiko for fallulykker. Kan føre til personskade ved bruk av terrasse/balkong, og det foreligger behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet og forskriftsmessig utførelse.</p>
7.1.1	Bad (gule fliser 2. etg.) Overflate vegger og himling
	<p>TG2 settes grunnet alder. Badet har passert mer enn halvparten av forventet levetid.</p> <p>Risiko og konsekvens: Økende alder gir økt risiko for svekket tettesjikt og skjulte fuktskader i konstruksjonen. Kan føre til fuktgjennomtrengning, skader på underliggende konstruksjoner og behov for rehabilitering av badet.</p>
7.1.2	Bad (gule fliser 2. etg.) Overflate gulv
	<p>TG2 settes grunnet alder på konstruksjon samt lengre tverrgående sprekk over flere fliser.</p> <p>Risiko og konsekvens: Alder på konstruksjonen kombinert med gjennomgående sprekkdannelse kan indikere bevegelser i underlaget og økt risiko for svikt i tettesjiktet. Kan medføre fuktinntrengning og skader på underliggende konstruksjoner, samt behov for nærmere undersøkelser og eventuelle utbedringer.</p>
7.1.3	Bad (gule fliser 2. etg.) Membran, tettesjiktet og sluk
	<p>TG2 settes grunnet alder samt manglende dokumentasjon på badet/membran.</p> <p>Risiko og konsekvens: Alder og manglende dokumentasjon gir usikkerhet rundt utførelse og tilstand på tettesjikt, med økt risiko for skjulte fuktskader. Kan føre til uoppdagede skader i konstruksjonen og behov for nærmere undersøkelser eller fremtidig rehabilitering av badet.</p>
7.3.1	Bad kjeller Overflate vegger og himling
	<p>TG2 sette grunnet alder. Badet har passert mer enn halvparten av forventet levetid.</p> <p>Risiko og konsekvens: Økende alder gir gradvis høyere sannsynlighet for slitasje og svekkelse av tettesjikt og bygningsdeler. Kan føre til redusert funksjon og økt risiko for fremtidige fuktskader, samt behov for vedlikehold eller oppgradering.</p>
7.3.2	Bad kjeller Overflate gulv
	<p>TG2 settes grunnet alder på konstruksjon/badet, har passert mer enn halvparten av forventet levetid.</p> <p>Risiko og konsekvens: Konstruksjonen har passert mer enn halvparten av forventet levetid, noe som gir økt risiko for slitasje og svekkelse av tettesjikt og materialer. Kan medføre økt sannsynlighet for fuktskader og behov for vedlikehold eller fremtidig rehabilitering.</p>
7.3.3	Bad kjeller Membran, tettesjiktet og sluk

EIERSKIFTERAPPORT™

	<p>TG2 settes grunnet alder. Membran/tettesjikt har passert mer enn halvparten av forventet levetid.</p> <p>Risiko og konsekvens: Membran/tettesjikt har passert mer enn halvparten av forventet levetid, noe som gir økt risiko for svekkelse og redusert fuktsikkerhet. Kan føre til fuktinntrengning og skader på underliggende konstruksjoner, samt behov for vedlikehold eller</p>
8.1	Kjøkken Kjøkken
	<p>TG2 settes grunnet alder og slitasje på kjøkkeninnredning. I tillegg kommer manglende komfyrvakt og waterguard.</p> <p>Risiko og konsekvens alder og slitasje: Alder og slitasje gir økt risiko for redusert funksjon og svekkelse av materialer og komponenter. Kan medføre behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting av kjøkkeninnredningen.</p> <p>Risiko og konsekvens manglende komfyrvakt og waterguard: Manglende komfyrvakt og vannstoppventil (waterguard) gir økt risiko for henholdsvis brann ved komfyrbruk og vannlekkasjer. Kan føre til brann- og vannskader med potensielt store materielle skader og behov for kostbare utbedringer.</p>
9.1.1	Øvrige rom kjeller Veggens og himlingens overflater
	<p>TG2 settes grunnet alder og slitasje. I tillegg kommer fuktskjolder på panel i boder.</p> <p>Risiko og konsekvens: Alder og slitasje, kombinert med registrerte fuktskjolder, gir økt risiko for vedvarende fuktpåvirkning og utvikling av skader i konstruksjonen. Kan føre til råte, muggdannelse og redusert innelima, samt behov for nærmere undersøkelser og utbedring.</p>
9.1.2	Øvrige rom kjeller Gulvets overflate
	<p>TG2 settes grunnet alder og slitasje. I tillegg kommer lengre tverrgående sprekk over flere fliser i vaskerom.</p> <p>Risiko og konsekvens: Alder og slitasje, kombinert med gjennomgående sprekke dannelse, gir økt risiko for bevegelser i underlaget og svekkelse av tettesjikt. Kan føre til fuktinntrengning og skader på underliggende konstruksjoner, samt behov for nærmere undersøkelser og utbedring.</p>
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	<p>TG2 sette grunnet alder på anlegget samt manglende spalte for lekkasjevann til skjult sisterner på bad i kjeller.</p> <p>Risiko og konsekvens: Alder på anlegget gir økt risiko for svikt og lekkasjer. Manglende spalte for lekkasjevann fra skjult sisterner kan føre til at lekkasjer ikke oppdages tidlig. Kan medføre skjulte vannskader i konstruksjonen med behov for omfattende utbedringer.</p>
10.5	Ventilasjon

EIERSKIFTERAPPORT™

TG2 settes grunnet naturlig ventilasjon.

Risiko og konsekvens:

Naturlig ventilasjon er den eldste formen for ventilasjon, og den finnes fortsatt i mange boliger. Den er basert på at varm og fuktig luft stiger naturlig opp over tak gjennom kanaler fra bad- og våtrom. Dette fører i sin tur til at frisk luft trekkes inn gjennom ventiler i vegg og/eller vindu. I eldre boliger kom luften gjerne inn gjennom utettheter i vegg og vinduer.

Generelt sett fungerer naturlig ventilasjon dårlig og er avhengig av temperaturskjellene inne og ute. Jo kaldere det er ute, jo større trekk blir det, noe som gir for mye ventilasjon den kalde årstiden og for lite ventilasjon i den varme årstiden.

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

3.1	Vinduer og ytterdører
	<p>TG3 sette grunnet punkterte takvinduer samt registrert fukt og råteskade. I tillegg kommer øvrige vinduer som er preget av elde og slitasje.</p> <p>Risiko og konsekvens: Punkterte takvinduer og skadede konstruksjoner gir økt risiko for vanninntrengning og videre fuktutvikling i tilstøtende bygningsdeler. Eldre vinduer med slitasje har redusert tetthet og funksjon. Kan medføre omfattende fukt- og råteskader, svekket konstruksjon og behov for snarlig utskifting av vinduer samt utbedring av skadet bygningsmateriale.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.2.1	Bad (blå fliser 2. etg.) Overflate vegger og himling
	<p>TG3 sette grunnet alder på konstruksjon (har passert forventet levetid), sprekker i hard fug i dusjsonen, samt avtrekksluke med påfølgende brudd i tettesjikt i dusjsonen.</p> <p>Risiko og konsekvens: Konstruksjonens alder utover forventet levetid, kombinert med sprekker i fuger og brudd i tettesjikt, gir høy risiko for fuktinntrengning og skadeutvikling i underliggende konstruksjoner. Kan medføre omfattende fukt- og råteskader samt behov for snarlig rehabilitering av våtrommet.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.2.2	Bad (blå fliser 2. etg.) Overflate gulv
	<p>TG3 settes grunnet alder på konstruksjon (har passert forventet levetid) samt ikke tilfredsstillende fall til sluk i dusjsonen. I tillegg kommer hulrom under flere fliser.</p> <p>Risiko og konsekvens: Alder utover forventet levetid, kombinert med utilstrekkelig fall til sluk og hulrom under fliser, gir høy risiko for vannansamling og fuktinntrengning i konstruksjonen. Kan føre til omfattende fuktskader, redusert funksjon i våtrommet og behov for snarlig rehabilitering.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.2.3	Bad (blå fliser 2. etg.) Membran, tettesjiktet og sluk
	<p>TG3 settes grunnet alder på konstruksjonen, denne har passert forventet levetid.</p> <p>Risiko og konsekvens: Konstruksjonen har passert forventet levetid, noe som gir høy risiko for svikt i materialer og skjulte skader. Kan medføre funksjonssvikt og behov for snarlig utskifting eller omfattende rehabilitering.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.



Adresse

Tennisveien 3H, 0777 OSLO

Dato for energimerking

11.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-280035

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

80794169

Gårdsnummer

41

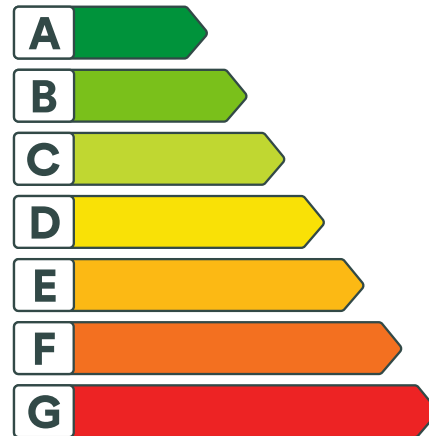
Bruksnummer

903

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1978

Bygningstype

Rekkehus

Bruksareal

250,0 m²

Oppvarmet bruksareal

230,0 m²

Oppvarmet etasje

4

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

206,89 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

206,89 kWh/m²

Totalt levert pr. år

47 586 kWh



Tennisveien 3H, 0777 OSLO



Detaljer

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Tennisveien 3H, 0777 OSLO



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: 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 3: 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.

Brukertiltak

Tiltak 4: 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. Monter 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 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 utendørs

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.



