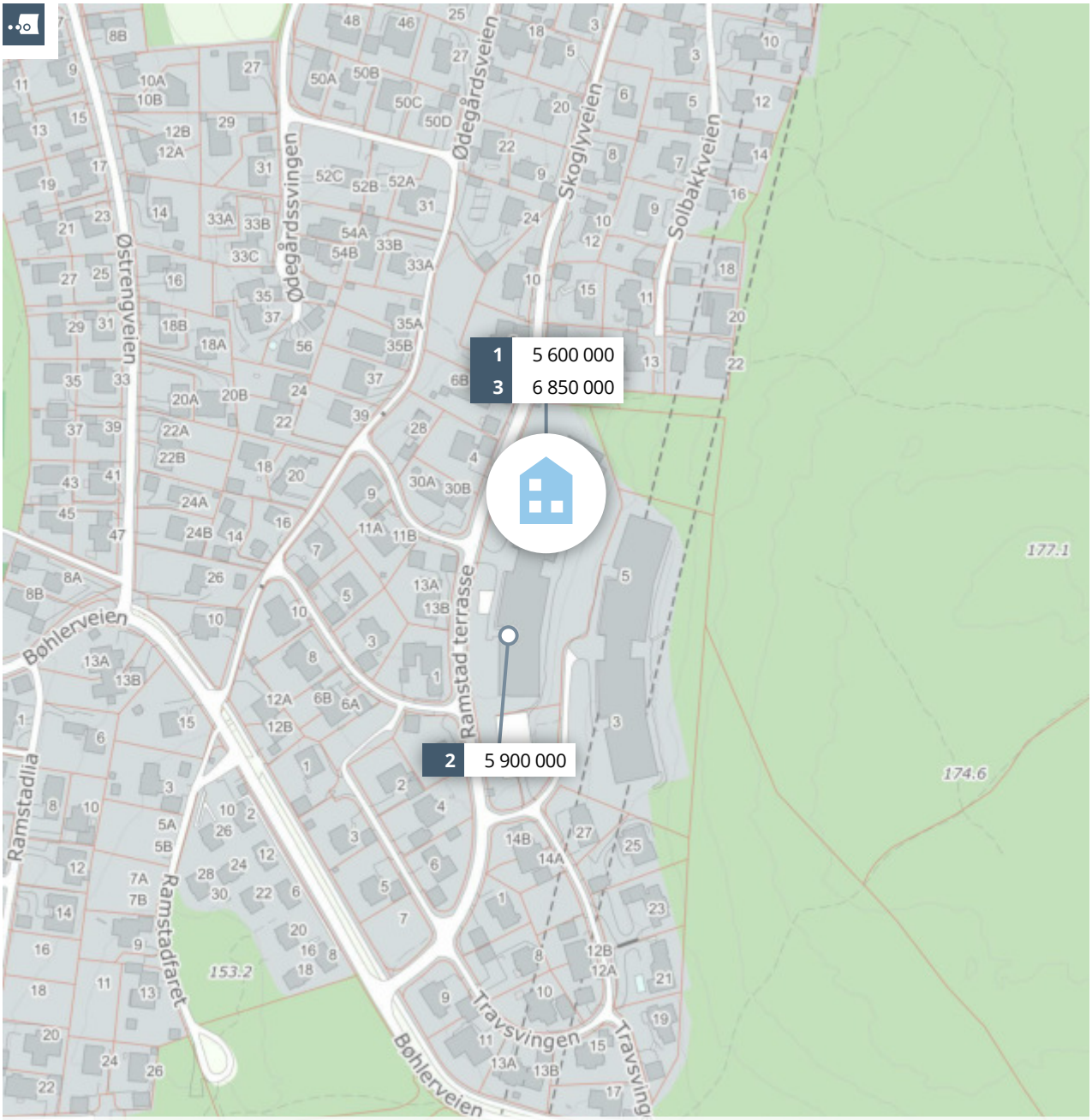
RAMSTAD TERRASSE 11

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering.
Tilstandsrapport
Egenerklaering.
Energiattest
Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025
Protokoll til årsmøte 2025
Vedtekter sist endret 2015
Årsmøte 2025
Årsmøte 2024
Ferdigattest
Eiendomskart
Matrikkelrapport
PlanRapport Ramstad terrasse 11
Gebyr 2024
Meglerbrev
Husordensregler 2022
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING.



