PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

RYENBERGVEIEN 73A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Byggetegninger/Ferdigattest

Energiattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

Ryenbergveien 73 A, 0677 OSLO

OSLO kommune

gnr. 150, bnr. 73, snr. 54

Sum areal alle bygg: BRA: 129 m² BRA-i: 112 m²



Befaringsdato: 22.05.2025 **Rapportdato:** 24.05.2025 **Oppdragsnr.:** 15467-2826 **Referansenummer:** NR1689

Autorisert foretak: Takstmann Jan Berby MNTF **Sertifisert Takstingeniør:** Jan Berby

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TAKSTPARTNER TÅSEN

Takstpartner Tåsen er et kontorfellesskap for takstmenn med kontor på Tåsen i Oslo. Fra 1.1.2020 er vi 4 selvstendige takstmenn tilknyttet dette kontoret. I tillegg har Takstpartner andre kontorer rundt om i Oslo og Akershus. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tyngre fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Takstpartner.

Takstmann Jan Berby er opprinnelig utdannet tømrer/tømrermester, har jobbet som takstmann siden 1998 og har utført i overkant av 10 000 verdi- og tilstandsrapporter. I tillegg utføres ferdigbefaringer og overtakelser av ny bolig prosjekter. Har sertifikater innenfor Bolig Tilstand, Bolig Verdi og TEGoVA Residential Valuer (TRV)

Rapportansvarlig



Jan Berby

Uavhengig Takstingeniør

jan@takstpartner.no

924 69 095

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Boligblokken er oppført i 2000 etter gjeldende bygge forskrifter. Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen. Kommentarer vedrørende vedlikehold osv. er anført i den tekniske beskrivelsen i rapporten.
Leiligheten er en ende leilighet og ligger i 4. etasje med innglasset balkong. Den ble oppgradert ved at blant annet begge baderom ble lagt flis på flis, et i 2018 og et 2020. Ny kjøkkeninnredning ble montert 2018. Overflater ble også pusset opp. I dag framstår boligen som pent oppusset og vedlikeholdt leilighet.
Tilstandsanalysen har avdekket noen få symptomer på svikt og avvik fra normal standard. Det er gjennomgående registrert TG1 bortsett fra noen TG2 pga alder på membraner på bad, for lite fall på badegulvene. Ikke synliggjøring av eventuelt lekkasje fra innebygget sisterne og noe skjevheter i etasjeskiller. De byggetekniske konstruksjoner virker ellers godt utført i henhold til byggeskikken på tiden for oppførelse.

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2000

VÅTROM Gå til side

To baderom som er prefabrikkerte baderom med flislagte overflater, gulvvarme og montert som et ferdig rom under oppførelse av eiendommen.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med glatte skapfronter, stein benkeplater og integrerte hvitevarer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

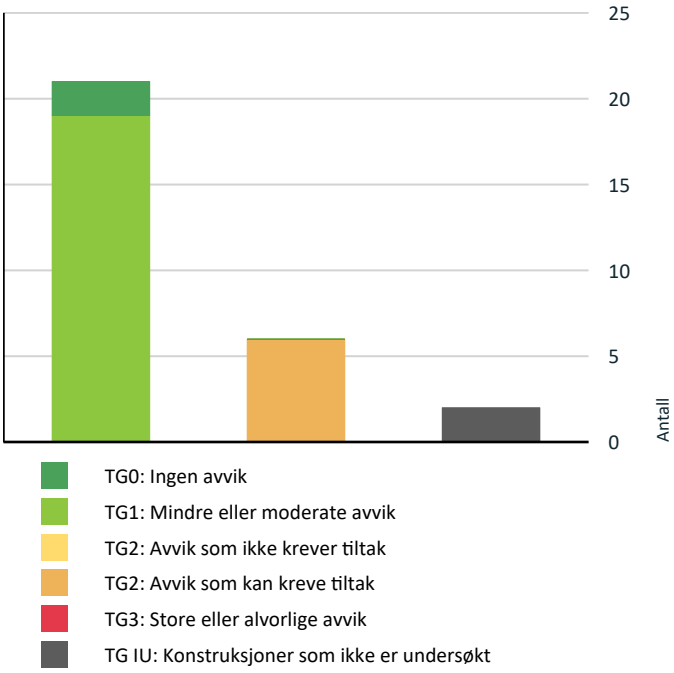
Lovlighet Gå til side

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 4. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

EIET SEKSJON I BOLIGBYGG MED FLERE

Byggeår
2000

Kommentar
Bygning tatt i bruk ifølge Norges Eiendommer.

UTVENDIG

Felles bygningsmasse

Seksjonert boligblokk med 8. etasjer og garasjeplan. 7. og 8. etasje inntrukket.
Eiendommen fundamentert med pilarer til fast grunn og grunnmur i støpt betong. Støpt kjellergulv. Prefabrikerte betongelementer i etasjeskillere.
Stål og betongkonstruksjoner i bærende konstruksjoner, utfyllende fasader i bindingsverk utvendig forblendet med spekkmurt tegstein og trepanel ved balkonger.
Flatt tak i betongkonstruksjon, tekket med folie og innvendig nedløp.
Støpte flislagte trapper og malte murvegger mellom etasjene.
Eiendommen har personheis med adkomst garasje.

Overnevnte bygningsdeler er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke omfattet av denne rapporten.
Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass.

TG 1 Dører

Entredør i B30 og dB40 kvalitet. Balkongdør med treramme og 2-lags isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til nordvendt balkong fra stue, totalt 16m² hvorav 12m² er innglasset.
Flislagt gulv i innglasset del.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Oppholdsrom med enstav eikeparkett på gulvene, bortsett fra fliser i deler av entre, malte mur og platekledde vegger og nedsenket himling med malte plater i entre. Førøvrig malte betonghimlinger.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

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

Målt høydeforskjell på 0-16 mm på tvers av stuegulv. Forøvrig målt høydeforskjell<10mm øvrige rom.