Om grunnlaget for energimerket

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>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
PrivatMegleren Park	
Oppdragsnr.	
6251025	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Gunnar Malm Gamlem	Agnete Malm Gulati
Gateadresse	
Tennisveien 3 H	
Poststed	Postnr
OSLO	0777
Er det dødsbo?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Ingeborg Malm Gamlem og Jarle Gamlem
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1978
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	
Antall måneder	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If
Polise/avtalnr.	2822030

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja

Beskrivelse

Takstmann påpeker at det er sprekker i enkelte fliser. Ett av badene er fra byggeår (1977-78) og får TG3.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

To bad ble totalrenovert i 2005 og 2008. Dette var noe mine foreldre gjennomførte og jeg kjenner ikke detaljene, men vet at murer Iverson var hovedansvarlig, men kan ikke utelukke at det i tillegg ble utført arbeid av ufaglært eller ved egeninnsats.

Arbeid utført av

Murmester Iverson

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Beskrivelse

Foto av arbeid ble vist takstmann som konkluserte med at "dukmembran under støp på gulv samt smøremembran på vegger" ref tilstandsrapport, på ett av badene. Jeg har ikke fotodokumentasjon på det andre.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Lekkasje fra soil avløpsrør fra bad i 2. et avdekket og utbedret av rørlegger. Snekkerarbeid (takplate, isolasjon, listverk) utført av selger.

Arbeid utført av

Christiania Rørleggerbedrift AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse

Interesselaget har lagt ut rottefeller en sjelden gang.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Jeg har ikke fullstendig oversikt over alt som er gjort gjennom årenes løp og kan ikke utelukke "ufaglært/egeninnsats/dugnad".

Arbeid utført av

Diverse: Vinderen Elektro AS, JJelektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja

Beskrivelse

Oslo kommunes seksjon for boligsikkerhet inspiserte ildsted i stue og kjellerstue juni 2018.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Ladeboks i egen carport med faktura etter forbruk.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

Nei Ja

15.2 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Sun bygg AS la om taket i 1994. Markterrasse lagt av eier. Huset er malt av eier. Mindre arbeid utført av eier.

Arbeid utført av

Sun Bygg AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

Beskrivelse

Forslag om å omregulere Slemdalsveien 125 med flere tilstøtende eiendommer for å bygge leiligheter og butikk- og servicetilbud. Saksnr. 2025/06750 hos Oslo Kommune.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Beskrivelse

Huset er forpliktet til å være medlem i interesselaget Tennisveien 3, som håndterer fellesområdene for de ti husene i Tennisveien 3.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gunnar Malm Gamlem	1b09bf62afc5251300a4ca 85ec06805a15fd7788	08.04.2026 15:07:12 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Agnete M Gulati	48487ad5a67576928904 433b6aa307ae48ccddfd	09.04.2026 15:40:35 UTC	Signer authenticated by One time code

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/>

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-41/903	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 14 779,47
Eiendomsadresse:	Tennisveien 3H 0777 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 6 317,00
Fakturamottaker:	Gamlem Gunnar Malm Gjennomfaret 17 0876 OSLO		
Eiernavn:	Gamlem Gunnar Malm	Totalt	NOK 21 096,47

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Eiendomsskatt	6 317,00
Feie- og tilsynsgebyr	237,00
Renovasjonsgebyr	7 330,95
Vann- og avløpsgebyr	7 211,52
Totale avgifter	21 096,47

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Referat fra Generalforsamling 2025 i Interesselaget Tennisveien 3

Tid: Onsdag 28. mai 2025 kl. 18.00

Sted: Heidi, 3K

Til stede: Erik Tessem og Tone F. Sandvik (3A), Lise Fossum og Knut Tønnesen (3B), Hege Knoph Berg (3C), Geir Samdal (3D), Ida Blich (3E), Leiken Dahl Aasbø (3F), Marilyn Lauglo (3G), Gunnar M. Gamlem (3H), Heidi Tvangsberg (3K)

1) Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkallingen og dagsordenen som var sendt ut i e-post av 13. mai 2025 ble godkjent.

2) Valg av møteleder og referent

Heidi ble valgt som møteleder og Tone som referent.

3) Godkjenning av regnskap 2024/2025 (vedlegg 1 til innkallingen)

Heidi gjennomgikk regnskapet og kommenterte inntekts- og utgiftssiden i vedlegget.

Resultatet på 20 000 kr i minus skyldes primært utsettelse av innhenting av 70 000 kr til vedlikehold (jf. punkt 5). Utestående fordring gjelder strøm på 23 000 (som motsvarer inntektssiden).

Det ble opplyst om at Interesselaget er meldt inn i organisasjonen Huseiernes Landsforbund.

Beslutning: Regnskapet ble godkjent.

4) Avregning av elektrisk forbruk i garasjene (vedlegg 2 til innkallingen)

Heidi orienterte om avregningen for strøm. Summen hver enkelt husstand skal betale for lading av elbil er iht. forbruk, og fremgår i kolonnen «Betaling strøm i kr.» i nederste tabell i vedlegget.

Beslutning: Avregningen ble godkjent. Heidi sender ut betalingsinformasjon på e-post til medlemmene.

5) Godkjenning av budsjettet 2025/2026 (vedlegg 1 til innkallingen)

Styret har satt opp forslag til budsjett. Kontingenten på 5000 kr per medlem til drift foreslås videreført. Det foreslås å legge inn 70 000 kr til vedlikehold/utbedring, og følgelig innhente

7000 kr i tillegg til kontingenten per medlem, totalt 12 000 kr. Disse midlene var opprinnelig ført opp på fjorårets budsjett, men innhenting ble utsatt pga. forsinkelse i noen av oppgavene (jf. punkt 3).

Midlene til vedlikehold/utbedring foreslås i hovedsak å dekke følgende oppgaver:

1. Maling av garasjeveggen som vender ut mot Tennisveien
2. Maling av gjerdet langs Tennisveien
3. Utbedring ved de to kummene v/3E og 3F

Vi budsjetterer med dette med å gå i balanse, med et resultat på 2387 kr.

Styret ga deretter en «årsberetning» og oppsummerte arbeidet som er gjort av medlemmene det siste året. Alle husstander har bidratt i oppgaver/aktiviteter som bl.a. utbedring av kum v/3K, justering av takrenner, oppfølging av ladeanlegg, reparasjon av utebelysning, montering av nye lyspærer, snømåking og ved dugnaden. Det ble også avholdt et hyggelig førjulstreff.

Beslutning: Budsjettet ble godkjent.

6) Fastsettelse av kontingent 2025/2026

Beslutning: Godkjent, jf. punkt 5 på dagsorden. Ordinær medlemskontingent blir 5000 kr per husstand, og ekstraordinær kontingent blir 7000 kr per husstand (samlet 12 000 kr). Heidi sender ut betalingsinformasjon på e-post til medlemmene. Innbetaling vil skje i to omganger.

7) Endringer i vedtekter (vedlegg 3 til innkallingen)

Styret redegjorde for oppfølging av oppdraget fra Generalforsamlingen i 2024, om å se på endringer i vedtektene (jf. *Referat Generalforsamling 23. mai 2025 i Tennisveien 3*, punkt 8).

Forslaget til endringer har blitt forelagt Huseierne for juridisk gjennomsyn. Geir gjennomgikk dokumentet som var sendt ut med innkallingen, og det ble en drøfting rundt de enkelte punktene med forslag til endring og begrunnelse.

Punkter som ble særlig drøftet var 3 c) og nytt punkt 14. Det første gjelder beløpet styret kan forplikte Interesselaget med. Det var enighet om at forslaget om 20 000 kr erstatter tidligere beløp på 5 000 kr.

Punkt 14 om fellesarealer er nytt i vedtektene. Dette er en direkte oppfølging av beslutning i Generalforsamlingen i 2024, om at bruksordning og ansvar for vedlikehold som ble besluttet i 1978 formaliseres i vedtektene. Dette kan bl.a. bidra til en tydeliggjøring ved salg av boligen. Det ble i møtet reist spørsmål ved om vedtektsfesting er en tilstrekkelig formalisering og sikring av etablert praksis, dersom også dette punktet i vedtektene kan endres med 7/10 flertall (jf. pkt. 14 i vedtektene av 1977, punkt 13 i vedlegg 3). Det var enighet om at en endring av dette punktet vil være mer inngripende enn øvrige endringer, og bør kunne kreve

enstemmighet blant alle medlemmene. Styret vil ta opp problemstillingen med Huseierne, og høre om de kan anbefale en egnet måte å sikre dette på.

Det ble deretter gjennomført en avstemming forslaget til endringer i vedtektene.

Beslutning: Endringene i vedtekter ble enstemmig godkjent av 9 av 9 fremmøtte husstander. Styret sjekker med Huseierne om innholdet i vedtektenes nye pkt. 14 *Fellesarealer* kan/bør formaliseres på en annen måte, for å sikre formålet med innholdet.

8) Valg av styret

Styret framla forslag om at Geir og Heidi fortsetter, og Tone går inn.

Det ble deretter gjennomført valg av nytt styre.

Beslutning: Nytt styre ble valgt og består av: Heidi, Geir og Tone.

9) Eventuelt

- Forslag om nytt lys i stikkveien nær 3H, ev. nordenden av lekeplassen – noteres av styret
- Brevet av 8.5.25 fra Oslo plan- og bygningsetat (PBE) om «Vedtak om midlertidig forbud mot tiltak» og hvordan vi forstår betydningen for Tennisveien 3 - drøftet
- Sommerfest i august – styret kommer tilbake med endelig dato

Generalforsamlingen ble avsluttet kl. 19.35.

Oslo 3/7.25

H. Tvensberg
HEIDI TVENSBERG

Marilyn Lauglo

MARILYN LAUGLO

Vedtekter for Tennisveien 3 Interesselag

1. Formål

Interesselagets formål er ivaretagelse og koordinering av medlemmene fellesinteresser som boligeiere, tomteeiere, eiere av fellesareal og andre fellesinteresser.

2. Medlemmenes rettigheter og plikter

- a) Alle boligeiere i Tennisveien 3 skal være medlem av Interesselaget.
- b) Medlemmene skal rette seg etter interesselagets vedtekter, vedtak i generalforsamling og vedtak av styret.
- c) Valg av farger ved utvendig maling, samt utvendige bygningsmessige arbeider som kan berøre naboene, skal forelegges styret for godkjenning.

