PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

# RYENBERGVEIEN 73 A

# Vedlegg

Plantegning

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart

Informasjon fra forretningsfører

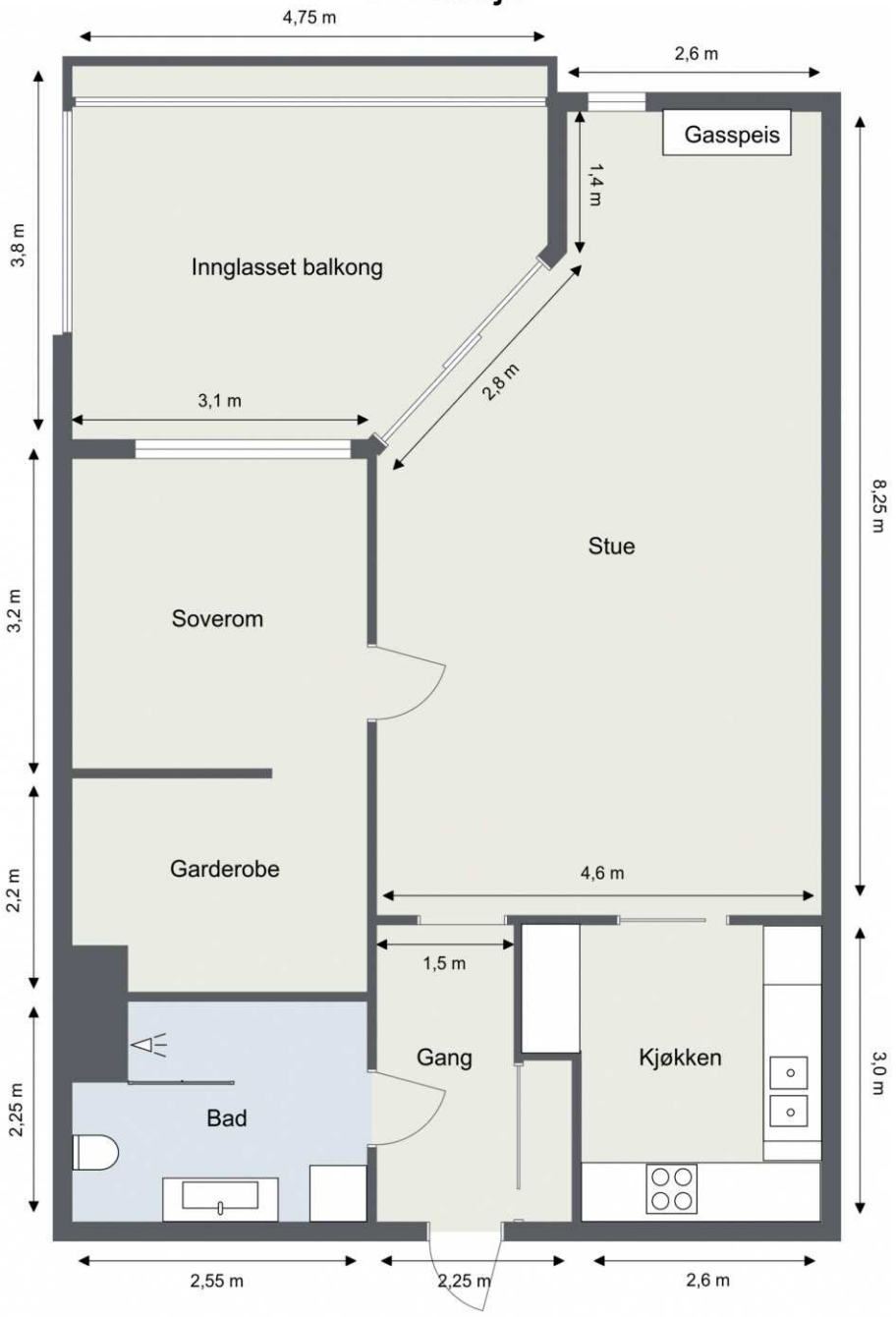
Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Ryenbergveien 73A

## 3. Etasje




Tegningen er ikke målbar og kan avvike noe fra leiligheten.
Målene er avrundet.
AARDALTAKST AS

# EIERSKIFTERAPPORT™

**Leilighet 3 etasje**
Ryenbergveien 73A
0677 Oslo



www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

| Antall | TG | |
|---|---|---|
| 0 | TG 0 | Ingen avvik |
| 9 | TG 1 | Ingen vesentlige avvik |
| 0 | TG 2 | Vesentlige avvik |
| 0 | TG 3 | Store eller alvorlige avvik |
| 1 | TG iu | Ikke undersøkt |


**Utført av:**
Takstmann
**Gunnar Aardal**
Dato: 21/05/2025

Høyenhallveien 5e
Oslo 0667
41546966
gunnar@aardaltakst.no


*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.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no



www.bmtf.no

## OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

**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 eigedom.

**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 hullborring 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 godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE 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.

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:**

| | |
|---|---|
| TG 0 | TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.<br>* Det er ingen tegn til slitasje.<br>* Dokumentert fagmessig godt utført.<br>* Det er ingen merknader. |
| TG 1 | TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.<br>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.<br>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig. |
| TG 2 | TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:<br>* Feil utført.<br>* Skadet, eller symptomer på skade.<br>* Svært slitt.<br>* Nedsatt funksjon.<br>* Utgått på dato.<br>* Kort gjenværende brukstid.<br>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.<br>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen. |
| TG 3 | TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:<br>* Har total funksjonssvikt<br>* Fyller ikke lenger formålet<br>* Er en fare for liv og helse<br>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket. |
| TG iu | TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:<br>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen<br>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen |

**EIENDOMSDATA:**

| | |
|---|---|
| Matrikkeldata: | Gnr:150, Bnr:73 |
| Hjemmelshaver: | Dan Krister Aas Sandbæk. |
| Seksjonsnummer: 50 | |
| Festenummer: | |
| Andelsnummer: | |
| Byggeår: 2000 | |
| Tomt: 9.920 m² | |
| Kommune: 0301 | |

**BEFARINGEN:**

| | |
|---|---|
| Dato:15.05.2025 | |
| Fuktmåler benyttet: | Protimeter mms2. |
| Vann: Offentlig | |
| Avløp: Offentlig | |
| Adkomst:Offentlig | |

**OM TOMTEN:**

Tomten er opparbeidet med asfalterte arealer, belegningsstein, steinsetting og blomsterbed samt lekeapparater og sittegrupper.
Felles uteplass med bord og benker, samt en fin lekeplass med apparater for barn ovenfor øvre bygning.

©mstr.no



www.bmtf.no

**OM BYGGEMETODEN:**
Boligblokk bygget i 2000 etter gjeldende forskrifter,
med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og
leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Støpt såle, antatt fundamentert til fast grunn (fjell) eller faste
komprimerte masser.
Yttervegger i betong, utvendig forblendet med spekkmurt teglstein
samt fasadeplater.
Utfyllende bindingsverkskonstruksjoner med utvendig liggende
kledning.
Flate takkonstruksjoner i armert betong, antarr tekket med
membran/shingel.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**
Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje ihht alder.
For nærmere informajon, les videre i rapporten.

**ANNET:**
Oppvarming: gasspeis i stue og varmefolie under parketten i stue/kjøkken.
Varmekabler med termostat i badegulvet. Ellers elektriske panelovner.
Parkering: medfølger plass med lader i felles garasjeanlegg under naboblokk.
Lagring: bod merket C3M ved parkeringsplass.
Røykvarsler og brannslukningsapparat.
Dørcalling.
Heis.

**DOKUMENTKONTROLL:**
Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgaven.
Ved eventuell avhending av eiendommen, gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.
Ferdigattester og original tegning.

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**
Vegger: fliser på badet og over kjøkkenbenkene. Øvrige overflater av slette plate og betongvegger.
Soverommet har walk-in closet.
Tak: slett, malt betonghimling på kjøkkenet.
Nedsenkede himlinger i øvrige rom med innfelt downlights.
Gulv: fliser på badet. 1- stavs parkett i øvrige rom.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**
Salg av bolig.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**
I regi av sameiet:
2023 Fuktsikring av garasjetakene i 75A og 75B.
Asfaltering av innkjøringsområdet.
Utskifting av 10 varmtvannsberedere og nytt gulvbelegg i alle berederrom.
Nytt nøkkelsystem.
Fjerning av vegetasjon i skråningen nedenfor 73A/B.
Reparasjon av heis i 73A
Montering av ny infrastruktur for lading av el. biler i 75A.
Nytt brannvarslingsanlegg i alle blokkene m/detektor i hver leilighet.
2020 Reparasjon av takutstikk i 75A.
Reparasjon av tak over inngangspartiet i 75A.
Tetting av heisgruben i 75A.
2019 Utskifting av 3 heiser.
Innglassing av balkonger.
I regi av eier:
2023 nytt bad.

**FELLESKOSTNADER:**
Se salgsoppgaven.

©mstr.no


BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 etasje | 73 | | 17 | | 73 | 0 |
| SUM BYGNING | 73 | 5 | 17 | | 73 | 0 |
| SUM BRA | 95 | | | | | |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|---|---|---|---|---|---|---|
| SUM BYGNING | | | | | | |
| SUM BRA | | | | | | |

**BRA-i:**

Gang, bad, stue, kjøkken og soverom.

**BRA-e:**

Bod i underetasje ved parkeringsplass.

**MERKNADER OM AREAL:**

Arealmålingene er utført med laser ihht.NS 3940: 2023.
Leiligheten disponerer bod i underetasjen.
Vedtekter er ikke innhentet og kontrollert.
BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA-e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som f.eks privat frittstående garasjer og eller boder.
BRA-b:
Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet enheten.
Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal(yttervegg) legges til arealet.

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Leiligheten er befart i dagslys med god tilgang til vurderte bygningsdeler.
Det er ikke flyttet på møbler og inventar.

---

**ANDRE MERKNADER:**

---

**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Hjemmelshaver.

---

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

---

**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:*

**Gunnar Aardal**

Takstmann og Byggmester

---

21/05/2025

Gunnar Aardal

Gunnar Aardal

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

## 1. Våtrom

### 1.1 Bad

**TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

---

Heldekkende servant med 1- greps blandebatteri.
Innredning med en skuff. Profilerte fronter og dempefunksjoner.
Fritthengt overskap.
Dusjsonen er adskilt med en glassvegg.
Dusjsett med 2- greps blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.