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

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Pipe og ildsted

Gasspeis montert i stue.
Forbruk gass betales a konto med avregning en gang i året.



TG 1 Innvendige dører

Hvite formpressede dører med hvite karmer.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Baderom er et prefabrikkert baderom med flislagte overflater og montert som et ferdig rom under oppførelse av eiendommen.

Årstall: 2000

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Flislagte vegger i dusjsone og forøvrig microosement på vegger. Malte plater i himlinger.
Fliser i dusjsone og microsement lagt på originale flislagte vegger i 2020.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med 30/30 fliser på hovedgulv og 5/5 fliser i dusjsone. Rommet har elektriske varmekabler.

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

Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel er på ca 20m, minimumskrav er 25 mm.

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

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert membran og plastsluk med klemring på bad.

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

Smøremembran på vegg som er over 15 år og banemembran over 20 år blir vurdert til TG2 i rapporten.
Dette badet er nå litt over 20 år gammelt.
TG 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusj på gulv med dusjdører i herdet glass. Servant med skuffeinnredning. Frittstående toalett.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk fra baderom tilkoplet mekaniske ventilasjonsanlegg.

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.
Hulltaking er ikke foretatt da dette er en prefabrikkert baderomskabin og kan unnlates i henhold til §2-2, i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Baderom er et prefabrikkert baderom med flislagte overflater og montert som et ferdig rom under oppførelse av eiendommen.

Årstall: 2000

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malte plater i himlinger. Lagt flis på flis i 2018.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Lagt flis på flis i 2018.

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

Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel er på ca 23mm, minimumskrav er 25 mm.

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

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert membran og plastsluk med klemring på bad.

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

Smøremembran på vegg som er over 15 år og banemembran over 20 år blir vurdert til TG2 i rapporten.
Dette badet er nå litt over 20 år gammelt.
TG 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badekar med dusjgarnityr. Servant med skuffeinnredning. Klosett med vegghengt klosettskål og innebygget sisterne.
Opplegg for vaskemaskin.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk fra baderom tilkoplet boligens ventilasjonsanlegg.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.
Hulltaking er ikke foretatt da dette er en prefabrikkert baderomskabin og kan unnlates i henhold til §2-2, i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med glatte skapfronter, stein benkeplater, nedfelt kompositt oppvaskkum og et greps armatur. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, induksjon koketopp og kjøl-/fryseskap.
Ikke montert Water-guard og komfyrvakt.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator over koketopp tilkoplet boligens ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Felles hoved vann tilførselsrør i kobber lagt skjult i kanaler.
Vanninstallasjoner i leiligheten montert med "rør i rør" system (PEX).
Fordelingsskap med stoppekraner i himling på bad.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern som er lagt skjult i kanaler.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er montert eget mekanisk aggregat i leiligheten på felles anlegg. For full utluftning av kjøkken og bad må eget aggregat settes i gang med bryter plassert i bod.

TG 1 Oppvarming

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med panelovner samt gulvvarme på badene. I tillegg gasspeis i stue.

TG 1 Belysning

Downlights montert i tak på badene, i entre, kasse stue ved kjøkken og over gasspeis.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer 9x16 og 1x20 Amp kurser og jordfeilbryter på alle kurser.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

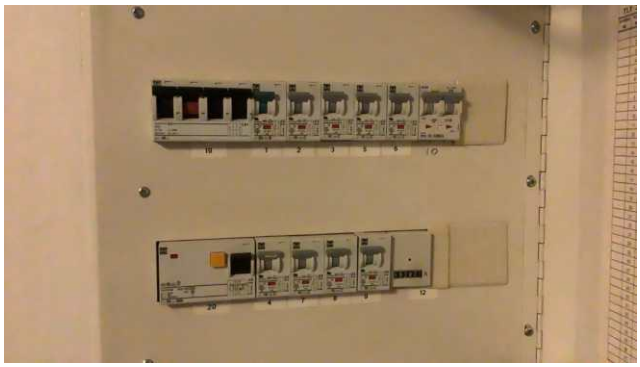
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Sentralt røykvarslersystem.Pulverapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav

Tilstandsrapport

på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

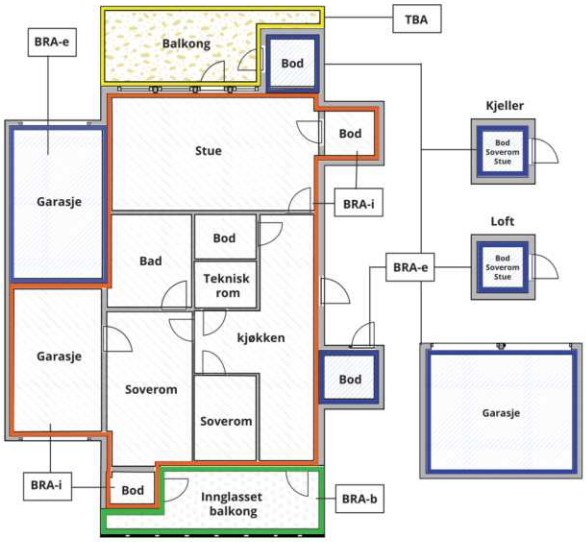
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

Arealer

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	112		12	124	4
Garasjeplan		5		5	
SUM	**112**	**5**	**12**		**4**
SUM BRA	**129**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré, Bad, Gang, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bod, Stue, Kjøkken		Innglasset balkong
Garasjeplan		Bod	

Kommentar

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i.
Takhøyde 2.50m, rom med nedsenket himling 2,25m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter	106	6

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.5.2025	Jan Berby	Takstingeniør
	Pernille Andreassen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	150	73		54	9920.2 m²	I følge Norges Eiendommer. Areal for hele sameiet.	Eiet

Adresse
Ryenbergveien 73 A

Hjemmelshaver
Pernille Andreassen og Ole Kristian Lande

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Oslo Panorama	112 / 6696	Boligbyggelaget Romerike, BORI Telefon; 63 89 02 00	982242800

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

4 roms eierseksjon beliggende på nedre Ekeberg i et veletablert boligområde bestående av nyere og eldre bebyggelse. Sentral beliggenhet med kort avstand til offentlige kommunikasjonsmidler, skoler og forretninger. I tillegg er blant annet Ekebergsletta, Ekeberghallen, rideskole, skiløyper, parker og friområder i nærområdet.
Boligen ligger i skrånende terreng og har flott utsikt over Oslo.