3. Styret

- a) Styret består av 3 medlemmer som velges av generalforsamlingen.
- b) Styret forestår den daglige drift av Interesselaget i samsvar med vedtektene og vedtak av generalforsamlingen. Styret fører regnskap for virksomheten.
- c) Styret kan ikke forplikte Interesselaget ut over kr. 20.000.- pr. år uten at dette er i samsvar med vedtak på generalforsamlingen.
- d) Styret fungerer som valgkomite.

4. Generalforsamlingen

- a) Generalforsamlingen er Interesselagets øverste myndighet.
- b) Generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av mai.
- c) Generalforsamlingen er beslutningsdyktig når minst 6 stemmeberettigede medlemmer møter. Ved stemmelikhet har møtelederen dobbeltstemme.
- d) Innkalling til generalforsamling skal skje med minst 14 dagers varsel, skal være skriftlig og ledsaget av forslag til dagsorden, utskrift av regnskapet og årsberetningen, forslag til valg og orientering om de saker som foreslås oppført på dagsordenen. Forslag til saker som skal behandles skal være styret i hende innen utgangen av mars måned.

5. Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling avholdes så ofte styret finner behov for det eller når det kreves av minst 6 eiere av boliger i Tennisveien 3. Innkalling skal skje med minst 14 dagers varsel.

6. Utleie

Når et medlem leier ut sin bolig eller carport, er medlemmet ansvarlig for at leietakeren følger Interesselagets vedtekter, vedtak av generalforsamling eller av styret.

7. Fellesutgifter

Medlemmene har plikt til å være med å dekke fellesutgifter og de utgifter som pålegges av generalforsamlingen. Fellesutgiftene omfatter bl.a. kostnadene med anlegg og drift av felles lyanlegg, parkeringsarealer, gangveier, fellesarealer, lekeplass, postanlegg, søppelanlegg m.v. Utgiftene deles med en tiendepart på hvert medlem.

8. Gangveiene

Gangveiene er fortrinnsvis beregnet på persontrafikk og det må ikke parkeres på disse. I den utstrekning det er påkrevet å kjøre bil frem til huset, skal bilen snarest leses og fjernes igjen fra gangveien.

9. Carport

Alle boliger er tildelt carport med elektrisk lader med plass for 2 biler. (vedlegg 1 - kart over hvilken carport som er tildelt hvilket hus)

10. Drift av fellesareal

Snemåking, gressklipping og drift av fellesareal kan styret sette bort til egnet firma eller privatperson.

11. Lekeplass

Felles lekeplass (sandkasse, lekestativ osv) er opparbeidet og skal holdes vedlike. Se forøvrig flyfoto av lekeplass i vedlegg 1.

12. Dugnader

Alle er forpliktet til å delta i nødvendige dugnader.

13. Vedtekstendringer

Disse vedtekter kan endres når minst 7 medlemmer stemmer for endringsforslaget.

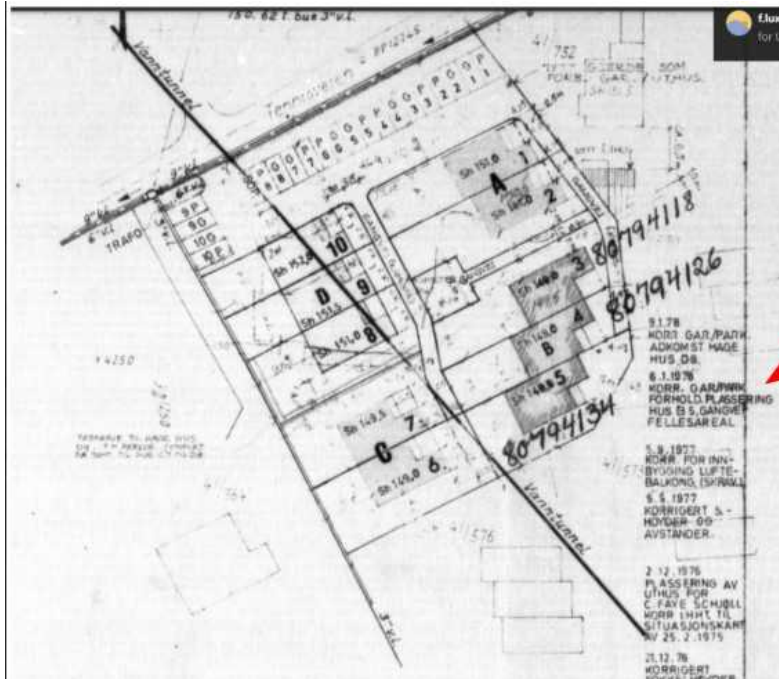
14. Fellesareal

Fellesarealene skal disponeres og vedlikeholdes i henhold til enstemmig beslutning i konstituerende generalforsamling for Tennisveien 3 den 15.06.1977 med oppdaterte endringer pr. 09.01.1978, og påfølgende mindre justeringer av praktiske hensyn. Se vedlegg 2.

Vedlegg 1 Flyfoto carport anlegg og lekeplass



Vedlegg 2 Situasjonsskart hos PBE over Tennisveien 3 med oppdaterte endringer pr. 09.01.1978



DOKUMENT 2 - justering 9/1/78 - registrer i Oslo Plan og Bygg

Erklæringen, som er enstemmig vedtatt av konstituerende GF (DOK 1), og som er en del av første eiers kjøpekontrakt (vedlegg 5), viser til dette kartet med siste rettinger og oppdelinger pr. 9/1/78.

Endringer som er foretatt etter 15/6-77 er:

1. Innbygging av luftebalkong
2. 3E - plassering gangvei etc
3. 3I - tilgang til egen hage



Emilie Eckmann
TENNISVEIEN 3H

Dato: 17.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86528730
9064163

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.41 BNR. 903

Vi viser til bestilling av 20260317 for TENNISVEIEN 3H.

GNR. 41 BNR. 903

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 18.04.1978.

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

158 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 tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder



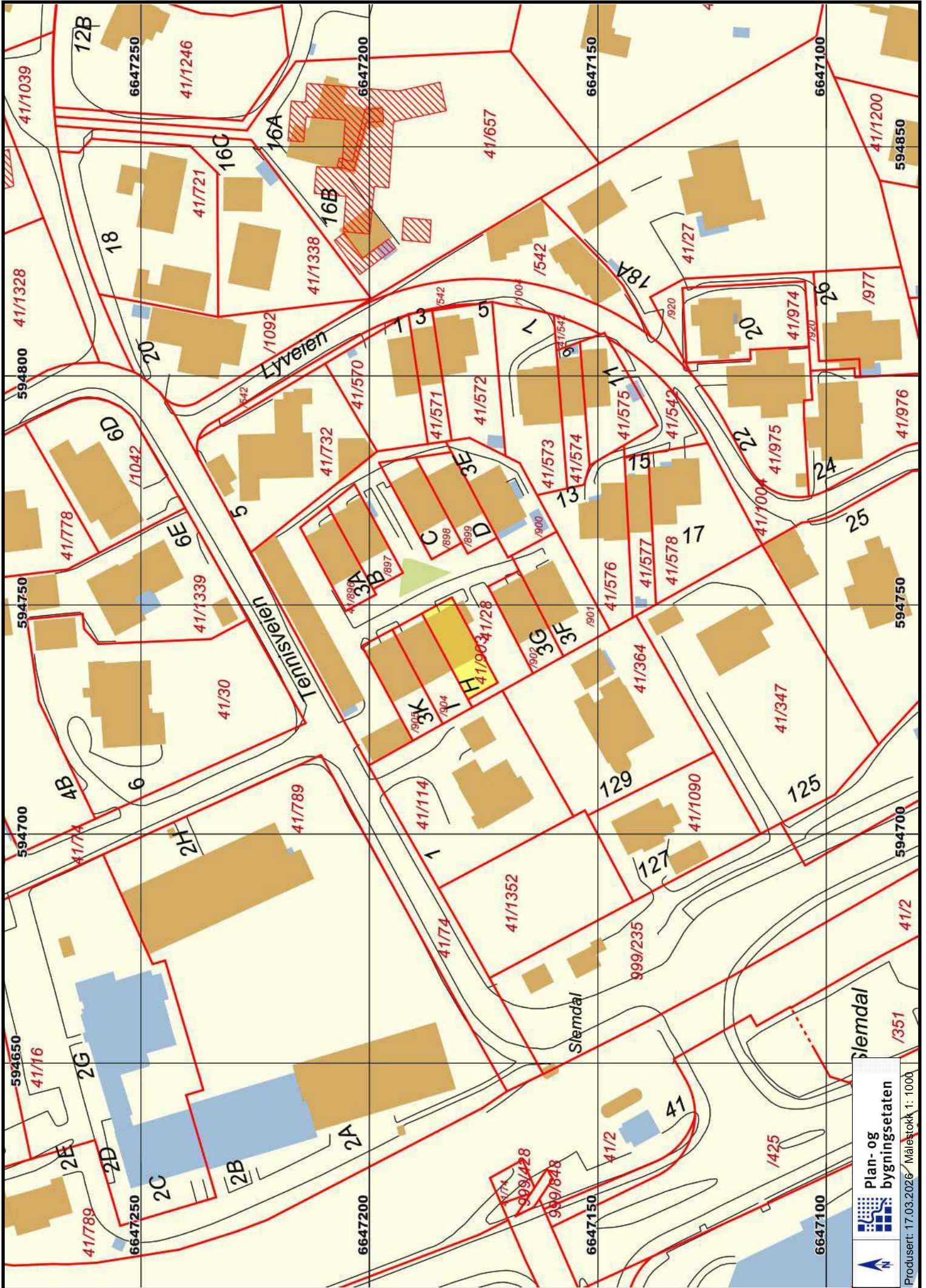
Plan- og bygningsetaten

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



Arbeidssted	41/28 husgruppe D, Tennisvn. 3	Journalnr.	74/1923	Tegn. nr.	1-2-3-4-5- 6.
Arbeidets art	Rekkehus.	Innlevert	14/6-74		
Bygningens art					
Byggherre	Sinding-Larsen og Rønne Prosjektering A/S, Universitetsgt. 24, Oslo-1.				
Byggemelder	Ark.ne Eriksen og Knutsen, Fr. Nansens pl. 2, Oslo-1.				