---

**Merknader:** Badet er rehabilitert i regi av eier i 2023.
Det er fremlagt dokumentasjon, som vil medfølge ved salg.

**TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
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 ikke tilfredsstillende. Se under.
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 med 600 mm x 600 mm fliser.
Nedsenket gulv i dusjsonen på minimum 10 mm iht dagens forskrifter og normer.

---

**Merknader:** Terskelhøyden er målt til 10 mm. Iht TEK 17 og dagens normer skal denne være 15 mm.
Da det er nedsenket gulv i dusjsonen og tilfredsstillende fall på gulvet, vurderes dette uten behov for tiltak.
Ikke kontrollert under vaskemaskinen.

**TG 1** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2023.
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 fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under og bilde over.



---

Plastsluk med vannlås i dusjsonen.
Flislagt slukrist.

---

**Merknader:** Det er fremlagt dokumentasjon på faglig utført arbeid. Garantitiden er fortsatt gjeldende.
Det er ikke mulig å kontrollere membran fullstendig uten å demontere fliser.
Slike destruktive inngrep, gjøres ikke på tilstandsrapporter.
Det er ikke boret hull, da det er fremlagt dokumentasjon.
Det er fuktkontrollert på overflatene i og rundt badet, uten å finne forhøyede verdier.

©mstr.no



www.bmtf.no

## 2. Kjøkken

**TG 1** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca 2000.

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.

---

Kjøkken med benke og overskap.
Profilerte fronter og glassfelt.
Laminerte benkeplater og integrerte hvitevarer.
Stålvask med skyllekum og 1- greps blandebatteri.
Mekanisk ventilator.

---

**Merknader:** Innredningen fremstår uten merkbare skader eller slitasje utover normalt iht alder.
Det anbefales installert automatisk lekkasjestopper til oppvaskmaskinen og komfyrvakt til platetoppen iht dagens forskrifter.
Estimert kostanad er 12.000,-

## 3. Andre Rom

**TG 1** 3.1 Andre rom

---

Dører av formpresset tre med profilerte fronter.
Skyvedør med glassfelt på kjøkkenet.
Gasspeis i stuen med måler i sikringsskapet.
Det er foretatt stikkmål med laser etter ujevnheter og funnet avvik oppimot 12 mm.
Høyder i leiligheten: bad - 2.18 m.
gang - 2.27 m.
soverom og stue - 2.44 m.
kjøkken - 2.49 m.

---

**Merknader:** Dørene er funksjonstestet ok.
Overflatene fremstår uten merkbare skader og med normal bruksslitasje iht alder.
Ildstedet er ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de brannteknikse krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten. Dette anbefales utført minst hvert 4 år.

## 4. Vinduer og ytterdører

**TG 1** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke 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.

---

Horisontalhengslet vindu i stuen.
Vindu med vertikalhengslet åpningsbart felt, samt fastkarmsfelt.
2- lag energiglass og datostemplet 1999.
Balkong skyvedører med 2-lag energiglass og datostemplet 1999.
Ytterdør av massiv tre med slette, malte fronter.
Sikkerhetslås og kikkehull.
Brann og lydisolerende egenskaper; B 30 - db 40.

---

**Merknader:** Det er ikke registrert punktering, men dette kan likevel ikke utelukkes.
Dører og vinduer er funksjonstestet tilfredsstillende.
Det gjøres oppmerksom på at vinduer og dører av tre har en antatt levetid på henholdsvis 20-60 og 20-40 år.

## 5. Balkonger, verandaer og lignende

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**TG 1** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

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.

Nordvest vendt innglasset balkong på 17 m².
Delvis inntrukket og utkraget betongkonstruksjon.
Flislagt gulv.
Sluk i hjørnet av balkongen med flislagt slukrist.
Isolerte lydplater med innfelt downlights i taket.
2 stk enkle stikkontakter på veggene.
Terrassevarmer i taket.
Rekkverk av stål, kledd med glassplater.



**Merknader:** Balkongen ble innglasset i 2019.
Det er målt 17.5 m² inkl vegg mot stue og 16 m² utvendig på balkongen.
Mrk! Innglassingen starter innenfor rekkverket. Se bilde over.
Innglasset del er målt til 14.5 m².
Rekkverkshøyden er målt til 1.05 meter.
Det er målt tilfredsstillende fall på gulvet ved sluket.
Enkelte merker på kledningen ved ytterveggen.

## 6. VVS

**TG 1** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2023 og ca 2000.
Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk. Se bilde.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Materialet vurderes ikke som utgått på dato.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.





Vannledninger av rør i rørsystem(plast) og kobber.
Synlige avløpsrør av plast og stål.
Stoppekraner i fordelerskap på badet for varmt og kaldt vann.

**Merknader:** Hovedstoppekranen antas å være i boligblokkens kjelleretasje. Ikke besiktiget.
Vanninstallasjoner i leiligheten er fra byggeår og 2023.
Det er fremlagt dokumentasjon på våtromsrehabiliteringen.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Rørføringer og tilstand på vanninstallasjoner kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og innkassinger.
Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av vvs anlegget, utført av en autorisert rørlegger.

**TG iu** 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ukjent år.

Felles beredere for boligblokken antas å være i underetasjen.
Ikke besiktiget.

©mstr.no

www.bmtf.no

**Merknader:**

### TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår.

Det var sist inspisert i 2025.

Det var rengjort i ukjent år.

Anlegget ble sist fornyet i ukjent år.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

---

Mekanisk avtrekk i leiligheten som styres fra kjøkken ventilatoren.
Tilluftsspalte under dør på badet.
Avtrekks ventil på bad og soverom.

---

**Merknader:** Ventilatoren som styrer det mekaniske avtrekket i leiligheten fungerte ikke under befaringen.
Dette vil i følge eier bli utbedret før salg.

## 7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år.

Det elektriske anlegget ble installert i ca 2000.

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

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema 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 sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

---

Sikringsskap med automatsikringer er plassert på soverommet.
Hovedsikring på 40 ampere og 8 stk kurser.
Måler for gasspeisen.
Jordfeilbryter for kurs til badet og stuen.

---

**Merknader:** Det er fremlagt dokumentasjon på elektrisk arbeid utført vedrørende våtromsrehabiliteringen.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten,
da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Det anbefales el- kontroll utført av autorisert elektriker minst hvert 5 år.
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.



©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

## Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av betydning.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

## Takstmannens vurdering ved TG2:

## Takstmannens vurdering ved TG3:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Première |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 183250128 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Dan Krister Aas Sandbæk |

| Gateadresse |
| --- |
| Ryenbergveien 73 A |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| OSLO | 0677 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

## 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

Document reference: 183250128

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | All dokumentasjon i boligmappa |
| Arbeid utført av | MA bygg |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Boligmappa |

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 | Nei |

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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

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, kun av faglært |
| Beskrivelse | Spotter balkong |
| Arbeid utført av | Adr elektro |

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | . |

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, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183250128

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Fliser terasse |
| Arbeid utført av | Elephant mur |

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

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

Document reference: 183250128

## Tilleggskommentar

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 avhendigsloven § 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 eiendomsmegleren 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.

Document reference: 183250128

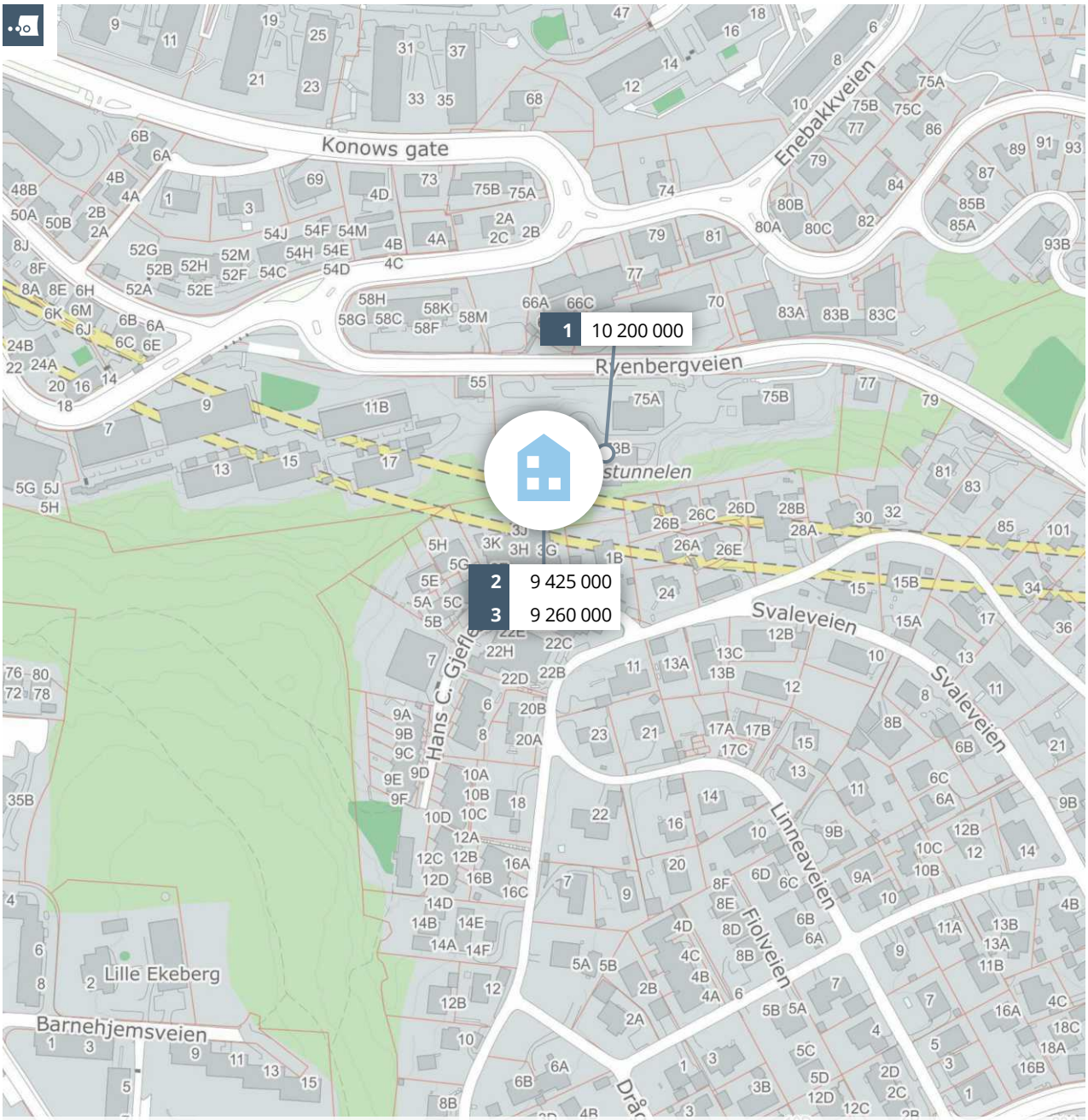
# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Dan Sandbæk | 8114a8adab8269b40a667 8bd7f4f16f14ab8cad5 | 02.06.2025 09:20:21 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 183250128