Adkomstvei

Offentlig. Private interne småveier mellom bebyggelse.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Om tomten

Pent opparbeidet fellesarealer med gressplen, lekeplasser, plass for sittegrupper og asfalterte gang- og internveier..

Parkering

Seksjonen har en tilhørende parkeringsplass, nummer C4Ø, med el-bil lader i felles avlåst parkeringsanlegg. Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via låsbar garasjeport og ellers gangadkomst via trapperom/heis og dør til det fri. Forøvrig parkering i omkringliggende veier etter gjeldende bestemmelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
if... Skadeforsikring AS	565840			

Kommentar
Fellespolise for sameiets bygningsmasse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er mottatt og gjennomlest. Egenerklæringen har ikke vesentlige avvik fra registrerte forhold.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger vedrørende hjemmel, gårdsnummer, bruksnummer, seksjonsnummer, eiendomsbetegnelser, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/NR1689

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Renomme

Oppdragsnr.
38251046

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Pernille Andreassen	Ole Kristian Lande

Gateadresse
Ryenbergveien 73A

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: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 2

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: 38251046

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Gjort av tidligere eier, lagt flis på flis på begge bad. Firmanavn gjengitt fra forrige eiers egenerklæring.
Arbeid utført av	Simen Frydenberg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse	Vært utetthet i taket over gjestegarasjen. Dette ble fikset sommeren 2024.

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

Beskrivelse	Noen i sameiet har hatt problemer med gassprisen. Vår har fungert fint hele tiden.

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	Nei

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	Ladeboks installert i 2019 av tidligere eier.

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

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

Svar	Nei

Document reference: 38251046

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251046

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: 38251046

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Pernille Andreassen	0dde4eeb46bdc9a50d6 9ad3c512622777891cb40	21.05.2025 17:55:34 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole Kristian Lande	638c78c3ad73accc57ab9 7d1ecc9ffe42533dac7	21.05.2025 18:37:43 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251046

→ 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

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

Generert 20.05.25
Vår ref.: 5059 / 54
Meglers ref.: 38251046

Boligopplysninger

Seksjon	54	**Bolignr**	H0403
Boligselskap	5059 SAMEIET OSLO PANORAMA EKEBERG	**Etasje**	4.etg
Adresse	RYENBERGVEIEN 73 A, 0677 OSLO	**Oppr.ant.rom**	0
Eier(e)	Pernille Andreassen, Ole Kristian Lande	**Bygningstype**	

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Ikke sikret. Restanse pr 20.05.25: kr 6 711,00 (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	6 011	6 011	6 011	6 011	6 011	6 011
Kabel- TV/ Bredbånd	350	350	350	350	350	350
Total	6 711	6 711	6 711	6 711	6 711	6 711

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 496,00
Formue	kr 77 548,00	**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.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Åke Larson Construction AS
Postboks 5 Skøyen
0212 OSLO

Dato: 09.11.2002

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199802536-72 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Arild R. Johannessen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	RYENBERGVEIEN 73A	Eiendom:	150/73
Tiltakshaver:	Åke larson Construction AS	Adresse:	Postboks 5 Skøyen, 0212 OSLO
Søker:	Åke Larson Construction AS	Adresse:	Postboks 5 Skøyen, 0212 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.
Vedr. klagesaksbehandlingen: Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

H.A.Rasch-Olsen
overingeniør

Arild R. Johannessen
saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AART ARCHITECTS NO AS
Bryggegata 7
0250 OSLO

Dato: 24.01.2020

Deres ref.: | Vår ref.: 201402878-22 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Tommy Monge | Arkivkode: 531

Byggeplass:	RYENBERGVEIEN 73A	Eiendom:	150/73/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Oslo Panorama Ekeberg, v /BORI BBL	Adresse:	Postboks 323, 2001 LILLESTRØM
Søker:	AART ARCHITECTS NO AS	Adresse:	Bryggegata 7, 0250 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Ryenbergveien 73 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for innglassing av balkonger, mottatt 17.12.2019.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201402878			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 1. etasje	A-11	05.12.2019	15/4
Plan 2. etasje	A-12.1	05.12.2019	15/5
Plan 3. etasje	A-13	05.12.2019	15/6
Plan 4. etasje	A-14	05.12.2019	15/7
Plan 5. etasje	A-15	05.12.2019	15/8
Fasade nord	A-42.1	05.12.2019	15/9
Fasade vest	A-42.1	05.12.2019	15/10

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Tommy Monge - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Oslo Panorama Ekeberg, v /BORI BBL, Postboks 323, 2001 LILLESTRØM

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SJ Arkitekter AS
Bryggegata 9
0250 OSLO

Dato: 04.12.2017

Deres ref.: KRISTIN ENGEBAKKEN | Vår ref.: 201402435-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Tommy Monge | Arkivkode: 531

Byggeplass:	RYENBERGVEIEN 73A	Eiendom:	150/73/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET OSLO PANORAMA EKEBERG, v/ OBOS Eiendomsforvaltning	Adresse:	Postboks 6668 St Olavs Plass, 0129 OSLO
Søker:	SJ Arkitekter AS	Adresse:	Bryggegata 9, 0250 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Ryenbergveien 73 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for reetablering av brannskille i heissjakt mottatt 29.11.2017.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201402435			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 5.etasje	A-15-2	20.02.2014	1/12
Plan 6.etasje	A-16-2	07.02.2014	1/13