Dato **13. september 1974** OG/GL

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Vi viser til byplankontorets påtegning av 22.8.74 på situasjonskartet. Bygningen må avtrappes (§ 6 i reguleringsbestemmelsene vedrørende terreng.) Kfr. vår merknad på tegningen. Korrigerede tegninger må inn-sendes. Grovkjøkken bør få noe større lysareal. Netto romhøyde i stue må være minst 2,4 m. Øverste etasjeskiller må utføres forskrifts-messig og må få gangbelegg (full loftshøyde.) Trapp må få minst 1 m fri bredde, kfr. byggeforskriftenes kap. 46:131. Sanitæranlegget må anmeldes særskilt til Oslo vann- og kloakkvesen. Skjemategning av peiser må være innsendt og godkjent før peisene påbegynnes. Plan over ubebyggt areal må innsendes for godkjennelse. Utearealet må opparbeides samtidig med bebyggelsen. Eksisterende vegetasjon skal så langt råd er bevares og beskyttes under byggearbeidet. Rivemelding må være innsendt og godkjent.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene **V.**

og til «Alminnelige bestemmelser» på — **baksiden.**

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> A. ansvarshavende være godkjent. | <input type="checkbox"/> D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering. |
| <input checked="" type="checkbox"/> B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4. | <input checked="" type="checkbox"/> E. redegjørelse for konstruksjoner, eventuelt statiske beregninger, være behandlet. <i>OK 24/1921</i> |
| <input checked="" type="checkbox"/> C. 1. melding foreligge fra veivesenet til byggningskontrollen om at gateopparbeidelses-spørsmålet er ordnet. | <input type="checkbox"/> F. ventilasjonsanlegget være godkjent. <i>Amundsen 7/3-77</i> |
| <input type="checkbox"/> C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1. | <input checked="" type="checkbox"/> G. korrigerede tegninger være innsendt og godkjent. |
| | <input checked="" type="checkbox"/> H. Rivemelding være innsendt og godkjent. <i>73/880</i> |
| | <input type="checkbox"/> I. |
| | <input type="checkbox"/> J. |

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad
bem.

Odd Garm

Arkitektene Eriksen og Knutsen
Fr. Nansenspl. 2.

12. januar 1977.

OSLO 1

Overarkitekt Garm.

OG/BH 74/1923

Gnr. 41, bnr. 28, husgruppe D, Tennisvn. 3.

Rekkehus.

Byggherre: Sinding-Larsen og Rønne Prosjektering A/S.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel-nr. 7-8-9-10-11-12 samt brev av 23.12.76 approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

Vi viser til vår påtegning av 6.1.77 på situasjonskartet.

Sokkelhøyden for hus 10 settes til cote ca 151.

Dør fra badstu må slå utover.

I hver leilighet må minst ett kjellervindu ha en fri høyde på 60 cm og bredde på 90 cm eller mer, og være slik hengslet at det kan tjene som rømningsvei.

De nye tegningene tillates ikke nyttet på byggeplassen før de er stemplet godkjent av Byggeløyvekontoret.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel-nr. 1-2-3-4-5 og 6 samt situasjonskart med byplankontorets påtegning av 22.8.74 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

Odd Garm

Det kom ikke ekstra kopi for tilsynsomslaget av dette brevet 30/11-77 O.VL

Arkitektene Eriksen og Knutsen
Fr. Nansenspl.2.

10. november 1977.

OSLO 1

Overarkitekt Garm.

OG/BH 74/1923

Bnr. 41, bnr. 28, husgruppe D, Tennisvn. 3.
Rekkehus.

Byggherre: Sinding-Larsen og Rønne Prosjektering A/S.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel-nr. 14-15-16-17-18-19-20 samt brev av 6.9.77 approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

Vi viser til vår påtegning av 31.10.77 på situasjonskartet. En ekstra kopi av situasjonskartet må sendes inn for påtegning.

Det har innkommet bemerkninger fra naboene. Kfr. kopier vedlagt sak for rekke A. Protestene gjelder alle husene. Naboene er i dag underrettet om approbasjonen og gitt tre ukers klagefrist. Protestene og eventuelle klager kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Dersom arbeidet likevel fortsettes, skjer dette på eget ansvar og bygningsmyndighetene er uten ansvar for kostnader som eventuelle endringer vil medføre.

Terrenget må føres så høyt opp på grunnmuren i syd som mulig.

Soverom 3, hus 9 og 10 må få vindu som kan tjene som rømningsvei. Kfr. minste størrelse på åpning som skal tjene som rømningsvei. For at utsynet fra vinduet skal bli noenlunde tilfredsstillende, bør takskjegget trekkes noe tilbake.

Utomhusplan må sendes inn.

Sokkelhøydene blir behandlet særskilt av vår overingeniør.

Byggeløyvekontorets stempeling av de nye tegningene er unødvendig.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel-nr. 7-8-9-10-11 og 12 samt situasjonskart med vår påtegning av 6.1.77 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

A. Gjerstad
bem.

Odd Garm

Arkitektene Eriksen og Knutsen
Fr. Nansenspl. 2
OSLO 1

14. juni 1978.

Overarkitekt Garm.

OG/BH 74/1923

Gnr. 41, bnr. 28 husgruppe D, Tennisvn. 3.
Rekkehus.
Byggherre: Sinding-Larsen og Rønne Prosjektering A/S.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel-nr. 28-29-30-31-32-33-34
approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende
vilkår:

Vi viser til vår påtegning av 7.6.78 på situasjonskartet.

Rom merket disponibelt godkjennes ikke for varig opphold.

Utomhusplan må sendes inn.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel-nr. 14-15-16-17-18-19-20
samt situasjonskart med vår påtegning av 31.10.77 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

Odd Garm

Rækkehus

Arbeidssted Tennisveien 3	Matr.nr. Gnr.41, Bnr.28, 8-9-10	Husgruppe D 74/1923
-------------------------------------	---	-------------------------------

Byggherre

**Sinding-Larsen og
Rønne Prosjektering A/S
Universitetsgt. 24**

OSLO 1

HC/MK

Ansvarshavende

**Tømmerm. Knut-Øyvind Lembach-
Beylegaard
Bryn-skolevei 21**

1349 RYKKINN

Dato
15. mars 1978

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at nedennevnte mangler blir rettet snarest

- 1. Anvisningsskilt av lovbestemt type må oppsettes ved Tennisveien. Bokstaver i alfabetisk rekkefølge må oppsettes på leilighetene.**
- 2. Aikoststige for feiling av pipe over tak må anskaffes.**
- 3. Dør ut fra stue må holdes forsvarlig låst til trapp er oppsatt. Det samme for utvendig dør til kjeller.**
- 4. Rom på loft må fullføres etter tegning.**
- 5. Kjeller må fullføres etter tegning.**
- 6. Terreng må få fall fra husvegg.**

Innen ett år fra dato må bygningen være satt i full stand slik at den fyller de krav bygningslovgivningen stiller for ferdigattest. Innen samme frist må anmodning fra ansvarshavende om ferdigbesiktigelse være innkommet.

For bygningsjefen

Olav

Overingeniør

Olav Vevle

Bygningsinspektør

for **Hans Greftegreff** *J.H.*

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Rækkehus

Arbeidssted <u>Lem</u>	Opp. 41/bnr. 28 av 8-9-10 Mair. nr.	74/1923 Jnr.
---------------------------	--	-----------------

~~Perle Gamborn~~ og
Bjørn Bjørnholt og
Karsten Hjøberg
Tennisveien 3 E-J-K

Jam. Olav Krosvik
Trysilgaten 7

OSLO 6

OSLO 3

LØA/LO

Dato

29. september 1930

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 1-6-31. Skriftlig melding sendes bygningskontrollen når nedennevnte mangler er rettet.

H. Gjelder hus 8 ^{Lem} Gamborn

- ikke i orden*
1. Rom på loft må fullføres i følge tegning.
 2. Det må oppsettes håndløper i utvendig kjellernedgang.

I. Gjelder hus 9 Bjørnholt

- ikke i orden*
1. Trapp ut fra stue må få forskriftsmessig gelender.

K. Gjelder hus 10 Hjøberg

- ikke i orden*
1. Trapp ut fra stue må få forskriftsmessig gelender.
 2. Rom på loft er uferdig.
 3. Montering av utstyr i kjeller er noe uferdig.
 - ✓ 4. Hovedinngangstrapp må pusses eller eventuelt pålegges heller.

For bygningsjefen


Overingeniør
Olav Vevle


Bygningsingeniør
P. Andersen

Arbeidssted 41/28 husgruppe D, Tennisvn. 3	Journalnr. 74/1923	Tegn.nr. 1-2-3-4-5-
Arbeidets art Rekkehus.	Innlevert 14/6-74	
Bygningens art		
Byggherre Sinding-Larsen og Rønne Prosjektering A/S, Universitetsgt. 24, Oslo-1.		
Byggemelder Ark.no Eriksen og Knutsen, Fr. Nansens pl. 2, Oslo-1.		

X	X6	31	46	61	76	91			
X	X7	32	47	62	77	92			
X	X8	33	48	63	78	93			
X	X9	34	49	64	79	94			
X	X0	35	50	65	80	95			
X	X1	36	51	66	81	96			
X	X2	37	52	67	82	97			
X	X3	38	53	68	83	98			
X	X4	39	54	69	84	99			
X	X5	40	55	70	85	100			
X	X6	41	56	71	86				
X	X7	42	57	72	87				
X	X8	43	58	73	88				
X	X9	44	59	74	89				
X	X0	45	60	75	90				

Bygget er ført opp i
samsvar med tegningene
Oslo Bygningkontroll

14/5-80 P. Eriksen
Date - Signatur

Wove nr. 1019/74. Betegnelsen utlevert

Tomes 9/10-76. P.H.