- 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




# Meglers verdivurdering

# RYENBERGVEIEN 73 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 02.06.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Marius Semmerud Berg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Ryenbergveien 73 A, 0677 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2000

GNR 150 BNR 73 FNR 0 SNR 50 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SIMENSBRÅTEN

Verdivurdert til

# 7 500 000

| 0 | 7 500 000 | 102 740 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 73 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 2000 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 4 565 |
| Formue | 49 853 |
| Soverom | 1 |
| Etasje | 3 |

Balkong Heis Parkering Peis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Ryenbergveien 73 B<br>111 m² 2000 6. etg 3 sov | 16.12.2024 | 9 500 000 | **10 200 000** | 0 | 10 200 000 | **91 892** |
| 2 Ryenbergveien 73 A<br>111 m² 2000 1. etg 3 sov | 27.01.2025 | 8 750 000 | **9 425 000** | 0 | 9 425 000 | **84 910** |
| 3 Ryenbergveien 73 A<br>112 m² 2000 2. etg 2 sov | 03.03.2025 | 8 750 000 | **9 260 000** | 0 | 9 260 000 | **82 679** |

Stilren selveierleilighet med fantastisk utsikt og stor, innglasset balkong. Heis og garasjeplass med elbillader.

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

# Historiske omsetninger

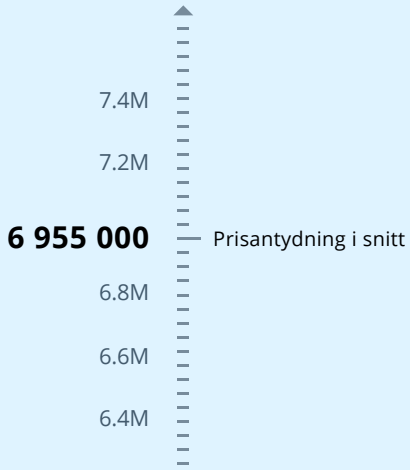



1 Blokk

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 21.01.2023 | 31.01.2023 | 01.05.2023 | 6 390 000 | 6 390 000 | 0 | 6 390 000 |
| 21.02.2020 | | 04.06.2020 | 5 500 000 | 5 500 000 | 0 | 5 500 000 |
| 19.10.2013 | 25.10.2013 | 05.03.2014 | 3 500 000 | 3 750 000 | 0 | 3 750 000 |
| 05.04.2013 | 14.05.2013 | 12.06.2013 | 3 490 000 | 3 500 000 | 0 | 3 500 000 |
| 25.05.2004 | 29.06.2004 | 16.08.2004 | 2 000 000 | 2 100 000 | - | 2 100 000 |
| 16.09.2003 | 06.10.2003 | 05.11.2003 | 1 990 000 | 2 170 000 | - | 2 170 000 |
| 18.08.2000 | | 18.08.2000 | - | 1 545 000 | - | 1 545 000 |

## Leiligheter til salgs i Nordstrand bydel nå

100
leiligheter til salgs




Annonsene har i snitt ligget ute i

47
dager

## Leiligheter solgt i Nordstrand bydel siste 3 mnd

242
leiligheter solgt

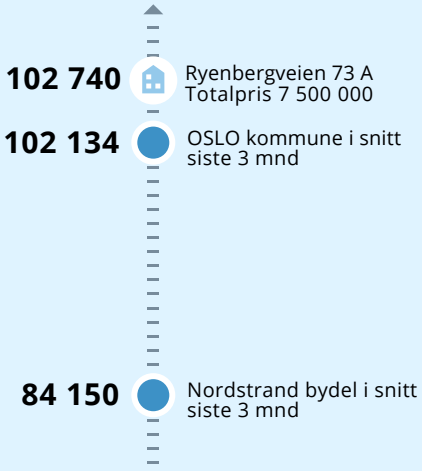



Solgt i snitt i løpet av

26
dager

for 2.3% over prisantydning

## Analyse m²-priser



# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Ryenbergveien 73A |
| Postnr | 0677 |
| Sted | OSLO |
| Andels-/leilighetsnr. | / |
| Gnr. | 150 |
| Bnr. | 73 |
| Seksjonsnr. | 50 |
| Festenr. | 0 |
| Bygn. nr. | 81691053 |
| Bolignr. | H0302 |
| Merkenr. | 99acb557-ddb1-460a-bca6-c298b029e9e1 |
| Dato. | 17.01.2023 |




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

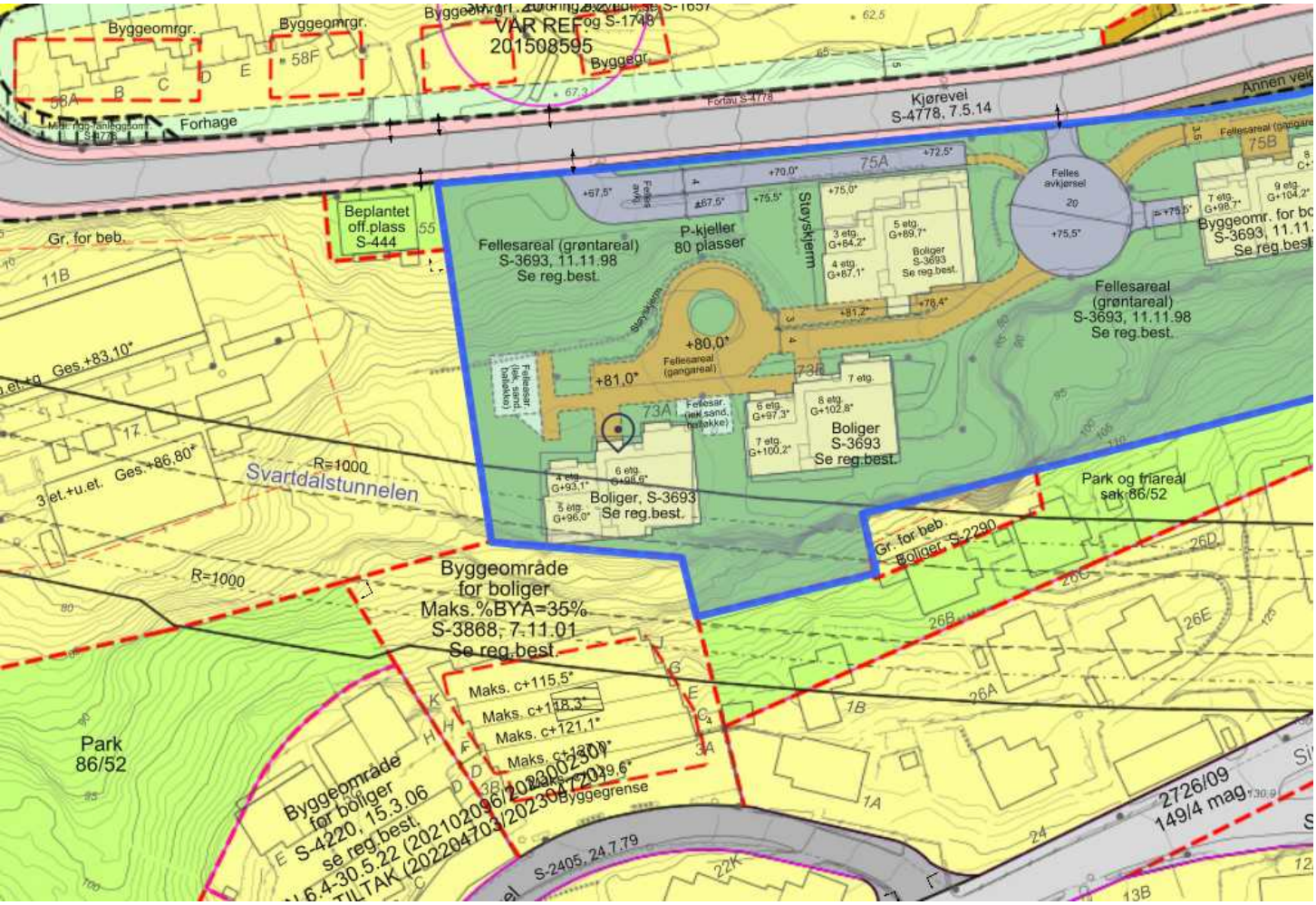
**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.