Klagefristen er tre uker

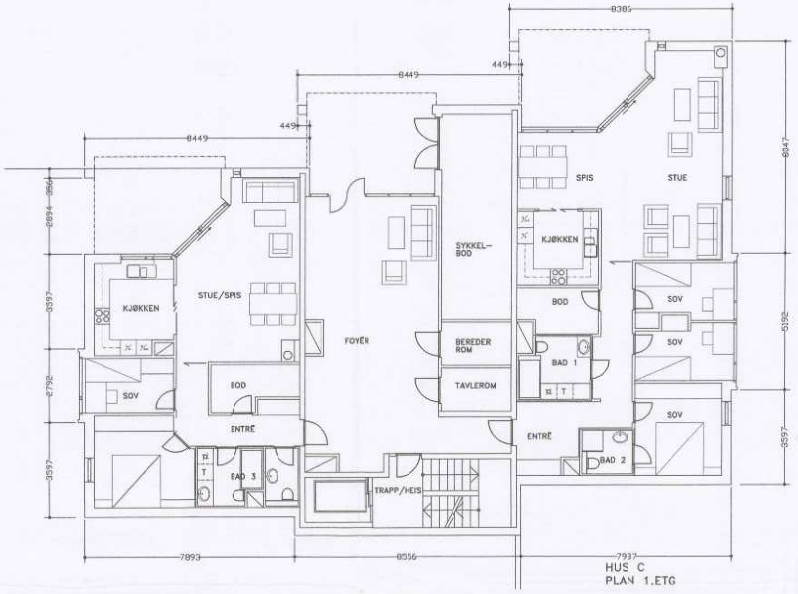
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Sør

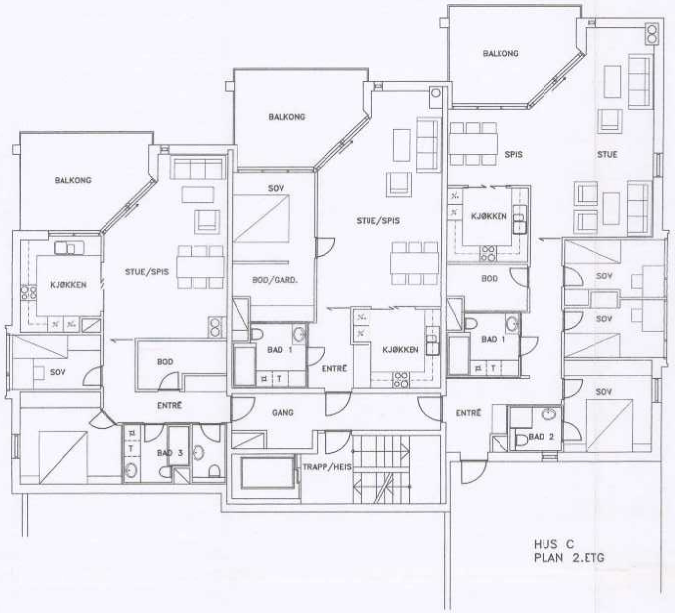
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 04.12.2017 av:

Tommy Monge - saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET OSLO PANORAMA EKEBERG, v/ OBOS Eiendomsforvaltning, Postboks 6668 St Olavs Plass, 0129 OSLO, oef@obos.no



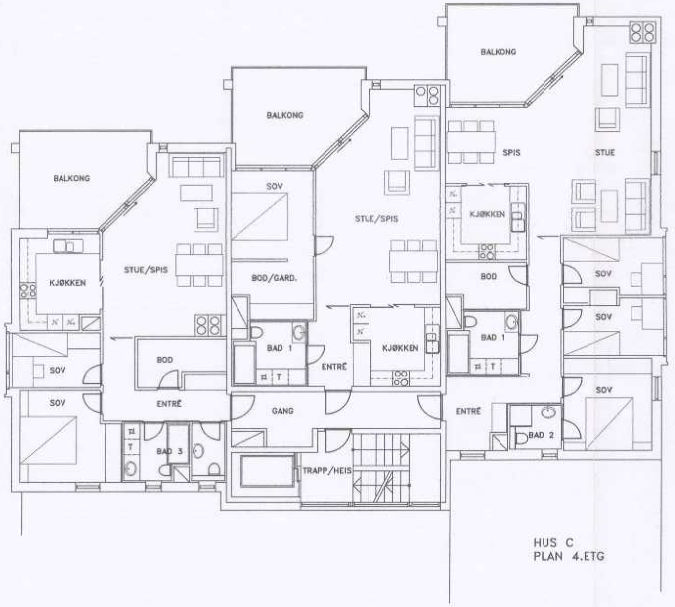
HUS C
PLAN 1.ETG



HUS C
PLAN 2.ETG



HUS C
PLAN 3.ETG



HUS C
PLAN 4.ETG

REV.	DATO	KORREKSJON
A	08.06.98	ENDRET SOM TEGNING 1/2 SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

SAK NR.	TEGN.NR.	REVISJON
97001	A40	A

KVALITETSKONTROLL	DATO	SIGNATUR
EGENKONTROLL: I HHT KONTROLLPLAN	17/6-98	S.S.

PROSJEKT
OSLO PANORAMA
EKEBERG
Åke Larson Construktion AS
RYENBERGVEIEN 73/75
G.nr 235/B.nr 101 m.fl.