Jnr. 7/4/1923
Sandes oppmålingsvesenet 11/1-77

Jnr. _____
Sandes oppmålingsvesenet 10/11-77

SEND GRAVETILLATELSE (til Skøy) 8/2-77 RW 8/2-77 ef

Kopi av Kart sendt oppmålingsvesenet 8/2-77 av SER RW

Bygningens godkatt, som 24/1921 Sandnes 7/3-77

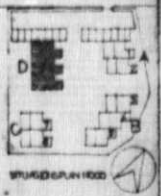
Ansatt Skøy vidt. hus A

SEND BYGGETILLATELSE til topp grunnmur 13.77 RW

SEND BYGGETILLATELSE for grunnmur 24/5-1977 15-3-77 ef 24-5-77 ef

OSLO BYGNINGSKONTROLL
 MOTTATT
 25 JAN 1978

6.1.78 DH
 6.9.1977 DH
 RETTET: 16.5.77 DH



TENNISV. 3
 GNR. 41
 BNR. 38

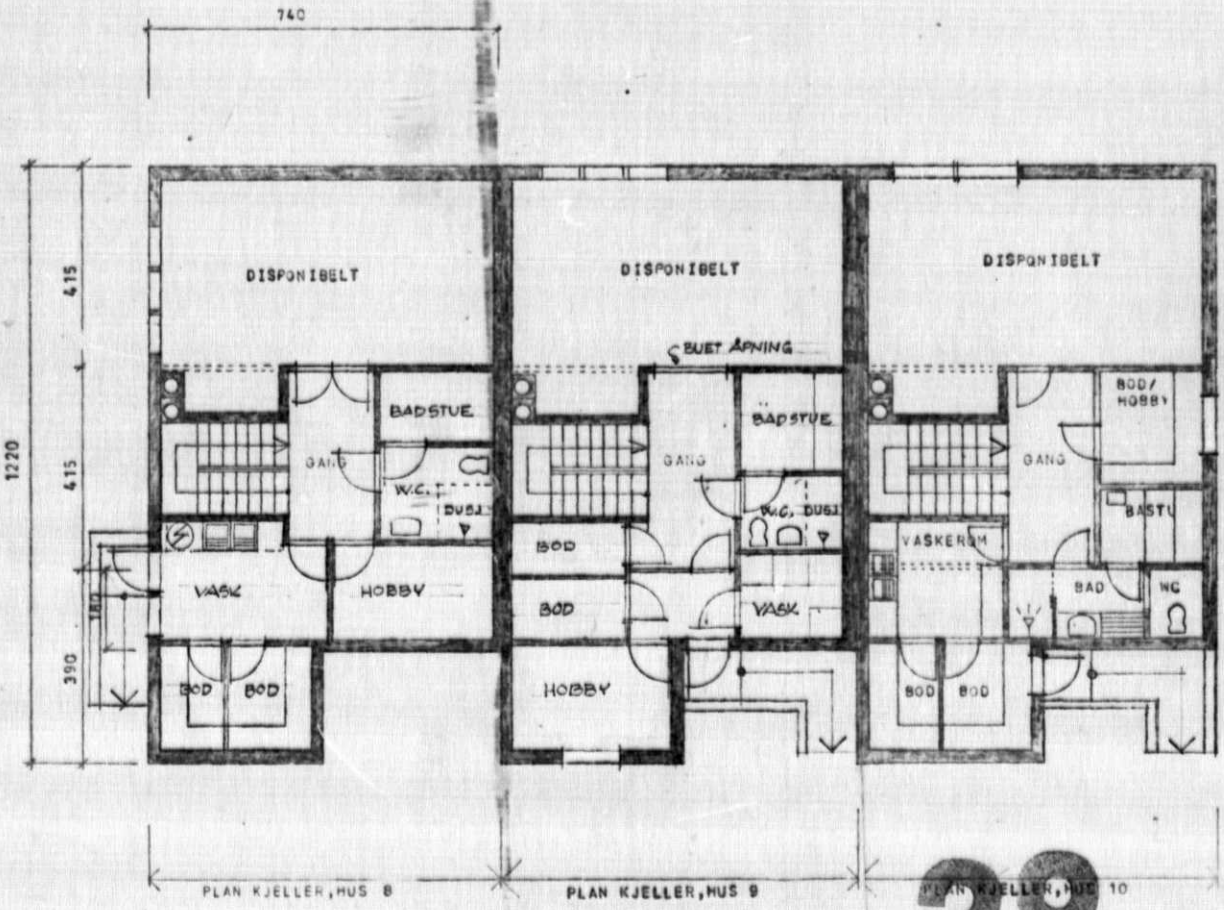
SINDING
 LARSEN &
 IRONNE

TILLEGG TIL
 SØKNAD OM
 BYGGETILLATELSE

PLANER, HUS 8, 9, 10
 GRUPPE D
 MÅL 1:100

117
 SD

ARKITEKTER H. N. A. &
 PER. JOHAN ERIKSEN
 BENTZ ESSEN KRUTEREN
 TELEFONSENTRAL 2. OSLO 01

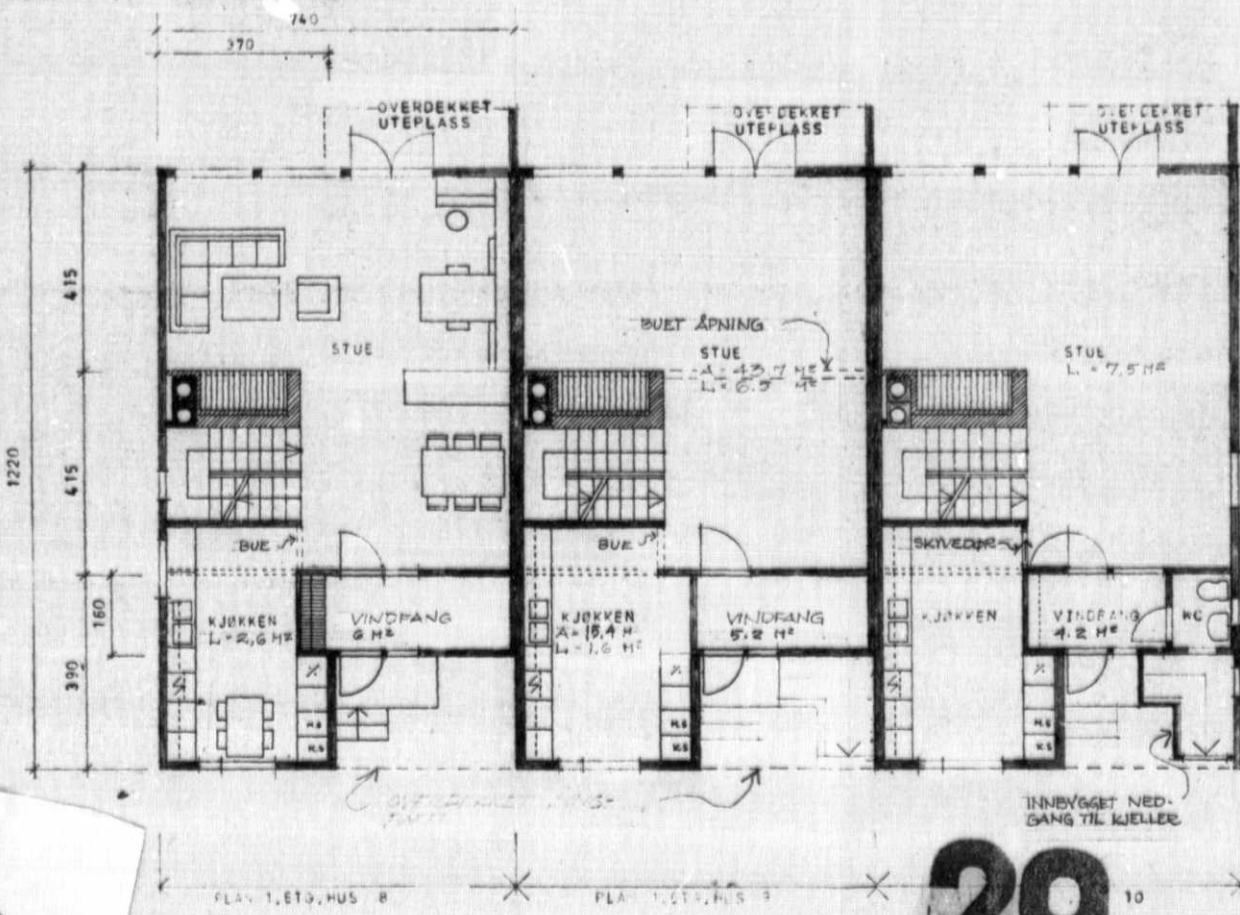


28

KORRIGERT PLAN, GJELDER OGSÅ
SVRIGE HUS,
KORR. ANGR: VINDUER I HAGE-, INNG.- OG GAVL-
FASADER,
ENDRINGER VED VINDFANG,
OVERDEKNING AV INNGANGSPARTI