Byggeområde for boliger Maks.%BYA=35% S-3868, 7.11.01 Se reg.best.
Maks. c+115,5*
Maks. c+118,3*
Maks. c+121,1*
Maks. c+129,6*
Byggegrense
Byggeområde for boliger S-4220, 15.3.06 se reg.best. 6.4-30.5.22 (202102096/202300230) TILTAK (202204703/202300230)
Park 86/52
Fellesareal (grøntareal) S-3693, 11.11.98 Se reg.best.
P-kjeller 80 plasser
Støyskjerm
Beplantet off.plass S-444
Gr. for beb.
Boliger S-3693 Se reg.best.
Boliger, S-3693 Se reg.best.
Park og friareal sak 86/52
Gr. for beb. Boliger, S-2290
Kjørevei S-4778, 7.5.14
Forhage
Svartdalstunnelen
R=1000
Ges.+83,10*
Ges.+86,80*
3 et.+u.et.
11B
1B
1A
26A
26B
26C
26D
26E
73A
73B
75A
75B
2726/09
149/4 mag
S-2405, 24.7.79

**BORI BBL**
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 16.05.25
Vår ref.: 5059 / 50
Meglers ref.: 183250128

# Boligopplysninger

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Seksjon** | 50 | **Bolignr** | H0302 |
| **Boligselskap** | 5059 SAMEIET OSLO PANORAMA EKEBERG | **Etasje** | 3.etg |
| **Adresse** | RYENBERGVEIEN 73 A, 0677 OSLO | **Oppr.ant.rom** | 0 |
| **Eier(e)** | Dan Sandbæk | **Bygningstype** | |

## Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Ikke sikret. Restanse pr 16.05.25: kr 4 565,00 (Med forbehold om feil.)
Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

| Fakturalinje | 2025-05 | 2025-06 | 2025-07 | 2025-08 | 2025-09 | 2025-10 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| A konto gass | 350 | 350 | 350 | 350 | 350 | 350 |
| Felleskostnader | 3 865 | 3 865 | 3 865 | 3 865 | 3 865 | 3 865 |
| Kabel- TV/ Bredbånd | 350 | 350 | 350 | 350 | 350 | 350 |
| **Total** | 4 565 | 4 565 | 4 565 | 4 565 | 4 565 | 4 565 |

## Andel fellesgjeld for Seksjon

Ingen fellesgjeld

## Selskapets totale gjeld

## Selskap og eiendom

| | |
|---|---|
| **Selskap** | 5059 SAMEIET OSLO PANORAMA EKEBERG (orgnr. 982242800) |
| **Antall enheter** | 69 |
| **Styrets e-post** | opanoramaek@borimail.no |
| **Styreleder** | Jens Kristian Henriksen (90038651) |
| **Forsikring** | Storebrand Forsikring AS (Polise 9822857) |
| **Festet tomt** | |
| **Gnr/Bnr** | 150/73 |
| **Dyrehold** | Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon. |
| **Forkjøpsrett** | Ingen |
| **Styregodkjenning** | |

# Skattemelding 2024

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Gjeld** | kr 0,00 | **Andre inntekter** | kr 318,00 |
| **Formue** | kr 49 853,00 | **Utgifter** | kr 0,00 |

# Merknader

# Innkalling til ordinært årsmøte 01.04.2025 for 5059 Sameiet Oslo Panorama Ekeberg.

Møtested: Kværneråsen velhus, Baglerfaret 14C
Tid: kl. 19:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.
Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

## Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsrapport
Sak 3: Regnskap
Sak 4: Styrehonorar
Sak 5: Personvalg
Sak 6: Forslag om å etablere ny sykkelparkering

## Sak 1: Konstituering

**Alternativ 1** ★ Styrets innstilling
"Styreleder Jens Kr. Henriksen velges til møteleder. (2 personer valgt på årsmøtet) signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

## Sak 2: Styrets årsrapport

**Styrets forslag** ★ Styrets innstilling
"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

## Sak 3: Regnskap

Regnskapet viser et positivt årsresultat på kr. 344.446 mot budsjettert kr. 10.926. Styret har hatt kostnadsfokus og lavere bruk av konsulenttjenester samt lavere kostnader til vedlikehold, er hovedforklaringene til det positive avviket.

Det oppfordres til å studere det vedlagte årsoppgjøret med tilhørende noter for mer detaljer.

**Styrets forslag** ★ Styrets innstilling
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

## Sak 4: Styrehonorar

Styret forslår en økning på 4,9 % i forhold forrige periode. Dette innbærer at styrehonoraret for perioden settes til kr. 234.000 og utbetales etter ordinært årsmøte. Beløpet fordeles internt av styret.

**Styrehonorar** ★ Styrets innstilling
Styrehonorar settes til kr. 234.000

## Sak 5: Personvalg

Ved årsmøtet i 2024, ble alle styrets medlemmer valgt for 2 år. Referatet viser imidlertid at Unn Irene Kjenslie og Frank Strand kun er valgt for ett år.
Valgkomiteen har kontaktet de to, og begge bekrefter at de ble valgt for 2 år. Det er således ingen på valg dette året.
Da alle styrets medlemmer formelt er valgt for to år, ber årsmøtet om at styret før årsmøtet i 2026, vurderer evt endringer i styresammensetningen og slik sørge for kontinuitet i styret.

Styret:
Jens Kristian Henriksen 75A tlf: 900 38 651 (leder)

Unn Irene Kjenslie 75B tlf: 467 43 720
Helge Fossdal 75B tlf: 481 48 571
Lars Petter Berg 73A tlf: 930 44 929
Frank Strand 73B tlf: 909 51 913 (vara)

Valgkomiteen:
Gunn Kristin Sande gunn.kristin.sande@helse-sorost.no
Knut Maroni knut.maroni@gmail.com
Ragnar Myrdal myrdalr@gmail.com

## Sak 6: Forslag om å etablere ny sykkelparkering

Jonas Ludvigsson foreslår:
Sameiet bør etablere en større sykkelparkering ettersom flere og flere i sameiet har skaffet seg el-sykler som både er større og tyngre enn vanlige sykler, samtidig som at nåværende sykkelparkeringer er fulle.

Se fullstendig forslag i vedlegg.

Kommunen gir ikke lenger tilskudd til sykkelparkering. Styret mener sameiet har tilstrekkelig med plasser for parkering av sykler og at vi dermed kan unngå denne utgiften.

**Ny sykkelparkering**
"Det etableres ny sykkelparkering som foreslått"

**Mot** ★ Styrets innstilling
"Vi klarer oss med dagens løsning og unngår utgiften"

# 2. ÅRSBERETNING FOR 2024

**SAMEIET OSLO PANORAMA EKEBERG**

## A. TILLITSVALGTE

Styret

| | | | |
|---|---|---|---|
| Leder | Jens Kristian Henriksen | Ryenbergveien 75A | |
| Nestleder | Unn Irene Kjenslie | Ryenbergveien 75B | |
| Styremedlem | Helge Fossdal | Ryenbergveien 75B | |
| Styremedlem | Lars Petter Berg | Ryenbergveien 73A | |
| Styremedlem | Trond Fjære | Ryenbergveien 73B | (til januar 2025) |
| Varamedlem | Frank Strand | Ryenbergveien 73B | |

Trond Fjære ba om fritak på grunn av helsemessige årsaker. Dette ble innvilget av styret i januar 2025.

Valgkomite
Gunn Kristin Sande
Knut Maroni
Ragnar Myrdal

## B. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er Bori BBL
Revisorer er SLM Revisjon AS

## C. GENERELLE OPPLYSNINGER

Oslo Panorama Ekeberg Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982 242 800, og ligger i bydel 14 Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse: Ryenbergveien 73 A-B Ryenbergveien 75 A-B.

Gårdsnummer 150 og bruksnummer 73.

Sameiet består av 69 seksjoner.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjoner og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Styrets medlemmer har bestått av 5 menn, herunder styrets leder og 1 kvinne.

Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte. Sameiet har ingen ansatte. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunde på eiendommen.

## D. STYRETS ARBEID

Styret har avholdt 7 styremøter i 2024. I tillegg har styret tett kontakt på arbeidsmøter, befaringer, e-post og telefon. Styret har etablert en rullende vaktordning der de ulike medlemmene har ansvar for å besvare henvendelser en uke hver. Dette skaper en overkommelig og forutsigbar arbeidsbelastning for medlemmene.

Ut over rutinemessig oppfølging av økonomi, drift og løpende vedlikehold, har styret arbeidet med følgende saker:

## Vedlikeholdsprosjekter 2024

**Fuktsikring av garasjetakene i 75A og 75B.**
Etterarbeid vedrørende beplantning, blant annet avklaring av reklamasjon er gjennomført. Det er fortsatt noe utestående i 75A.

**Heisen i 73A**
Heisen var av typen Euroheis, tilsvarende de tre øvrige heisene som ble skiftet ut i 2018/2019. Heisen i 73A gjennomgikk større utbedringsarbeider i 2011 og man besluttet derfor å vente noen år med utskifting.

Tidligere styre planla for utskifting av heisen enten 2. halvår 2024 eller 1. halvår 2025. Styret støttet dette og besluttet å bytte heis til samme type som øvrige heiser. Kontrakt med Schindler ble signert i august 2024. Arbeidet pågår nå og ny heis skal være i normal drift senest 16. mai 2025. Avtalt kostnad er kr. 2 025 000. Det vil kunne tilkomme noe regningsarbeid.

**Beskjæring av trærne i rundkjøringen**
Det var fra enkelte sameiere ytret ønske om å fjerne et av trærne ved rundkjøringen. Styret gjennomførte en spørreundersøkelse som resulterte i å bevare det, og i stedet beskjære. Det minste treet ble ferdig beskåret. Det store treet vil beskjæres gradvis over noen år for å sikre gode levekår.

**Opprensing i bakrom mellom skrenten og 73A**
Det har over lenger tid vært innsig av fukt i garasjen under 73A. Innsiget virket å komme fra rommet mellom fjellskrenten og bygningen. I dette rommet var det mye byggavfall fra tiden sameiet ble bygd.

For å få oversikt over fuktproblemet og finne en løsning, ble Proriv engasjert for å få avfallet fjernet. Multiconsult var senere på befaring og mente at kilden til innsig er borte. Opprensingen kostet totalt kr. 108.000.

**Innhenting av anbud for bytte av balkongdører**
Enkelte sameiere opplever at verandadøren er utett og at mekanismen er veldig slitt. Disse har ønsket å bytte døren. Styret forhandlet med leverandør og 5 sameiere ønsket å benytte seg av tilbudet. Kostnaden vil beløpe seg til litt over kr. 100.000 per dør og blir belastet sameierne direkte.

**Bytte av gitter i garasjeboder**
Spesielt i 75A U2 har gitter til garasjebodene vært veldig rustne. Det ble innhentet pris for bytte til nye gittervegger. Ny gittervegg inklusive dør kostet kr. 6.125 per bod. 13 sameiere benyttet seg av tilbudet og ble belastet direkte. Gitterveggene ble byttet i februar 2025.