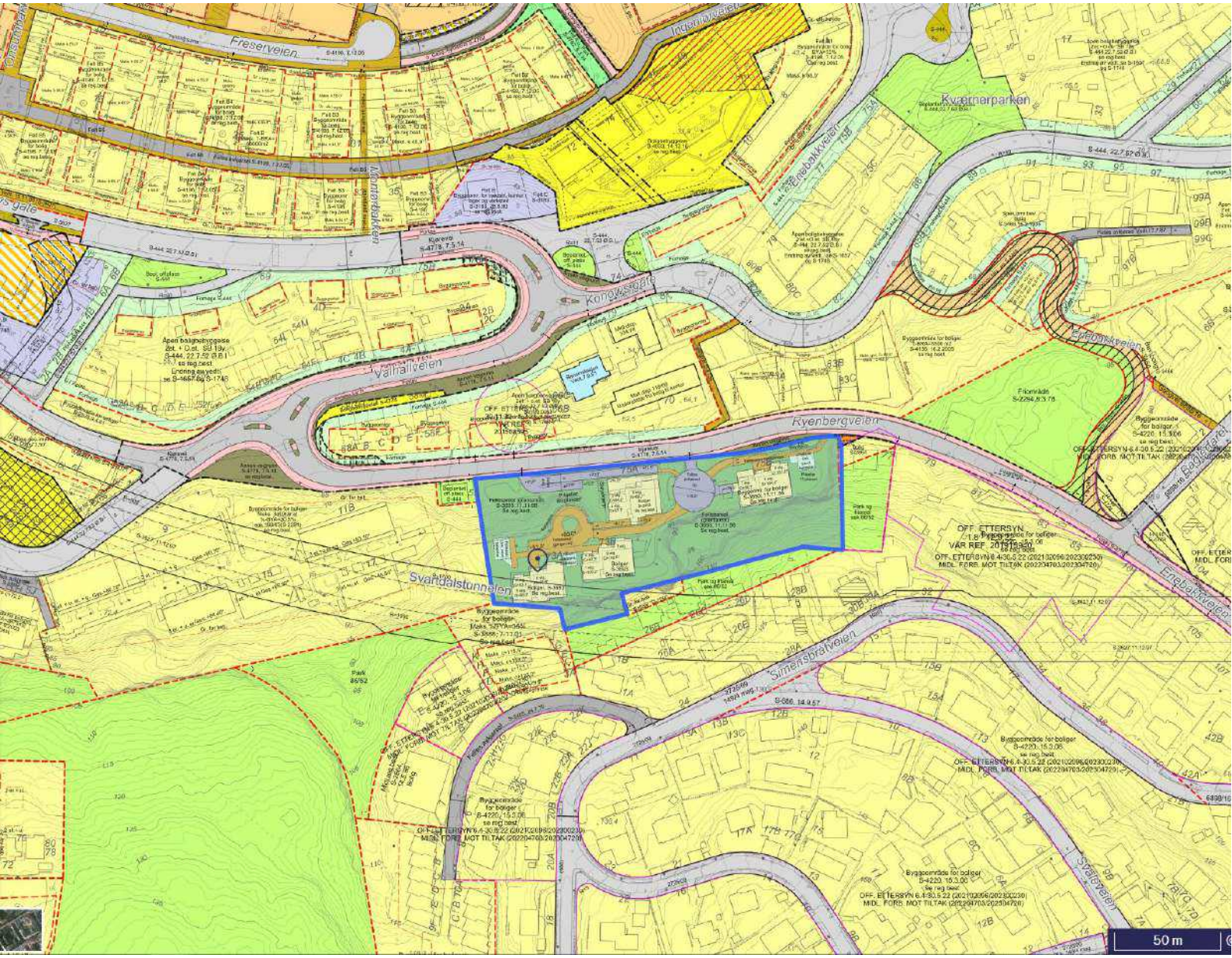
TEGN. TYPE
SØKNAD RAMMETILLATELSE

TEGN.
HUS C
PLAN 1, 2, 3 OG 4

MÅLESTOKK	DATO
1:100	08.04.98

SAK NR.	TEGN.NR.	REVISJON
97001	A40	A

SØLHEIM og JACOBSEN
arkitekter as
Nedre gate 7
N-0551 Oslo
tlf. 22380460
fax 22380465


Freservelen
Industriveien
Kvaernerparken
Montørbakken
Konowsgate
Enebakkveien
Valhallveien
Kyenbergveien
Svartdalstunnelen
Siemensbråtveien
Strålbraveien
Åpen bolig/næringsgrase
Byggeområde for boliger
Fellesområde
Park
50 m

Oslo

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198603663

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.

Knytning(er) mot andre planer: V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-3627

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser for Svartdalstunnelen (Ryen - Lodalen).

Vedtaksdato: 11.12.1997

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198602037

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Riggtomtene fjernet 021000 konf.brev 199802037-153

Knytning(er) mot andre planer: V030806N2, 193286, V151100

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Se reg.best. Vedt.15.11.2000 i tilknytning til mindre vesentlig endring av reguleringsplanene for Dyvekes vei og deler av Svartdalstunnelens anlegg i Lodalen (S-444, S-2255, S-3627 og m.v.e. 11.3.96), som vist på kart merket ØEP 2000-04 og datert Plan- og bygningsetaten 15.09.2000

REGULERINGSBESTEMMELSER I FORBINDELSE MED REGULERINGSPLAN FOR E6 SVARTDALSTUNNELEN

§ 1. Planområdet

Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense. Det regulerte området omfatter dels områder på terrengnivå og dels områder under terreng i samsvar med tilhørende lengdeprofiltegninger.

§ 2. Reguleringsformål

Området reguleres til:

- Byggeområder for industri, kontor, lager, verksted.
- Offentlige trafikkområder (kjørevei, kjørevei under terreng, gang- og sykkelvei, fortau, jernbane, annet veiareal, annet veiareal under terreng).
- Spesialområder (områder regulert i tidsrekkefølge: 1. midlertidig rigg/anleggsområde. 2. gjeldende regulering, jfr. § 4).
- Fellesområder: (felles avkjørsel/tungtransportvei).