Meglers verdivurdering

RAMSTAD TERRASSE 11

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 16.06.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ramstad terrasse 11, 1405 LANGHUS

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 2003

GNR 120 BNR 147 FNR 0 SNR 12 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Haugland

Verdivurdert til

5 540 000

160 789	5 700 789	51 351
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	111 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2003

Fellesutgifter	6 210
Formue	23 799
Soverom	3
Etasje	4

Balkong Heis Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ramstad terrasse 11 95 m² 2003 3. etg 2 sov				05.05.2023	5 800 000	**5 600 000**	0	5 600 000	**58 947**
2	Ramstad terrasse 9 112 m² 2004 2. etg 2 sov				20.02.2024	5 990 000	**5 900 000**	0	5 900 000	**52 679**
3	Ramstad terrasse 11 127 m² 2003 3. etg 2 sov				25.10.2024	6 980 000	**6 850 000**	0	6 850 000	**53 937**

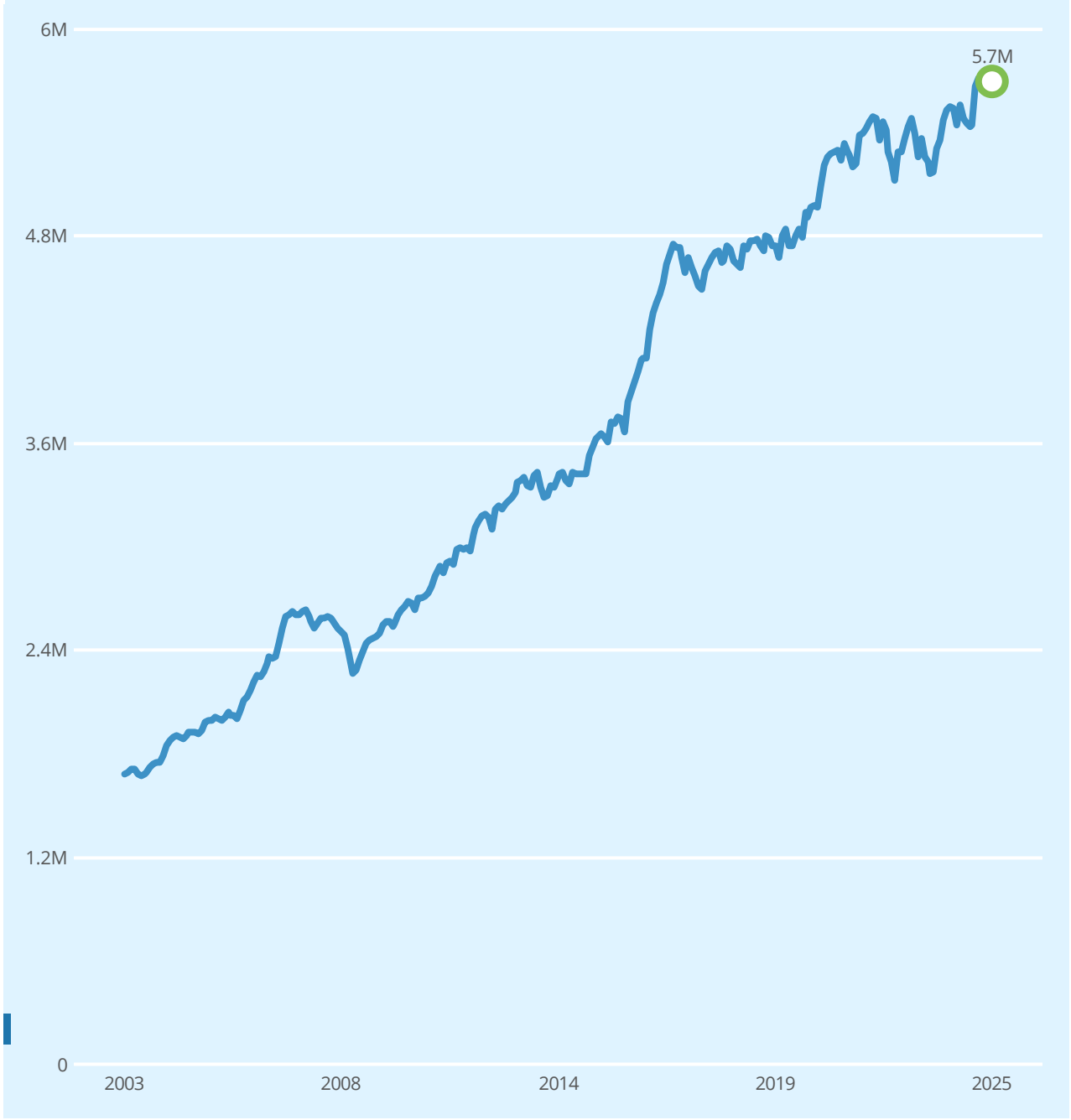
Vurderingen er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i markedssituasjon, innhold, standard og beliggenhet, samt siste omsetninger, besiktigelse og eiers opplysninger om eiendommen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at megler ikke har målt opp tomten eller boligen, og det er ikke foretatt noen teknisk gjennomgang av eiendommen.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Terrassehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
29.10.2003		29.10.2003	-	2 630 000	-	2 630 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Gjelder flere eiendommer.