**Oppfølging av forsikringssak etter uværet «Hans»**
Store nedbørsmengder i slutten av august 2023 førte til oversvømmelse av garasjen U3 i 75A, garasjen under 73B og heisgrubene i 75A og 73B. Hovedårsaken til oversvømmelsene var at

bakken ble mettet med vann og vann trengte opp fra terrenget under garasjegulvene. Flere biler i garasjen i 75A, U3, ble skadet og mange fikk vannskader på gjenstander som var lagret i garasjebodene. Nederste del av veggene i garasjene ble også påført fuktskader og en elektrisk styringsenhet til garasjeporten i 75A, U3 ble ødelagt

Alle ekstra kostnader relatert til «Hans», bortsett fra en egenandel på kr. 10.000 regner styret med blir dekket av sameiets forsikring. Saken er fortsatt ikke endelig avklart med Storebrand.

**Større vedlikeholdskostnader i 2024 har vært:**

| | |
|---|---|
| Ny heis 73A | kr. 608.000 (første 30%) |
| Opprensing i bakrom mellom skrenten og 73A | kr. 108.000 |
| Reparasjon av heis 75B | kr. 43.000 |
| Nye LED-lamper i uteområdet | kr. 44.000 |
| Ny hekk | kr. 20.000 |

**Historisk oversikt over gjennomførte større vedlikeholdsarbeider o.l.**

2024 Opprensing i bakrom mellom skrenten og 73A, kr. 108.000
Nye LED-lamper i uteområdet, kr. 44.000

2023 Fuktsikring av garasjetakene i 75A og 75B. kr. 7.900.000
Asfaltering av innkjøringsområdet. kr. 325.000
Utskifting av 10 varmtvannsberedere og nytt gulvbelegg i alle berederrom. kr. 528.000
Nytt nøkkelsystem. kr. 373.000
Fjerning av vegetasjon i skråningen nedenfor 73A/B. kr. 101.000
Tetting av lekkasje fra taket til leilighet (H0802) i 75B. kr. 145.000
Reparasjon av heis i 73A. kr. 210.000

2022 Flytting av brytere for brannventilasjon i alle blokkene. kr. 70.000
Tetting av lekkasje fra taket til leilighet (H0802) i 75B. kr. 90.000
Montering av ny infrastruktur for lading av el. biler i 73A/B og 75B. kr. 330.000

2021 Vedlikeholds spyling av avløpsrør i leilighetene. kr. 125.000
Skifte av dørpumper på branndører til leiligheter i 1. etasje i 73A, 73B og 75B. kr. 26.000
Montering av ny infrastruktur for lading av el. biler i 75A.
Tetting av lekkasje fra taket til leilighet (H0802). kr. 90.000
Nytt brannvarslingsanlegg i alle blokkene m/detektor i hver leilighet. Inklusive etablering av rømningsvei fra garasje (automatisk åpning av garasjeporter) kr. 810.000

2020 Reparasjon av takutstikk i 75A. kr. 405.000
Tetting av lekkasje fra taket til leilighet (H0802) i 75B. kr. 50.000
Tetting av lekkasje fra taket til leilighet (H0503) i 73B. kr. 50.000
Forlenget gjerde i bratt skråning mot naboeiendom. kr. 25.000
Sikring av fjellskrenten. kr. 115.000
Reparasjon av tak over inngangspartiet i 75A. kr. 140.000
Tetting av heisgruben i 75A. kr. 145.000

2019 Ledelys i garasjene og montering av brannslukningsapparater. kr. 200.000
Sikring av sykkelboder. kr. 35.000
Utskifting av takplater i oppgangene. kr. 35.000
Utskifting av 3 heiser. kr. 5.300.000

2018 Ferdigstillelse av sikring fjellskrenten. kr. 50.000

2017 Ferdigstillelse av maling av fellesarealer. kr. 30.000

Ut- og innvending maling av fellesarealer, balkonger, vinduer. kr. 2.700.000
Vedlikehold av overvannsrør. kr. 800.000
Sikring av fjellskrenten. kr. 600.000

2016 Lukking av søppelrom. kr. 50 000
2015 Forbedret utnyttelse sykkelboder. kr. 50.000
2014 Oppgradering av uteplass. kr.170.000
2013 Nye LED-lamper med sensor i alle trappeoppganger. kr. 250.000
2011 Takarbeider gesims 75B pga. råte. kr. 250.000
Ombygging av heis i 73A.
2010 Nytt callinganlegg.

**Gassanlegg og gasspeiser**
Det er i alt 14 seksjonseiere som har skiftet til ny peis, som følge av at en viktig komponent (termoføler) er gått ut av produksjon.
De faste kostnadene pr. seksjon (service, avlesing av gassmåler, tankleie) var i 2024 kr. 1.638. I 2023 var beløpet kr. 1.473.
Timeprisen for å bruke de «gamle» gasspeisene var i 2023 kr.11,41. kr. I 2024 kr. 11,54. Prisen pr. m3 gass var i 2023 kr. 47,29. I 2023 var prisen pr. m3 kr. 46,25.

**Grøntgruppe**
Sameiet har det siste året ikke hatt en egen grøntgruppe, men tidligere medlemmer har ikke sluppet taket i dette viktige arbeidet og sørger for at blomster blir plantet stelt godt med fra vår til høst!

**Dugnad**
Årets dugnad ble gjennomført 6. mai med svært god deltagelse. Dette året fikk seksjonseierne kr. 250 for å delta. Dette ga rekorddeltagelse og 45 gode naboer jobbet noen ettermiddagstimer til beste for fellesskapet. Det er både nyttig og hyggelig å delta på den årlige dugnaden.

**Grillkveld**
Årets grillkveld ble dessverre avlyst på grunn av dårlig vær.

**Utbyggingsplaner i nærområdet**
Utbyggingsplanene på nabotomtene til 75B, i Ryenbergveien 77-85 og Enebakkveien 101 er redusert fra ca. 100 enheter, til vel 60 enheter. En reduksjon av antall boenheter er positivt.
Styret har de senere år deltatt i nabolagets aksjonsgruppe i anledning utbyggingsplanene.
Sameiet har spesielt påpekt at trafikkmessige forhold må ivaretas, at ytterligere geologiske undersøkelser må gjennomføres for å forebygge skader på sameiets eiendom, kommunens småhusplan primært bør legges til grunn for fremtidig utbygging og at sprengningsarbeider må utføres med varsomhet.

Det er grunn til å tro at utbygging blir gjennomført, men saken er fortsatt til behandling i kommunen.

Saken kan følges på plan- og bygningsetatens saksinnsyn og har saksnummer 201716558.

Ryenbergveien 64 – 66. Planen er å bygge seks rekkehus på tre etasjer og en boligblokk med fem etasjer samt underetasjer og parkeringsanlegg. Det vil bli 35 boenheter rundt et felles gårdsrom. Forslaget vil legge til rette for en ny adkomst fra Vallhallveien til nytt parkeringsanlegg for

eiendommen, samt et gatetun i bakkant av boligblokken, som opprettholder adkomst for Ryenbergveien 70. Videre er det fokus på å opparbeide grønnstruktur på tomten og en grønn forbindelse som knytter Ryenbergveien og Valhallveien sammen med en bilfri trase. Styret har tidligere uttalt seg om forslaget og spesielt påpekt at en utbygging vil føre til ytterligere trafikk i området. Det er positivt at adkomst med bil skjer fra Valhallveien.

Saken kan følges på plan- og bygningsetatens saksinnsyn og har saksnummer 201508595.

**Parkering på sameiets eiendom**
I lengre tid hadde utenforstående uten tilknytning til sameiet benyttet våre gjesteparkeringsplasser. Etter forbudet om å parkere i Ryenbergveien fryktet styret at problemet kunne bli større. Våre parkeringsregler ble oppdatert og det ble inngått avtale med P-Service AS for håndheving av disse. Vi opplever ikke lengre misbruk av våre plasser.

Parkeringsreglene våre ble utsendt til alle og ligger tilgjengelig på våre hjemmesider.

**Utleieplasser og gjesteparkering**
Styret har leiet ut inntil 10 gjesteparkeringsplasser i sameiet. Ved utgangen av 2024 var det 3 parkeringsplasser som var leiet ut.

**Innglassing av balkonger**
Seksjonseiere som ønsker innglassing av balkongen gjennomfører selv prosessen i samarbeid med vår leverandør Lumon AS. Forutsetningen er at man får godkjent løsningen hos plan- og bygningsetaten, sender godkjenningen til styret før igangsettelse og dekker alle kostnader.

**Gjennomgang av leverandørliste**
Styret har gjort en gjennomgang av samtlige leverandører og sjekket pris. Dagens leverandører vurderes å være konkurransedyktige.

**Digitalisering av styrearbeidet**
Styret har flyttet hele styrearbeidet over på den digitale plattformen styret.com. Dette innbar også bytte av e-postadresse til sameiet. Noen sameiere har i forbindelse med dette opplevd at meldinger fra styret har havnet i mappen for søppelpost.

**Rutiner for behandling av personopplysninger i sameiet (GDPR)**
Styret har i samarbeid med Bori utarbeidet rutiner for behandling av personopplysninger.

Seksjonseiere kan få retningslinjene tilsendt ved å henvende seg til styret. Informasjon om dette er lagt ut på sameiets nettsider.

**Nettside og elektronisk utsending av informasjon**
Styret har sin egen e-postadresse, oslopanorama@borimail.no, som brukes i all korrespondanse med sameiets samarbeidspartnere og leverandører, samt i kontakt mellom styret og seksjonseierne. E-postadressen sikrer kontinuitet uavhengig av hvem som til enhver tid sitter i styret, samt at nødvendig korrespondanse tas vare på.

Sameiets nettside er på domenet www.oslopanorama.no. Dersom seksjonseiere har spørsmål om sameiet anbefaler styret at det søkes på nettsiden først.

Styret sender hvert år ut elektroniske nyhetsbrev og annen informasjon på e-post hvor seksjonseierne blir orientert om aktuelle saker. Styret bruker også ved enkelte anledninger oppslag og skriftlig informasjon.

**Helse, miljø og sikkerhet (HMS)**
Sameiet er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96, som pålegger sameiet å planlegge, gjennomføre og dokumentere tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet. Styret har i 2019 utarbeidet en HMS-plan, som er lagt ut på sameiets hjemmeside. Planen blir oppdatert etter behov.