§ 3. Presiserende planbestemmelser

1: Fellesområder skal være felles avkjørsel for gnr./bnr. 233/200, 233/270, 236/40 og 236/52.
2: Offentlige trafikkområder under terreng består av et volum horisontalt begrenset av markert avgrensing på reguleringsplanen og vertikalt begrenset av nivålinjer på tilhørende lengdeprofiltegninger. Eksisterende reguleringsplaner og bestemmelser over terreng beholdes uendret.
3: Reguleringslinjer i i gjeldende reguleringsplan (S-2703) som viser Ryenkryssets øverste (tredje) nivå beholdes uendret og skal ikke oppheves.

§ 4. Regulering i tidsrekkefølge

1: Områder regulert i tidsrekkefølge tillates midlertidig brukt til rigg/anleggsområde for opparbeidelse av Svartdalstunnelen og tilhørende veianlegg.
2: Tiltakshaver skal dokumentere områdenes standard før anleggsarbeidet påbegynnes. Områdene skal, i samråd med grunneiere, tilbakeføres til minst samme standard. Tilbakeføring skal være gjort senest ved ferdigattestering av veianleggets søknadspliktige arbeider.
3: Det skal gis skriftlig melding til Oslo kommune (Plan- og bygningsetaten) når tilbakeføringen er gjennomført. Etter dette tidspunkt trer gjeldende, permanent, regulering på de aktuelle områdene igjen i kraft. Dette gjelder deler av reguleringsplanene S-441, S-444, S-1000, S-1163, S-2255 og S-2934. Eventuelt nye planvedtak på disse områdene skal heller ikke tre i kraft før tidspunkt for tilbakeføring.

Se melding fra Statens vegvesen Oslo kontor brev av 18.09.2000 (VÅR REF.198602037-153) om tilbakeføring av riggområdene.

§ 5. Anleggsperioden

1: Hele planområdet tillates brukt til anleggsområde for gjennomføring av veianlegget.
2: Forskrifter om begrensing av støy, tillegg til helseforskriftene for Oslo by, skal følges. Det skal gjøres tiltak for å unngå stor støvspredning fra anleggsområdene.
3: Det skal i hele anleggsperioden sikres trygg og god framkommelighet for gående og syklende. Ved omlegging av fortau, gang- og sykkelveier skal nødvendige sikringstiltak bli utført.
4: Dersom det ved graving eller masseforflytting oppdages ukjente forurensede masser, er tiltakshaver ansvarlig for varsling til Oslo kommune (Etat for miljørettet helsevern og næringsmiddeltilsyn) og for forskriftsmessig behandling av de forurensede masser.
5: Det skal utarbeides og godkjennes en plan for midlertidige og permanente deponier for overskuddsmasser og tilhørende transport før anleggsstart.
6: Avløpsvann fra tunnelen skal føres til offentlige ledninger eller resipient. Dersom avløpsvannet føres til resipient, skal det ha en vannkvalitet som ikke medfører fare for forurensing. Avløpsvann til offentlig ledningsnett skal godkjennes av Oslo kommune (Vann- og avløpsverket). Avløpsvann til resipient skal godkjennes av Fylkesmannen i Oslo og Akershus.
7: Ved vannlekkasje til tunnel som kan medføre grunnvannssenking av et slikt omfang at det er fare for setningsskader på bebyggelse og terreng, skal det iverksettes tiltak for å opprettholde grunnvannsstanden.

§ 6. Veitrafikkstøy

1: Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 om veitrafikkstøy, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter dette, skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen.

2: For boliger der kravene til døgnekvivalent støynivå (dBA) ikke tilfredsstilles, skal følgende tiltak tilbys:

- Fasadetiltak som gir støynivå ned mot 30dBA i innendørs oppholdsrom.
- Lokal skjerm som gir utendørs oppholdsarealer med støynivå ned mot 55dBA.
- Mekanisk ventilasjon der støynivået er 60dBA eller høyere utenfor soveromsvindu.

3: Tiltak gjennomføres innenfor en teknisk, estetisk og økonomisk forsvarlig ramme. Alle støyskjermingstiltak skal være gjennomført før veianlegget tas i bruk.

§ 7. Veianlegget

1: Arealer innenfor planområdet som er vist som annet veiareal på terrengnivå, skal opparbeides parkmessig. Utomhusplan skal forelegges Oslo kommune (Plan- og bygningsetaten og Park- og idrettsvesenet) til uttalelse før opparbeidelse.

2: Tunnelportaler, kulverter, høye murer og tilsvarende konstruksjoner skal utformes med høy estetisk kvalitet, og krever søknad og tillatelse etter plan- og bygningslovens kapittel XVI.

3: Utendørs støy fra ventilasjonsvifter som er i drift over lang tid, skal tilfredsstille plan- og bygningslovens tekniske forskrift § 8-4. Grenseverdier er angitt i NS 8175.

4: Veianlegget skal ikke bidra vesentlig til overskridelse av grenseverdiene for luftforurensing i § 3 nr. 1 i T-1189 ("Forskrift om grenseverdier for lokal luftforurensning og støy"). Overskridelser utløser plikt til gjennomføring av tiltak for tilfredsstillelse av disse grenseverdiene.

5: Etter veianleggets ferdigstillelse skal det sørges for målinger av gass- og partikkelkonsentrasjoner (CO, NO_2, PM_{10}) ved og omkring tunnelmunningen på Ryen og i Lodalen. Måleresultatene skal forelegges Oslo kommune (Plan- og bygningsetaten og Etat for miljørettet helsevern og næringsmiddeltilsyn) for uttalelse, og legges til grunn for vurdering av eventuelle avbøtende tiltak.

Oslo

S-3693

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Ryenberg- veien 73 og 75 - som omreguleres til byggeområde for bolig og fellesområde (avkjørsel, lek, sand, balløkke, grøntareal og gangareal).

Vedtaksdato: 11.11.1998
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199707435
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 5504797

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR RYENBERGVEIEN 73 OG 75

§ 1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket ØBS-9801.