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
25 JAN 1978

6.1.78 DA
10.11.1977 DA
6.9.1977 DA
8.8.1977 DA
19.6.77 DA
8.6.77 DA
16.5.77 DA



1:100
D
C
E
F
G
H
I
J
K
L
M
N
O
P
Q
R
S
T
U
V
W
X
Y
Z

TINNENHUSV. 3
GRUPPE 41
B.NR. 38

SINDING
LARSEN &
ROTHNE

TILLEGG TIL
SØKNAD OM
BYGGETILLATELSE

PLANER HUS 8, 9
GRUPPE D
W.L. 1:100

29 10

117
DL

ARBEJDET ER UTSKILT
FRA BYGNINGSKONTROLLEN
SOM EN AVDELING
AV BYGNINGSKONTROLLEN

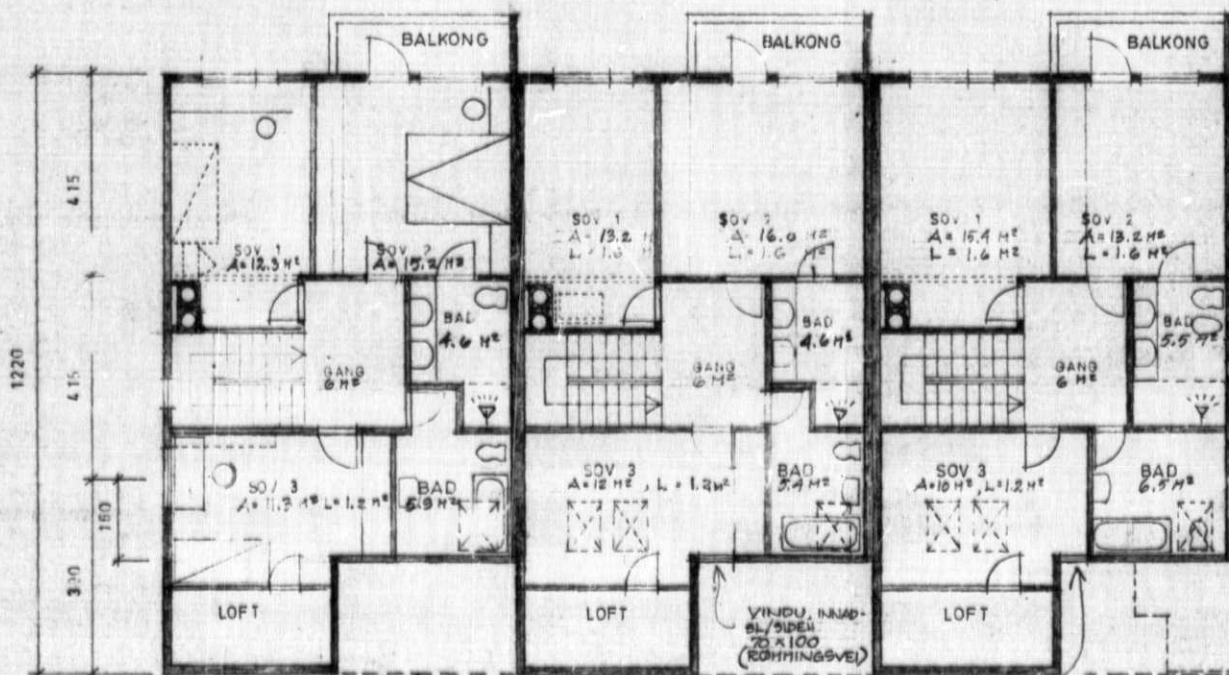
KORRIGERT PLAN, GJELDER OGSÅ
FOR SVRIGE HUS.

KORR. ANGR: VINDUER I HAGE-, GAVL- OG INNGANGSFASADE.
PLANENDRING BAD, SOV 3 OG LOFT, MED INNSETTING AV OVERLYSVINDUER MED LUFTEMULIGHET.
BALKONG ER UTKRAGET,

740

OSLO BYGGENINGSKONTROLL
MOTTATT
25 JAN 1978

6.1.78 DH
10.11.1977 DH
6.9.1977 DH
19.6.77 DH
8.6.77 DH
16.5.77 DH



ØREISS AV TANG

VINDU, INNAD- / SIDEVENSKET 70 x 100 (RØHHINGSVEI)

PLAN 2. ETG. HUS 8

PLAN 2. ETG. HUS 9

PLAN 2. ETG. HUS 10

TENNISV. 3
GNR. 41
BNR. 28

SINNE
LAISEN &
RØNNIE

TILLEGG TIL
SØKNAD OM
BYGGETILLATELSE

PLANER HUS 8, 9, 10
GRUPPE D
MÅL 1:100

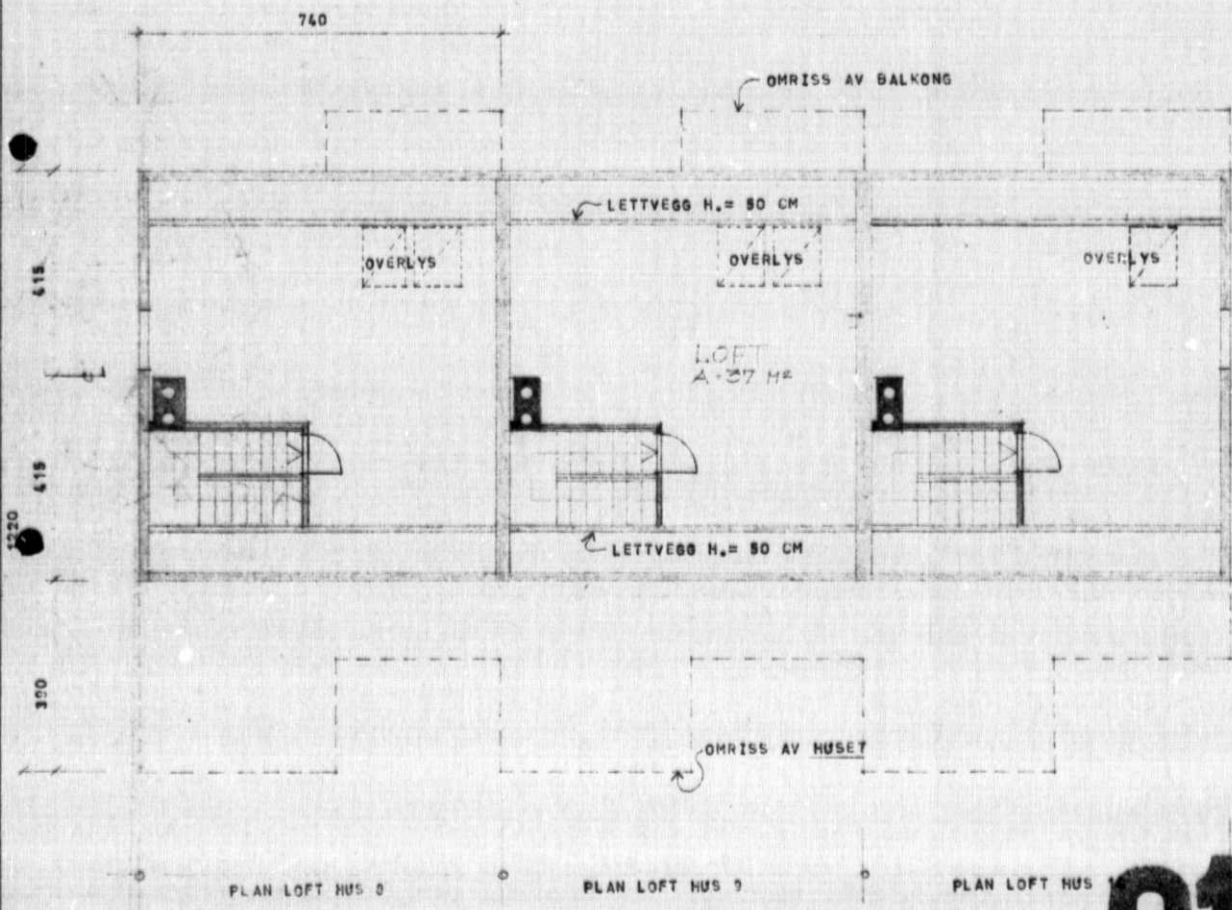
117
1000

30

ARKITEKTEN M. N. A. L.
PER JOHAN ERIKSEN
BENT ERIK KNUTSEN
PLANSKISPL 2 OSLO

OSLO BYGNINGSKONTROLL
 MOTTATT
 25 JAN 1978

6.1.78 DH
 27.9.1977 DH
 RETTET: 19.6.77 DH



TENNISV. 3

TENNISVN. 3
 S.NR. 41
 S.NR. 38
 SINDING LARSEN
 OG RØNNE

PLAN AV LOFT
 HUS 8/9/10 - 0
 GJELDER GENERELT
 ØSSÅ FOR ØVRIGE
 HUS.

MÅL: 1/100
 OSLO: 16.8.77

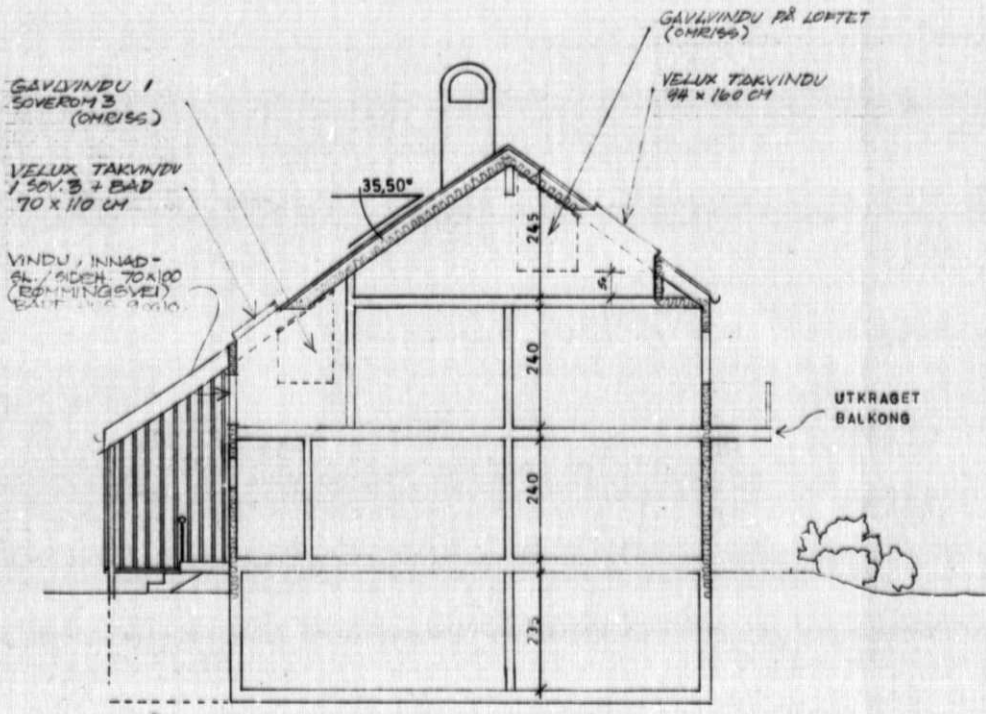
117
 14 ID

31

ARKITEKTER M.K.A.L.
 PER-JOHAN KRISTENSEN
 BENNY ENGER KRISTENSEN
 FR. SANDSTROM, OSLO 1

DH

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
25 JAN 1978

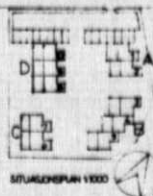


KORRIGERT SNITT,
KORR. GJELDER:
INNGANGSPARTI/ FASADE,
UTKRAGET BALKONG,
OVERLYSVINDUER I 2. ET. OG LOFT.