Den enkelte beboer har plikt til å foreta egenkontroll på elektrisk anlegg og brannvarslings-/brannslukningsutstyr i boligen og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt mulig farlig forhold i eller utenfor leiligheten.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen av brannvern, elektrisk fellesanlegg, gassanlegg, skadedyr, lekeplassen og øvrige tekniske anlegg.

**Renhold og orden – til beste for alle**
Styret henstiller alle til ikke å kaste snø, sigarettsneiper, snusposer etc. ut fra verandaen. Ta hensyn til de som bor under og spesielt til dem som bor i 1. etasje. Søppel hører hjemme i containerne og kast i tråd med anvisninger fra Renovasjonsetaten.

Lysstoffrør, elektriske artikler, møbler, madrasser m.m. skal ikke kastes i container for restavfall, men leveres på en gjenbruksstasjon. Den nærmeste er på Ryen, Vårveien 53, 1182 Oslo.

Vi ber eiere av kjæledyr om å vise hensyn og rydde etter seg når kjæledyrene har gjort fra seg.

Lagring over lengre tid av egne gjenstander på fellesarealer, eks. i forbindelse med flytting og oppussing, skal ikke finne sted med mindre styret eksplisitt har gitt samtykke på forhånd. Vi er alle ansvarlige for å skape et hyggelig, trygt og godt bomiljø.

Alle oppfordres til å være ekstra forsiktige ved transport av materialer og større gjenstander i trappeoppganger og i heisene. Styret skal kontaktes dersom skader oppstår, slik at de kan utbedres.

**Samarbeidet med Bori BBL**
Styret har et godt samarbeid med vår eiendomsforvalter i Bori.

# Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



# Resultatregnskap 2024

**Sameiet Oslo Panorama Ekeberg**
Alle beløp i NOK

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | | | |
| Felleskostnader | 1 | 4 772 312 | 10 264 819 | 4 780 883 | 4 917 607 |
| Annen driftsinntekt | 2 | 134 753 | 92 510 | 100 000 | 100 000 |
| **Sum driftsinntekter** | | **4 907 065** | **10 357 329** | **4 880 883** | **5 017 607** |
| **Kostnader** | | | | | |
| Lønnskostnad | 3 | 308 354 | 389 893 | 254 443 | 266 994 |
| Konsulenttjenester | 4 | 131 113 | 92 401 | 281 042 | 123 899 |
| Kontingenter | 5 | 3 100 | 2 900 | 3 000 | 3 200 |
| Rep og vedlikehold | 6 | 1 383 150 | 9 762 622 | 1 713 500 | 2 119 999 |
| Forsikringer | | 223 519 | 209 921 | 225 000 | 255 000 |
| Kommunale avgifter og eiendomsskatt | 7 | 736 802 | 637 432 | 670 000 | 900 000 |
| Energi og fyring | 8 | 848 081 | 917 697 | 865 000 | 920 000 |
| Kabel-TV og telefoni | | 247 572 | 244 684 | 247 572 | 289 800 |
| Driftskostnader | 9 | 579 601 | 467 441 | 504 200 | 510 999 |
| Andre driftskostnader | 10 | 130 949 | 53 197 | 106 200 | 85 598 |
| **Sum driftskostnader** | | **4 592 240** | **12 778 187** | **4 869 957** | **5 475 489** |
| **Driftsresultat før finansposter** | | **314 825** | **-2 420 858** | **10 926** | **-472 882** |
| **Finansielle poster** | | | | | |
| Finansinntekt | | 29 620 | 2 480 | 0 | 130 000 |
| Finanskostnad | | 0 | 2 392 | 0 | |
| **Sum finansposter** | | **29 620** | **88** | **0** | **130 000** |
| **Årsresultat** | | **344 446** | **-2 420 770** | **10 926** | **-342 882** |
| Overført til annen egenkapital | 11 | 344 446 | -2 420 770 | 0 | 0 |
| **Sum disponering** | | **344 446** | **-2 420 770** | **0** | **0** |

# Balanse 31.12.2024

Sameiet Oslo Panorama Ekeberg

Alle beløp i NOK

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Varige driftsmidler** | | | |
| **Finansielle anleggsmidler** | | | |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 124 922 | 107 954 |
| Kundefordringer | | 101 631 | 104 573 |
| Andre fordringer | | 36 717 | 393 900 |
| Sum fordringer | | 263 271 | 606 427 |
| Bankinnskudd, kasse o.l. | | 4 718 506 | 6 000 749 |
| **Sum omløpsmidler** | | **4 981 777** | **6 607 175** |
| **SUM EIENDELER** | | **4 981 777** | **6 607 175** |

# Balanse 31.12.2024



| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | 11 | 4 670 510 | 4 326 064 |
| **Sum egenkapital** | | **4 670 510** | **4 326 064** |
| **Gjeld** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Leverandørgjeld | | 211 686 | 1 893 342 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 99 580 | 387 769 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 311 266 | 2 281 111 |
| **Sum gjeld** | | **311 266** | **2 281 111** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **4 981 777** | **6 607 175** |

Sameiet Oslo Panorama Ekeberg

Jens Kristian Henriksen
Styrets leder

Unn Irene Raknestangen Kjenslie
Styremedlem

Helge Fossdal
Styremedlem

Lars Petter Berg
Styremedlem

## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

***Note 1 Felleskostnader***

| | | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| 3600 | Generelle Felleskostnader | 4 203 540 | 3 955 302 | 4 203 511 | 4 312 807 |
| 3602 | Ekstraordinære felleskostnader | 0 | 5 500 000 | 0 | 0 |
| 3606 | Kabel TV/bredbånd | 247 572 | 246 077 | 247 572 | 289 800 |
| 3608 | Parkeringsplasser | 31 400 | 22 700 | 40 000 | 25 200 |
| 3633 | Gass | 289 800 | 540 740 | 289 800 | 289 800 |
| **Sum felleskostnader** | | **4 772 312** | **10 264 819** | **4 780 883** | **4 917 607** |

***Note 2 Andre driftsinntekter***

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Andre inntekter | 0 | 28 500 | 100 000 | 0 |
| Dugnad | -8 500 | 0 | 0 | 0 |
| El bil/ladeanlegg | 143 253 | 64 010 | 0 | 100 000 |
| **Sum andre driftsinntekter** | **134 753** | **92 510** | **100 000** | **100 000** |

kr. 143 253 er inntekt for el.bil lading. – 8 500 for dugnad er fratrekk felleskostnader for seksjonseiere som deltok på dugnad.

***Note 3 Lønns- og personalkostnader***

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Lønn til ansatte | 10 000 | 148 000 | 0 | 0 |
| Feriepenger | 18 960 | 0 | 0 | 0 |
| Godtgjørelse til styre- og | 223 000 | 212 001 | 223 000 | 234 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 53 721 | 29 892 | 31 443 | 32 994 |
| Arbeidsgiveravgift av andre påløpte | 2 673 | 0 | 0 | 0 |
| **Sum lønnskostnader** | **308 354** | **389 893** | **254 443** | **266 994** |

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har også fått dekket utgifter i fbm. kr 11 167,00, ref. note 10 i forbindelse med bevertning julemiddag og styremøter.

Sameiet har hatt 1 midlertidig ansatt i forbindelse med et større prosjekt.
Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

***Note 4 Konsulenttjenester***

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Revisjon | 5 375 | 5 375 | 6 000 | 5 700 |
| Forretningsførerhonorar | 95 042 | 87 026 | 95 042 | 95 199 |
| Andre forvaltningstjenester | 5 470 | 0 | 25 000 | 8 000 |
| Juridisk bistand | 0 | 0 | 20 000 | 0 |
| Teknisk bistand | 6 656 | 0 | 50 000 | 15 000 |
| Prosjektledelse | 18 570 | 0 | 0 | 0 |
| Annen fremmed tjeneste | 0 | 0 | 85 000 | 0 |
| **Sum konsulenttjenester** | **131 113** | **92 401** | **281 042** | **123 899** |

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

***Note 5 Kontingenter***

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Andre kontingenter | 3 100 | 2 900 | 3 000 | 3 200 |
| **Sum kontingenter** | **3 100** | **2 900** | **3 000** | **3 200** |

Kontingent for Huseierens landsforbund.

***Note 6 Reparasjon og vedlikehold***

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Vedlikehold bygg | 17 438 | 169 776 | 250 000 | 100 000 |
| Vedlikehold VVS | 27 896 | 24 226 | 30 000 | 30 000 |
| Vedlikehold elektro | 23 941 | 18 630 | 30 000 | 30 000 |
| Vedlikehold utvendig anlegg | 96 666 | 246 056 | 300 000 | 150 000 |
| Vedlikehold heis | 161 372 | 437 333 | 120 000 | 50 000 |
| Vedlikehold garasjer | 78 287 | 85 096 | 80 000 | 85 000 |
| Vedlikehold varmeanlegg | 69 034 | 81 788 | 0 | 63 000 |
| Andre vedlikeholdskostnader | 369 | 0 | 30 000 | 30 000 |
| Vedlikehold ventilasjon | 46 707 | 31 114 | 40 000 | 39 999 |
| Vedlikehold brannsikring | 15 529 | 16 214 | 20 000 | 20 000 |
| Dugnadskostnader | 3 425 | 0 | 3 500 | 12 000 |
| Egenandel forsikringsskader | 0 | 0 | 10 000 | 10 000 |
| Større vedlikehold/påkostninger | 842 487 | 8 652 389 | 800 000 | 1 500 000 |
| **Sum vedlikeholdskostnader** | **1 383 150** | **9 762 622** | **1 713 500** | **2 119 999** |

***Note 7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt***

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Kommunale avgifter | 736 802 | 637 432 | 670 000 | 900 000 |
| **Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt** | **736 802** | **637 432** | **670 000** | **900 000** |

***Note 8 Energi og fyring***

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Elektrisitet (strøm) | 660 268 | 664 685 | 600 000 | 700 000 |
| Gass | 187 813 | 253 012 | 265 000 | 220 000 |
| **Sum energi og fyring** | **848 081** | **917 697** | **865 000** | **920 000** |

***Note 9 Driftskostnader***

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Vaktmestertjenester | 159 973 | 156 810 | 170 000 | 170 000 |
| Renholdstjenester | 185 831 | 187 770 | 207 000 | 214 000 |
| Snøbrøyting/strøing/feiing | 94 819 | 122 861 | 127 200 | 126 999 |
| Gressklipping | 138 978 | 0 | 0 | 0 |
| **Sum driftskostnader** | **579 601** | **467 441** | **504 200** | **510 999** |