§ 2. Området reguleres til:
Byggeområde for bolig.
Fellesområde - avkjørsel, lek, sand, balløkke, grøntareal, gangareal.

§ 3. Det tillates oppført boligblokkbebyggelse med %BYA = 14%.
Parkeringsareal i garasjehus i kjeller under felles areal (grønt), gårdsplass eller terrasse medregnes ikke i %BYA.
Maksimal gesimshøyde settes til kote + 105,2.
Bebyggelsens plassering, avtrapping og gesimshøyder er vist på plankartet.
Det tillates mindre justeringer av plassering, avtrapping og gesimshøyder i forbindelse med søknad om byggetillatelse.
Det tillates oppbygg for heis og tekniske rom på tak i tillegg til de angitte gesimshøyder.

§ 4. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes forslag til utomhusplan. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng og vegetasjon, og opparbeidelse av areal for opphold og lek og evt. parkering på terreng.

§ 5. All parkering skal være i parkeringskjeller/under tak, med total parkeringsdekning på 1,4 plasser pr. leilighet.

§ 6. Det tillates to avkjøringer fra Ryenbergveien slik planen viser.

§ 7. Det skal anordnes min. 3 stk. nærlekeplasser i tilknytning til bebyggelsen.
Felles uteoppholdsareal på terreng pr. leilighet skal utgjøre minst 60 m2.
Som felles uteoppholdsareal godkjennes ikke arealer brattere enn 1:3.

§ 8. Bebyggelsen skal utformes med vertikal karakter og med material- og fargebruk som harmonerer med de bakenforliggende fjellskjæringene.

§ 9. Fjellskjæringer, bratte skrenter osv. skal være tilstrekkelig fysisk sikret innen brukstillatelse kan gis.

§ 10. Den eksisterende "grotten" kan utnyttes som forsamlingsrom el.l. for beboerne.
"Grotten" kan også benyttes i forbindelse med innkjøring til parkeringsplan under boligbebyggelsen.
En evt. utnyttelse av "grotten" til de nevnte formål skal ikke medregnes i grad av tomteutnyttelse.

§ 11. Trafikkstøy må ikke overskride de laveste verdier gitt i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter dette.
Dersom rundskrivets veiledende grenseverdier i forhold til bygninger og felles utomhusarealer overskrides, må støybeskyttende tiltak iverksettes. Utgangspunktet er at støynivået ikke skal overskride den laveste grenseverdien. Det gjøres unntak for støynivå utendørs ved fasade, men på balkonghimlinger skal det anvendes absorberende plater, støyabsorberende fasadekledning bak balkonger, og det skal være tett balkongrekkverk.
Alle tiltak skal være ferdige før brukstillatelse gis.

Oslo

S-4778

Detaljregulering med reg.best. for Sykkelrute E6 - Enebakkveien, Parsell Ryen - Konows gate, som reguleres til: Bebyggelse og anlegg -boligbebyggelse -øvrige kommunaltekniske anlegg Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur -kjørevei -fortau -gang- /sykkelvei -sykkelfelt -annen veigrunn-grøntareal Hensynssoner -Sikringssone-frisikt Bestemmelsesområde -Midlertidig rigg-/anleggsområde

Vedtaksdato: 07.05.2014
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200900802
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200900802

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SYKKELRUTE E6 – ENEBAKKVEIEN, PARSELL RYEN – KONOWS GATE. GNR. 99, BNR 2 M. FL.

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankartet merket OIS-200900802, datert 13.10.2011 og revidert 01.03.2013.

§ 2. Arealformål, hensynssoner og bestemmelsesområder
Området reguleres til følgende:

Arealformål
Bebyggelse og anlegg
- boligbebyggelse
- øvrige kommunaltekniske anlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- kjørevei
- fortau
- gang- /sykkelvei
- sykkelfelt
- annen veigrunn – grøntareal

Hensynssoner
- Sikringssone – frisikt

Bestemmelsesområde
- Midlertidige rigg- og anleggsområder

§ 3. Boligbebyggelse
Områdene kan benyttes til nødvendig parkeringsareal for boliger på de aktuelle eiendommene. Utvidelse av parkeringsarealer og terrengendringer kan ikke gjennomføres uten tillatelse fra Oslo kommune.

§ 4. Annen veigrunn
Arealer som reguleres til annen veigrunn skal i hovedsak beplantes, tilsås eller steinsettes, men tillates også brukt til nødvendige konstruksjoner/anlegg som støttemurer og leskur.

§ 5. Avkjørsler
Avkjørsler er på planen vist med piler.

§ 6. Universell utforming
Prinsippene for universell utforming legges til grunn for den videre detaljeringen av fortauer, gangveier, holdeplasser og fotgjengerkryssinger. Særlige hensyn tas i forhold til stigning, dekke, kanter, belysning, visuell ledning og bruk av vegetasjon. Stigning kan på deler av strekningen være inntil 10 %.

§ 7. Hensynssoner - Frisikt
For områder som på reguleringsplankartet er markert med hensynssone for frisikt, skal det til enhver tid være fri sikt tilsvarende 0,5 meter over fluktlinjen mellom de tilstøtende veiene/atkomstene.

§ 8. Midlertidige rigg- og anleggsområder
Området tillates brukt til rigg- og anleggsområde i forbindelse med utførelse av planen.
Områdenes standard før anleggsarbeidet påbegynnes skal dokumenteres. Områdene skal, i samråd med grunneiere, tilbakeføres til minst opprinnelig standard innen 1 år etter at tiltaket er ferdigstilt. Det skal gis skriftlig melding til Oslo kommune når tilbakeføringen er gjennomført. Etter tidspunkt for tilbakeføring skal gjeldende regulering til enhver tid gjelde.