HUS
SOKKELHØYDER: 8 : 151,0
9 : 151,5
10 : 152,0

32

5.1.1978
10.11.1977
S. S. 1977
19677
8677
16.571



TENNISV. 3
GNR. 41
BNR. 28

SINDING
LARSEN &
RØNNE

TILLEGG TIL
SØKNAD OM
BYGGETILLATELSE








TVERRSNITT HUS 3010
GRUPPE D
MÅL 1:100

117
1310






ARKITEKTER W. N. & L.
PER-JOHAN ERIKSEN
BENGT ESPEN KRISTEN
P.O. NARSEN PL. 2, OSLO 1

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	140 - Bolig/forr./kontor
	162 - Skole m.tilh.anlegg
	170 - Privat institusjon
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder/bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	330 - Parkering/utfartsparkering
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

	70 - Felles avkjørsel
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)

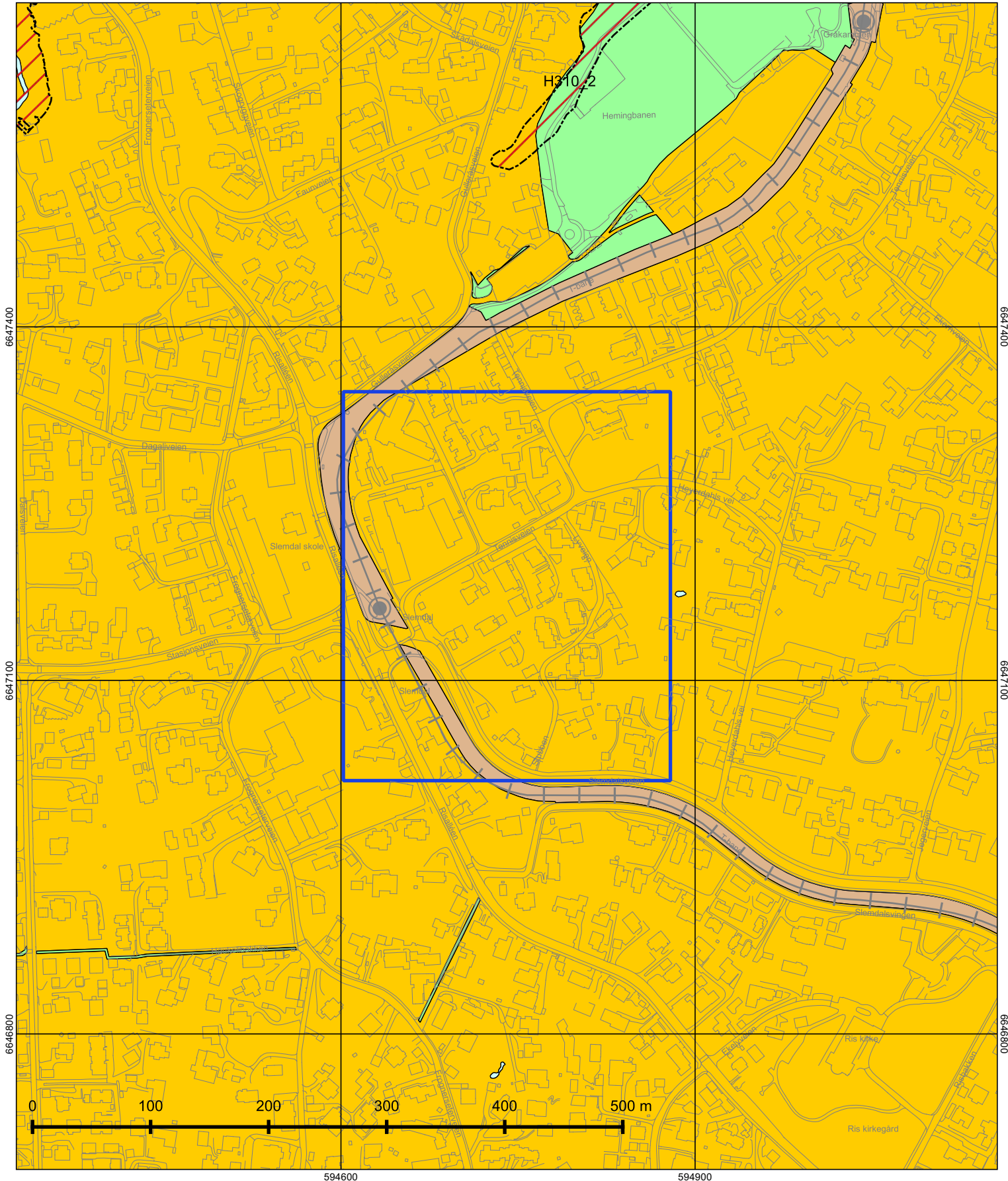
	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Bygningens avgrensning i beb. plan
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Inn-/utkjøring

 Avkjørsel

594600

594900



594600

594900

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 17.03.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 154625/86528730

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		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		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



S-1928

Reguleringsplan for gnr.41 bnr.28, Tennisveien 3, Slemdal, Oslo kommune.

Vedtaksdato: 21.05.1974

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197401368](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR TENNISVEIEN 3 (41/28), OSLO KOMMUNE.

- § 1. Eiendommen reguleres til boligbebyggelse. Tomten skal bebygges med rekkehus i to etasjer med utnyttelsesgrad maks. 0,32.
- § 2. De enkelte bygninger skal planlegges og utføres etter en samlet arkitektonisk vurdering, utforming og materialvalg avstemmes slik at husene fremtrer enhetlig.
- § 3. Husenes innbyrdes takform skal tilpasses hverandre. Det skal anlegges fellesantenne for radio og fjernsyn.
- § 4. Parkering skal skje i felles garasjeanlegg.
- § 5. Før byggemelding fremmes, må det innsendes plan over det ubebygde areal i mål 1:500, slik vedtektene til bygningslovens paragraf 69.3 bestemmer. Lekearealene skal opparbeides samtidig med bebyggelsen.
- § 6. Eksisterende vegetasjon og terrengformasjoner skal så langt råd er, søkes bevart.
- § 7. Nettstasjon skal innpasses i bebyggelsesplanene etter samråd med Oslo lysverker og med byplansjefens godkjenning.



Oslo kommune
Oslo 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%20%20justert%2031.01.2017.pdf>

Tennisveien 3H

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	6 min  0.5 km
Svendstuen skole (1-7 kl.) 371 elever, 16 klasser	15 min  1.2 km
Holmen skole (1-7 kl.) 563 elever, 33 klasser	17 min  1.4 km
Ris skole (8-10 kl.) 706 elever, 50 klasser	16 min  1.4 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 482 elever, 28 klasser	19 min  1.5 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	6 min  2.8 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	7 min  3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

 Slemdal Linje 1	2 min  0.2 km
 Slemdal T Linje 1N	3 min  0.2 km
 Rikshospitalet Linje 17, 18	17 min  1.5 km
 Nydalen stasjon Linje RE30, R31	7 min  5 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min  8.9 km

BARNEHAGER

Trosteredet barnehage (2-5 år) 14 barn	7 min  0.6 km
Davinas (1-5 år) 48 barn	8 min  0.7 km
Helenes barnehage (1-5 år) 77 barn	10 min  0.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Slemdal	3 min 
Kiwi Slemdal	5 min 



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

VARER/TJENESTER

📍 Vinderen Sentrum	17 min 🚶
🏪 Boots apotek Slemdal	4 min 🚶
🍷 Vinderen Vinmonopol	17 min 🚶

SPORT

⚽ Slemdal skole	5 min 🚶
⚽ Heming idrettsanlegg	9 min 🚶
🏊 Heming Treningssenter	10 min 🚶
🥋 Mudo Vinderen	14 min 🚶

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100

Vedlikehold hager

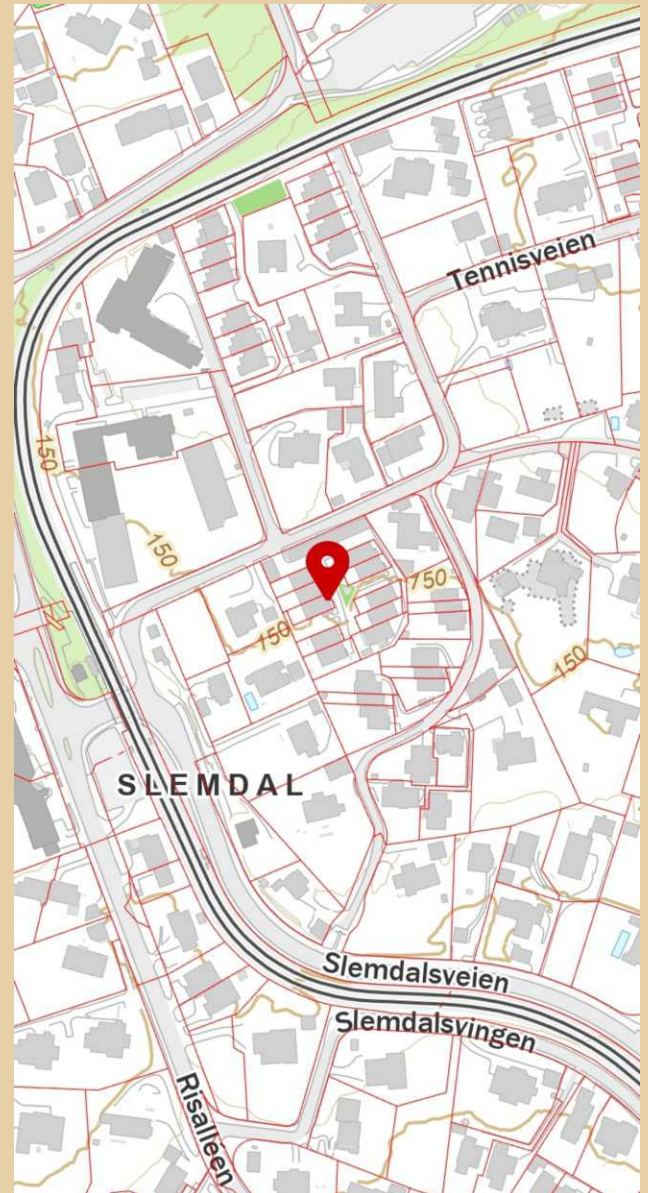
Godt velholdt 90/100

Støynivået

Lite støynivå 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



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

Tennisveien 3H

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	6 min  0.5 km
Svendstuen skole (1-7 kl.) 371 elever, 16 klasser	15 min  1.2 km
Holmen skole (1-7 kl.) 563 elever, 33 klasser	17 min  1.4 km
Ris skole (8-10 kl.) 706 elever, 50 klasser	16 min  1.4 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 482 elever, 28 klasser	19 min  1.5 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	6 min  2.8 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	7 min  3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