***Note 10 Andre driftskostnader***

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Driftskostnader garasjer/P- | 825 | 0 | 0 | 0 |
| Skadedyrbekjempelse | 20 112 | 6 962 | 15 000 | 18 500 |
| Søppeltømming/container | 18 283 | 5 693 | 10 000 | 9 999 |
| Lyspærer, sikringer etc | 43 877 | 15 939 | 10 000 | 10 000 |
| Verktøy og redskaper | 3 748 | 2 202 | 0 | 5 000 |
| Datautstyr og programvare | 1 361 | 0 | 1 200 | 1 400 |
| Nøkler, låser og skilt | 6 354 | 1 530 | 2 000 | 4 000 |
| Annet driftsmateriale | 1 418 | 0 | 40 000 | 20 000 |
| Kontorrekvisita | 880 | 0 | 0 | 0 |
| Lisenser/software | 60 | 1 086 | 1 000 | 200 |
| Kostnader tillitsvalgte | 11 167 | 0 | 10 000 | 12 000 |
| Generalforsamling/årsmøte | 15 127 | 10 492 | 10 000 | 0 |
| Velferdskostnader | 3 254 | 5 513 | 5 000 | 0 |
| Gave, ikke fradragsberettiget | 1 485 | 790 | 2 000 | 2 000 |
| Øredifferanser | -3 | -10 | 0 | 0 |
| Bank og kortgebyrer | 3 000 | 3 000 | 0 | 2 499 |
| **Sum andre driftskostnader** | **130 949** | **53 197** | **106 200** | **85 598** |

***Note 11 Opptjent egenkapital***

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| **Opptjent egenkapital** | | |
| Opptjent egenkapital 01.01 | 4 326 064 | 6 746 835 |
| Tilført til/fra EK fra årets resultat | 344 446 | -2 420 770 |
| Sum opptjent egenkapital 31.12 | 4 670 510 | 4 326 064 |
| Annen egenkapital 31.12 | 4 670 510 | 4 326 064 |
| **Sum egenkapital 31.12** | **4 670 510** | **4 326 064** |

***Note 12 Arbeidskapital***

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **A. Arbeidskapital 01.01** | **4 326 064** | **6 746 835** |
| B. Endringer arbeidskapital: | | |
| Årets resultat | 344 446 | -2 420 770 |
| B. Årets endring i arbeidskapital | 344 446 | -2 420 770 |
| **C. Arbeidskapital 31.12** | **4 670 510** | **4 326 064** |
| Spesifikasjon av arbeidskapital: | | |
| Omløpsmidler | 4 981 777 | 6 607 175 |
| - Kortsiktig gjeld | 311 266 | 2 281 111 |
| **= Arbeidskapital 31.12** | **4 670 510** | **4 326 064** |

# 5059 Årsregnskap 2024.pdf

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Fossdal, Helge** | **2025-03-13** |

Identifikasjon

bankID Fossdal, Helge

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Berg, Lars Petter** | **2025-03-13** |

Identifikasjon

bankID Berg, Lars Petter

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Kjenslie, Unn I R** | **2025-03-13** |

Identifikasjon

bankID Kjenslie, Unn I R

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Henriksen, Jens Kristian** | **2025-03-13** |

Identifikasjon

bankID Henriksen, Jens Kristian

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Strand, Frank Roger** | **2025-03-14** |

Identifikasjon

bankID Strand, Frank Roger

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

Til årsmøtet i Sameiet Oslo Panorama Ekeberg

## Uavhengig revisors beretning

*Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Oslo Panorama Ekeberg som viser et overskudd på NOK 344 446. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

*Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

*Øvrig informasjon*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

*Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Lillestrøm, 18. mars 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
*Statsautorisert revisor*
(elektronisk signert)

visena.com

# Elektronisk signatur

***Signert av***

***WIRUM, ANNE GRETHE RUUD***

***Dato og tid*** *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

*18.03.2025 20:44:40*

***Signaturmetode***

*Norwegian Buypass*

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

# 6. Forslag om å etablere ny sykkelparkering

Hei, viser til mail om frist for innlevering av eventuelle saker til styret.
Viser da til mitt forslag fra 2022 som Styret den gang viste interesse for å få gjennomført i 2023 eller senere.
Nå har jeg ikke sjekket om Oslo Kommune fortsatt subsidierer dette i 2025 men det forslaget bør uansett vurderes da den delen av gjestegarasjen uansett ikke brukes.

Så jeg foreslår dette blir tatt opp igjen.

Mvh
Jonas

---

Oktober 2022

Hei,
nå Oslo tilrettelegger mer og mer for sykling, og nå som fler og fler i sameiet har skaffet seg el-sykler som både er større og tyngre enn vanlige sykler, samtidig som at nåværende sykkelparkeringer er fulle, bør sameiet vurdere å utvide med ny større sykkelparkering. Det er et viktig tiltak på kort sikt men også en gunstig fremtidig investering på flere måter. Om 10 år har "alle" el-sykkel og gjerne flere sykler. Så behovet kommer til å vokse.

Jeg foreslår at man ser på deler av gjesteparkeringen (lengst inn til venstre) til bruk for sykkelparkering. Bør ikke være veldig kostbart og sette opp en vegg med sikker dør der.

Det fine med dette er at staten nå støtter nettopp slike tiltak med 20% av kostnaden.
Tenker en slik vegg og dør med noen gode stativ bør komme på maks 50 000.

Les mer her: https://klimatilskudd.no/

---

November 2022

Hei!

Styret drøftet ditt forslag på styremøtet 1. november 2022 og fattet følgende vedtak:

"Vedtak:
Forslaget om en ny sykkelbod, innerst i garasjen for gjesteparkering i 75A, søkes gjennomført så snart som mulig etter at arbeidet med tetting av garasjetaket er gjennomført."

Om etablering av den foreslåtte sykkelboden kan realiseres i løpet av 2023 er avhengig av utbedringen av lekkasjen i garasjetaket og påfølgende utbedringsarbeider etter at garasjetaket er tettet.
Muligens kan dette skje uavhengig av etablering av en ny sykkelbod. Styret kommer tilbake til dette.

Fint om styret kan kontakte deg senere når utforming m.m. skal planlegges.

Kvh.
Knut Maroni
Styreleder

# 5059 Sameiet Oslo Panorama Ekeberg

Protokoll for ordinært årsmøte 01.04.2025

Sted: Kværneråsen velhus, Baglerfaret 14C
23 av 69 mulige stemmegivere var representert.
23 deltok fysisk

## Sak 1: Konstituering

**Alternativ 1** - Vedtatt med 22 stemmer

> "Styreleder Jens Kr. Henriksen velges til møteleder. (2 personer valgt på årsmøtet) signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

**Mot**: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 22

## Sak 2: Styrets årsrapport

**Styrets forslag** - Vedtatt med 22 stemmer

> "Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

**Mot**: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 22

## Sak 3: Regnskap

Regnskapet viser et positivt årsresultat på kr. 344.446 mot budsjettert kr. 10.926. Styret har hatt kostnadsfokus og lavere bruk av konsulenttjenester samt lavere kostnader til vedlikehold, er hovedforklaringene til det positive avviket.

Det oppfordres til å studere det vedlagte årsoppgjøret med tilhørende noter for mer detaljer.

**Styrets forslag** - Vedtatt med 22 stemmer

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

**Mot**: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 22

## Sak 4: Styrehonorar

Styret forslår en økning på 4,9 % i forhold forrige periode. Dette innbærer at styrehonoraret for perioden settes til kr. 234.000 og utbetales etter ordinært årsmøte. Beløpet fordeles internt av styret.

**Styrehonorar** - Vedtatt med 22 stemmer

Styrehonorar settes til kr. 234.000

**Mot**: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 22

## Sak 5: Personvalg

Ved årsmøtet i 2024, ble alle styrets medlemmer valgt for 2 år. Referatet viser imidlertid at Unn Irene Kjenslie og Frank Strand kun er valgt for ett år.
Valgkomiteen har kontaktet de to, og begge bekrefter at de ble valgt for 2 år. Det er således ingen på valg dette året.
Da alle styrets medlemmer formelt er valgt for to år, ber årsmøtet om at styret før årsmøtet i 2026, vurderer evt endringer i styresammensetningen og slik sørge for kontinuitet i styret.

Styret:
Jens Kristian Henriksen 75A tlf: 900 38 651 (leder)
Unn Irene Kjenslie 75B tlf: 467 43 720
Helge Fossdal 75B tlf: 481 48 571
Lars Petter Berg 73A tlf: 930 44 929
Frank Strand 73B tlf: 909 51 913 (vara)

Valgkomiteen:
Gunn Kristin Sande gunn.kristin.sande@helse-sorost.no
Knut Maroni knut.maroni@gmail.com
Ragnar Myrdal myrdalr@gmail.com

## Sak 6: Forslag om å etablere ny sykkelparkering - **Forslag ikke vedtatt**

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller.

Jonas Ludvigsson foreslår:
Sameiet bør etablere en større sykkelparkering ettersom flere og flere i sameiet har skaffet seg el-sykler som både er større og tyngre enn vanlige sykler, samtidig som at nåværende sykkelparkeringer er fulle.

Se fullstendig forslag i vedlegg.

Kommunen gir ikke lenger tilskudd til sykkelparkering. Styret mener sameiet har tilstrekkelig med plasser for parkering av sykler og at vi dermed kan unngå denne utgiften.

**Mot** - 17 stemmer

"Vi klarer oss med dagens løsning og unngår utgiften"

**Ny sykkelparkering** - 4 stemmer

"Det etableres ny sykkelparkering som foreslått"

Totalt antall stemmer: 21
Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

# Ordinært årsmøte 01.04.2025 protokoll.pdf

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Myrdal, Ragnar** | **2025-04-01** |

Identifikasjon

Myrdal, Ragnar

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Henriksen, Jens Kristian** | **2025-04-01** |

Identifikasjon

Henriksen, Jens Kristian

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Slattum, Astrid** | **2025-04-01** |

Identifikasjon

Slattum, Astrid

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

# SAMEIEVEDTEKTER FOR SAMEIET OSLO PANORAMA EKEBERG

Vedtatt på sameiermøtet den 23.04.2001
Endret på sameier-/årsmøter 11.03.2014, 28.4.2015, 1.3.2016, 7.3.2018.