§ 9. Utforming av støttemurer

Regulerte støttemurer skal utformes og oppføres i henhold til tegninger K01- K09, datert 11.06.2010 og illustrasjoner 1-5 merket saksnr. 200900802. Nødvendige og mindre tilpasninger til terreng og eksisterende anlegg kan tillates

§10. Lehus
Lehus kan settes opp på arealer avsatt til fortau eller annen veigrunn – grøntareal.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 07.05.2014 sak 104. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 13.05.2014

Emilie Stang, bem.

Oslo

8652

Sprengning i Ekebergåsen.Regulering av eiendommene gnr.149 bnr.282, 276 m.fl. til park og friareal.

8652 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 26.02.1952
Vedtatt av: Byplanrådet
Vedtaksdokumenter: 195203215
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

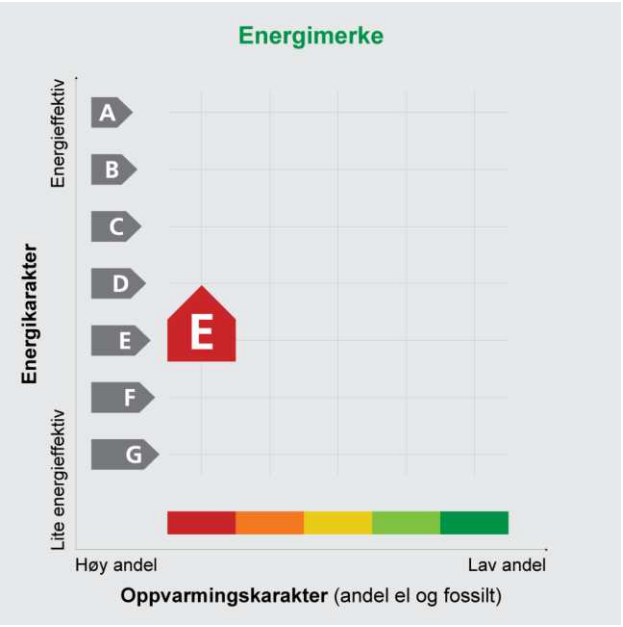
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Ryenbergveien 73 A
Postnr	0677
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	150
Bnr.	73
Seksjonsnr.	54
Festenr.	
Bygn. nr.	81691053
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1205110
Dato	26.11.2020



Innmeldt av	Line Frydenberg

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.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2000
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	112
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Gass
Ventilasjon:	Vet ikke
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Gasskamin

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ryenbergveien 73 A
Postnr/Sted: 0677 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 26.11.2020 09:43:26
Energimerkenummer: A2020-1205110
Ansvarlig for energiattesten: Line Frydenberg
Energimerking er utført av: Line Frydenberg

Gnr: 150
Bnr: 73
Seksjonsnr: 54
Festenr:
Bygnr: 81691053

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Skatteetaten

Dato
20.05.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

MARTHE HANSEN
BJØRKÅSFOTEN 39 H0101
8074 BODØ

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 150 Bnr 73 Fnr 0 Snr 54

Eiendommens adresse:

Ryenbergveien 73A, 0677 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 823 579
Som sekundærbolig:	kr 7 294 315

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Ryenbergveien 73A

Nabolaget Simensbråten - vurdert av 161 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

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

OFFENTLIG TRANSPORT

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

BARNEHAGER

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

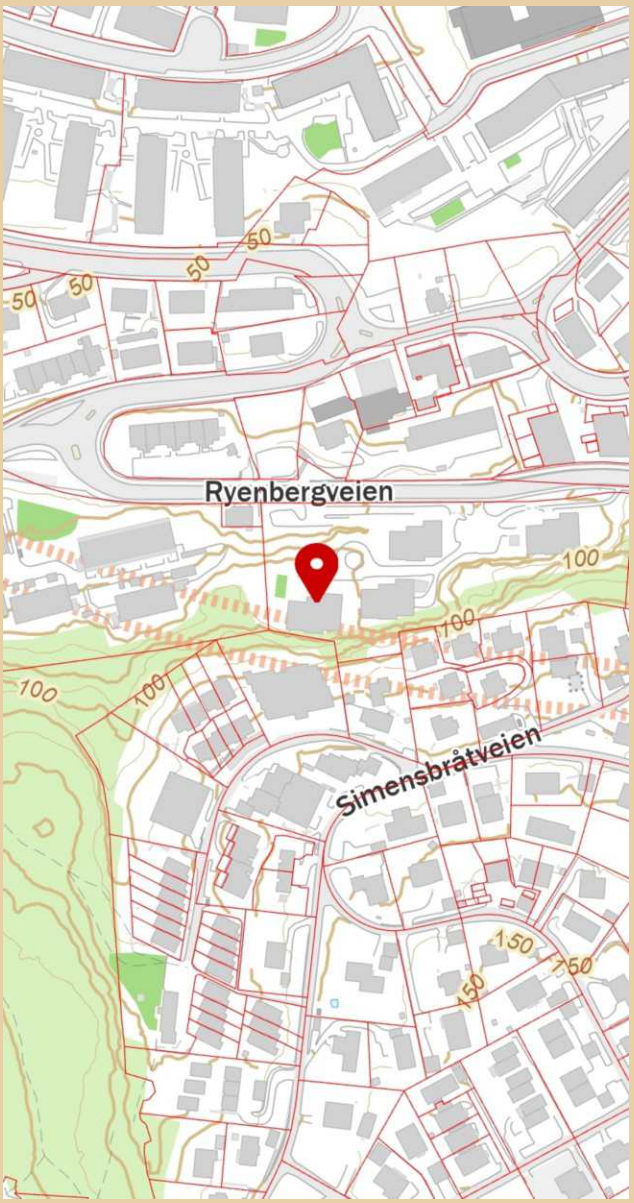
Støynivået
Lite støynivå 92/100

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 73A, 0677 Oslo
Gnr. 150, Bnr. 73, Snr. 54, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251046

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling

Saksbehandler: Emir Resulbegovic

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 473 97 811

E-post: emir.resulbegovic@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.