 Slemdal Linje 1	2 min  0.2 km
 Slemdal T Linje 1N	3 min  0.2 km
 Rikshospitalet Linje 17, 18	17 min  1.5 km
 Nydalen stasjon Linje RE30, R31	7 min  5 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min  8.9 km

BARNEHAGER

Trosteredet barnehage (2-5 år) 14 barn	7 min  0.6 km
Davinas (1-5 år) 48 barn	8 min  0.7 km
Helenes barnehage (1-5 år) 77 barn	10 min  0.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Slemdal	3 min 
Kiwi Slemdal	5 min 



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

VARER/TJENESTER

📍 Vinderen Sentrum	17 min 🚶
📍 Boots apotek Slemdal	4 min 🚶
📍 Vinderen Vinmonopol	17 min 🚶

SPORT

🏠 Slemdal skole	5 min 🚶
🏠 Heming idrettsanlegg	9 min 🚶
🏠 Heming Treningssenter	10 min 🚶
🏠 Mudo Vinderen	14 min 🚶

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100

Vedlikehold hager

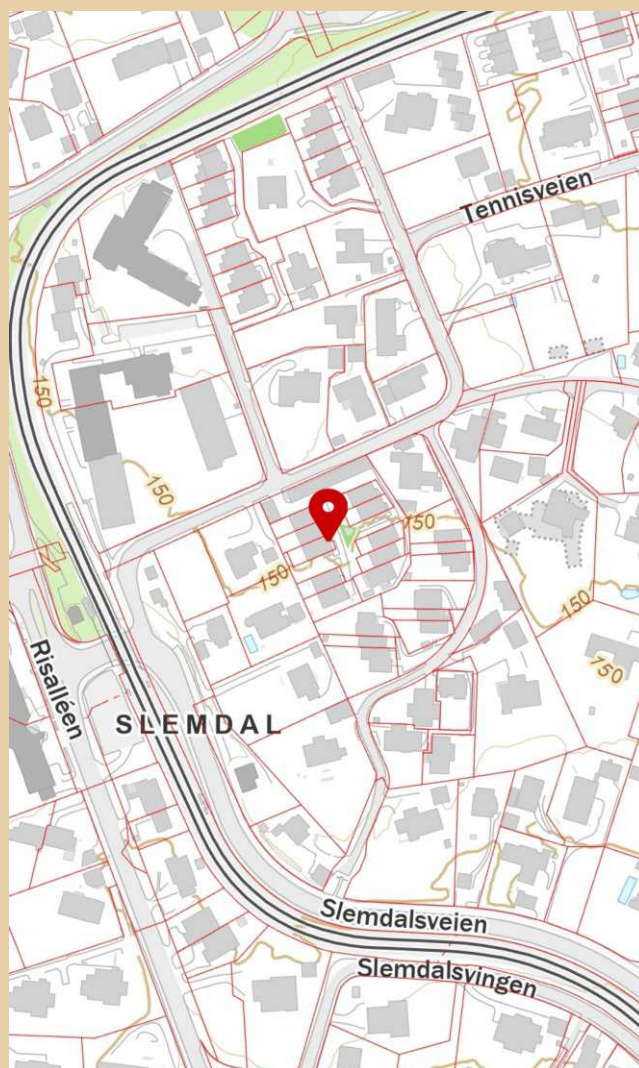
Godt velholdt 90/100

Støynivået

Lite støynivå 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



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

Tennisveien 3H

Nabolaget Slemdal østre/Ris - vurdert av 124 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Slemdal skole (1-7 kl.)	6 min	0.5 km
587 elever, 28 klasser		
Svendstuen skole (1-7 kl.)	15 min	1.2 km
371 elever, 16 klasser		
Holmen skole (1-7 kl.)	17 min	1.4 km
563 elever, 33 klasser		
Ris skole (8-10 kl.)	16 min	1.4 km
706 elever, 50 klasser		
Midtstuen skole (8-10 kl.)	19 min	1.5 km
482 elever, 28 klasser		
Blindern videregående skole	6 min	2.8 km
810 elever, 24 klasser		
Persbråten videregående skole	7 min	3 km
650 elever, 25 klasser		

OFFENTLIG TRANSPORT

Slemdal Linje 1	2 min	0.2 km
Slemdal T Linje 1N	3 min	0.2 km
Rikshospitalet Linje 17, 18	17 min	1.5 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	7 min	5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min	8.9 km

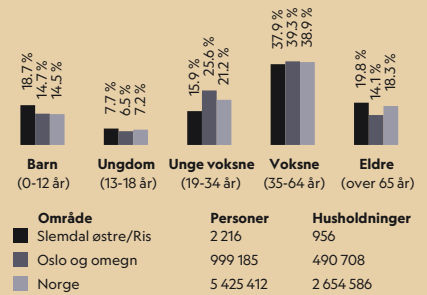
BARNEHAGER

Trosteredet barnehage (2-5 år)	7 min	0.6 km
14 barn		
Davinas (1-5 år)	8 min	0.7 km
48 barn		
Helenes barnehage (1-5 år)	10 min	0.8 km
77 barn		

DAGLIGVARE

Coop Extra Slemdal	3 min	
Kiwi Slemdal	5 min	

ALDERSFORDELING



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	5 min	↗
🏊 Heming idrettsanlegg	9 min	↗
🏊 Heming Treningscenter	10 min	↗
🏊 Mudo Vinderen	14 min	↗

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

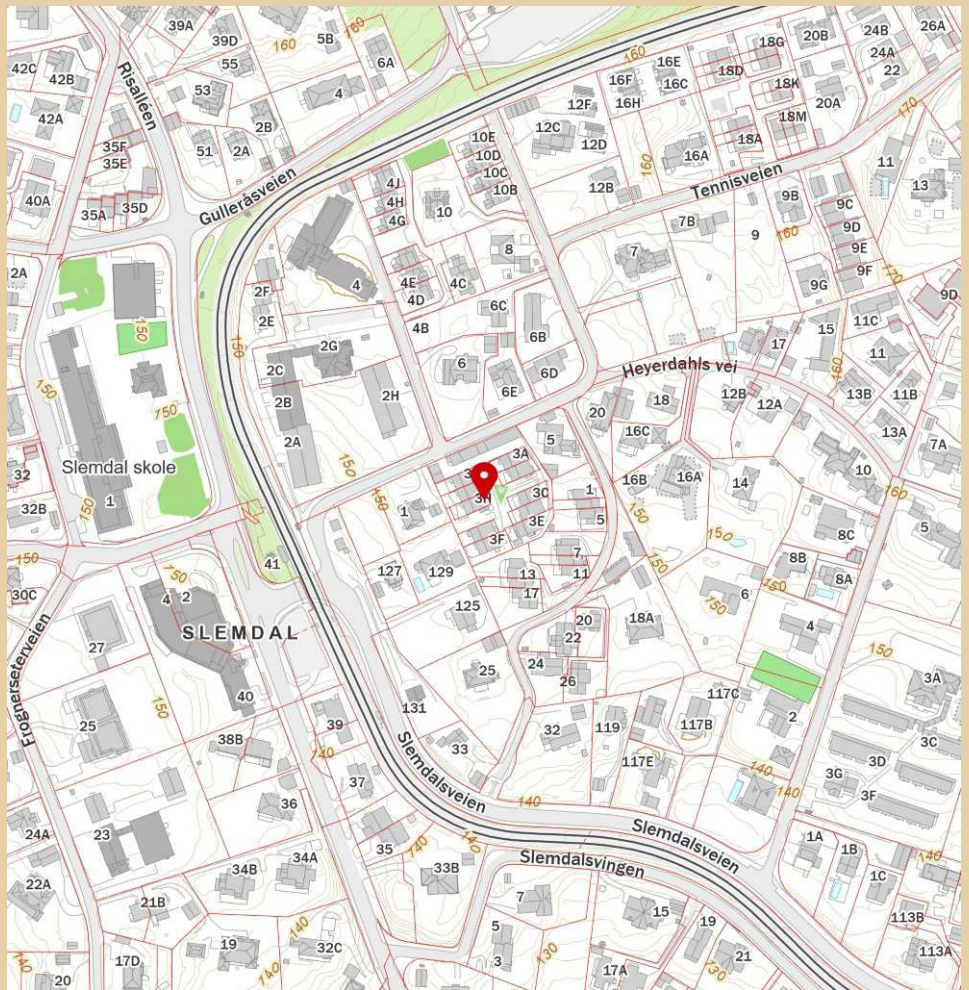
Nærhet til skog og mark 97/100

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Tennisveien 3 H, 0777 Oslo
Gnr. 41, Bnr. 903, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:

6251025

Meglerforetak:

PrivatMegleren PARK

Saksbehandler:

Christian Falkenberg

Telefon / Mobil:

22 59 50 10 / 911 13 665

E-post:

christian.falkenberg@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM:

Kjøpesum Kr _____

Beløp med bokstaver Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den

Kl.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr: _____ Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Tlf: _____ E-post: _____ Tlf: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____ Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- 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 oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
- Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
- 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 - Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
 - Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 - Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
 - Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
-