## § 1 Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Oslo Panorama Ekeberg.

Eiendommen er Ryenbergveien 73/75, gnr. 150 bnr. 73 i Oslo kommune.

Sameiets 69 seksjoner som er bestemt for boligformål fordeler seg slik:

Bygg A - 23 seksjoner, Ryenbergveien 75B, seksjon 1 til og med 23
Bygg B - 20 seksjoner, Ryenbergveien 73B, seksjon 24 til og med 43
Bygg C - 14 seksjoner, Ryenbergveien 73A, seksjon 44 til og med 57
Bygg D - 12 seksjoner, Ryenbergveien 75A, seksjon 58 til og med 69

## § 2 Styret

Sameiets styre skal ha minimum tre medlemmer.

I tillegg til styrets adgang til å representere styret, kan også to styremedlemmer i fellesskap ved underskrift forplikte seksjonseierne.

## § 3 Seksjonseiernes rettslige råderett

Den enkelte seksjonseier disponerer over egen seksjon slik eierseksjonsloven foreskriver.

Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

Ved eierskifte bæres gebyret av seksjonen. Selger og kjøper er solidarisk ansvarlige.

## § 4 Seksjonseiernes installasjoner over fellesareal

Seksjonseier som etablerer ekstra tiltak i fellesareal etter avtale med sameiet er selv ansvarlig for at tiltaket gjennomføres i henhold til gjeldende lover og regler, samt har ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold av tiltaket, herunder også eventuelle følgeforhold og nødvendige forsikringer. Ved brudd på dette kan sameiet kreve at arealet tilbakestilles for seksjonseiers kostnad.

## § 5 Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Fordelingen av felleskostnader og fellesinntekter skjer i henhold til eierseksjonsloven.

Gassavregning skjer etter nytte og forbruk.

Fellesleveransen av Internett/Kabel/TV avregnes etter nytte, det vil si likt beløp per seksjon.

## § 6 Gjesteparkering

Gjesteparkering er kun for gjester til boligsameiet, med unntak av inntil 10 parkeringsplasser som er vedtatt til utleie til beboerne i sameiet og/eller tredjepersoner. Interessenter i sameiet skal ha prioritet fremfor eksterne leietakere.

## § 7 Forholdet til lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner kommer til anvendelse.

«Oslo Panorama»
EKEBERG

# Husordensregler

**§ 1 Generelt**
Ordensreglene skal sikre beboerne orden, ro og trivsel i sameiet.

Seksjonseierne er ansvarlige for at husordensreglene følges av husstandens medlemmer, fremleietakere og andre som gis adgang til seksjonen eller eiendommen for øvrig.

Seksjonseierne er ansvarlige for skader de, deres husstandsmedlemmer, deres gjester eller deres leietakere påfører sameiets eiendom.

Alle beboere skal aktivt medvirke til at boligsameiets eiendom eller omdømme ivaretas.

Overtredelse av ordensreglene ansees som misligholdelse av seksjonseiernes forpliktelse overfor sameiet.

**§ 2 Endring av fasader – oppsetting av byggverk**
Oppsetting av flaggstenger, innhegning, markiser, vindskjermer eller noen form for endring av fasader eller terrenget rundt må forelegges styret til godkjenning.

Det samme gjelder oppsetting av byggverk på tilleggsareal (balkonger/terrasser/uteplass og garasjer).

Det er ikke tillatt å sette opp private parabolantenner på sameiets eiendom.

**§ 3 Fellesarealene**
Sameiets fellesarealer skal behandles omsorgsfullt og i tråd med opprinnelig formål.

Det skal være fri adkomst til hver seksjon.

Alle har ansvar for å sortere avfall slik kommunen til enhver tid foreskriver.

**§ 4 Tilleggsarealer**

Seksjonseierne er ansvarlig for at balkonger/terrasser/uteplass og garasjer holdes i en slik stand at det ikke er til sjenanse for naboene.

**§ 5 Bilkjøring/parkering på boligområdet**
1. Kjøring opp til den enkelte boligblokk skal begrenses til det absolutt nødvendige.
2. Parkering av biler skal fortrinnsvis skje på eget tilleggsareal, alternativt på fellesarealets parkeringsplasser i tråd med de til enhver tid gjeldende regler for slik parkering. For øvrig er det parkering forbudt på hele uteområdet.

**§ 6 Hund og kattehold**
Hund og kattehold er tillatt under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

**§ 7 Hjemmel**
Husordensreglene er etablert med hjemmel i eierseksjonsloven og gjelder i tillegg til lovgivning og sameiets vedtekter.

Husordensreglene ble godkjent på sameiermøte mandag 23.4.2001.
Revisjon ble godkjent på ekstraordinært sameiermøte tirsdag 8.12.2009.
Husordensreglene ble vedtatt endret på ordinært sameiermøte mandag 12.04.2010.
Husordensreglene ble vedtatt endret på ordinært sameiermøte tirsdag 11.03.2014.
Husordensreglene ble vedtatt endret på ordinært sameiermøte tirsdag 1.3.2016.
Husordensreglene ble vedtatt endret på ordinært årsmøte onsdag 7.3.2018.

# Ryenbergveien 73A

Nabolaget Simensbråten - vurdert av 161 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Ryenberget skole (1-10 kl.)<br>181 elever, 15 klasser | 13 min<br>1 km |
| Ekeberg skole (1-7 kl.)<br>852 elever, 36 klasser | 19 min<br>1.5 km |
| Vålerenga skole (1-7 kl.)<br>499 elever, 26 klasser | 19 min<br>1.5 km |
| Høyenhall skole (1-10 kl.)<br>579 elever, 31 klasser | 21 min<br>1.6 km |
| Jordal skole (8-10 kl.)<br>616 elever, 46 klasser | 20 min<br>1.6 km |
| Etterstad videregående skole<br>588 elever, 41 klasser | 22 min<br>1.7 km |
| Kongshavn videregående skole<br>550 elever | 5 min<br>3 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Ryenbergveien<br>Linje 19N, 34, 34X, 74 | 5 min<br>0.4 km |
| Ryen<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 16 min<br>1.3 km |
| Oslo Hospital<br>Linje 13, 19 | 18 min<br>1.6 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 5 min<br>3 km |
| Oslo Gardermoen | 34 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Brumlebassen barnehage (0-5 år)<br>52 barn | 9 min<br>0.6 km |
| Kværnerdalen barnehage (0-5 år)<br>305 barn | 9 min<br>0.6 km |
| Rygin barnehage (1-5 år)<br>61 barn | 10 min<br>0.7 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Nærbutikken Konowsgate | 6 min |
| Kiwi Kværnerbyen | 13 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

| | |
|---|---|
| Manglerud Senter | 21 min |
| Ditt apotek Kværnerbyen | 12 min |
| Manglerud Vinmonopol | 21 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Svartdalen balløkke | 16 min |
| Vålerenga skole | 18 min |
| FitnessRoom Kværnerbyen | 11 min |
| Mudo Gym Etterstad | 18 min |

«Godt sted å bo. I byen, på landet.»

— Sitat fra en lokalkjent

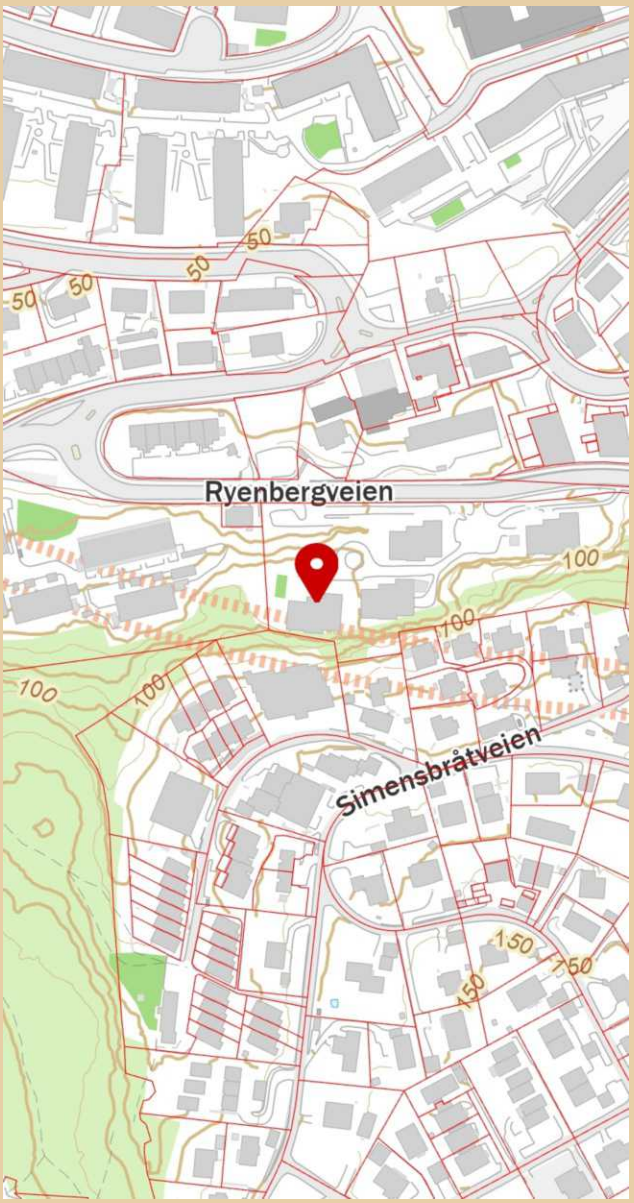
**Støynivået**
Lite støynivå 92/100

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 91/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 89/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss




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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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:**
Ryenbergveien 73 A, 0677 Oslo
Gnr. 150, Bnr. 73, Snr. 50, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
183250128


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Premiere

**Saksbehandler:** Marius Semmerud Berg

**Telefon / Mobil:** 22 27 32 00 / 926 20 108

**E-post:** marius.semmerud.berg@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE 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 salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. 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.

7. 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.

8. 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

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

2. 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).

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

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

5. Husk at 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.

---