Leiligheter til salgs i Haugland grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

143
dager

Leiligheter solgt i Haugland grunnkrets siste 12 mnd

10
leiligheter solgt

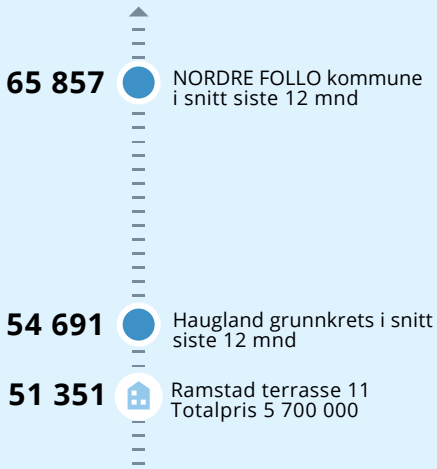


Solgt i snitt i løpet av

55
dager

for 1.7% under prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

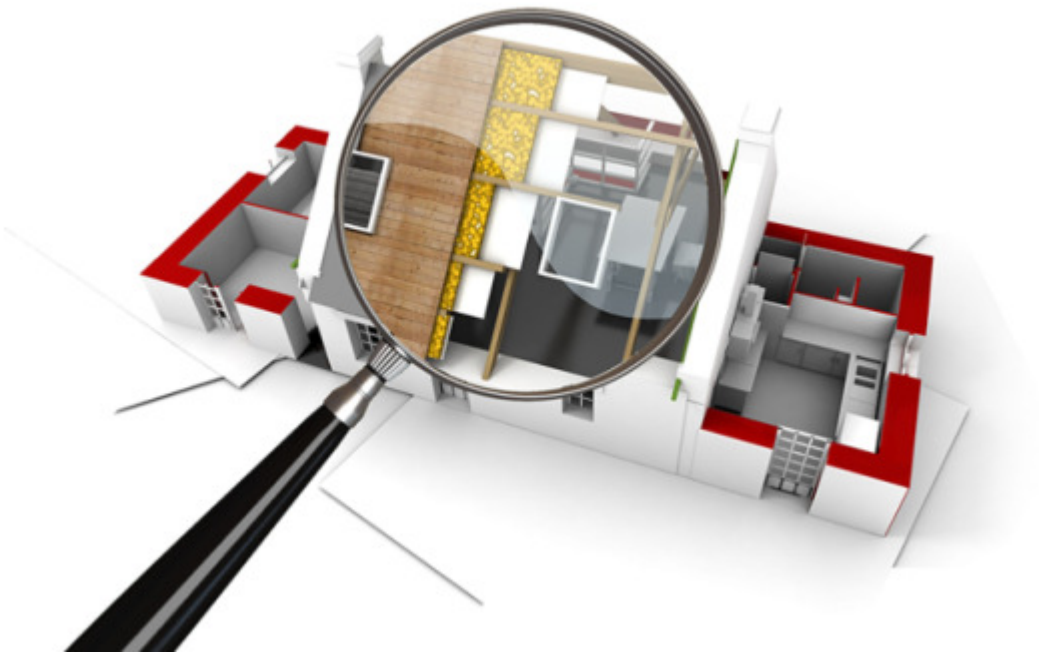
Kjedehus

Ramstad terrasse 11, 1405 LANGHUS

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 120, bnr. 147, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 116 m² BRA-i: 111 m²



Befaringsdato: 11.06.2025 **Rapportdato:** 11.06.2025 **Oppdragsnr.:** 20310-1697 **Referansenummer:** PX9381

Autorisert foretak: Takst & Bygningskontroll AS **Vår ref:**

Takst & Bygningskontroll AS
TAKST - SKADE - KONTROLL

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.

Takst & Bygningskontroll AS

Rapportansvarlig



Øyvind Støle

Uavhengig Takstingeniør

post@takst-bk.no

419 32 720

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

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.

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

Beskrivelse av eiendommen

BYGGEMÅTE
Boligbygg over fire etasjer samt underetasje. Støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong med utfyllende bindingsverk av trekonstruksjoner. Fasader utført i teglstein samt liggende trekledning. Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig tekket med takpapp/membran (ikke besiktiget). Vinduer med isolerglass.
Det medfølger én parkeringsplass i garasjekjeller. Samt bod i 1-etasje på 4,8 kvm.

OPPVARMING
Oppvarming av boligen er basert på elektriske varmekabler på bad og på toalettrom. Resten av boligen varmes med elektriske panelovner supplert med vedfyring.

OPPSUMMERING TILSTAND
Boligen holder en normal standard på overflater, innredninger og utstyr. Boligen er innenfor forventbar stand ut fra alder og det vedlikehold som den gir inntrykk av. Ingen større synlig feil eller mangler er observert, eller gjort kjent med for takstingeniøren på befaringsdagen.
For utfyllende opplysninger, så henvises det til rapportens enkelte poster. Da det er under de enkelte poster er foretatt omtale, ut over det som står i sammendraget, er det viktig at hele rapporten leses i sin helhet.

BEGRENSNINGER AV RAPPORTENS OMFANG
Rapporten begrenser seg til seksjonen, og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Undertegnede oppfordrer alle til å sette seg inn i sameiets/borettslagets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

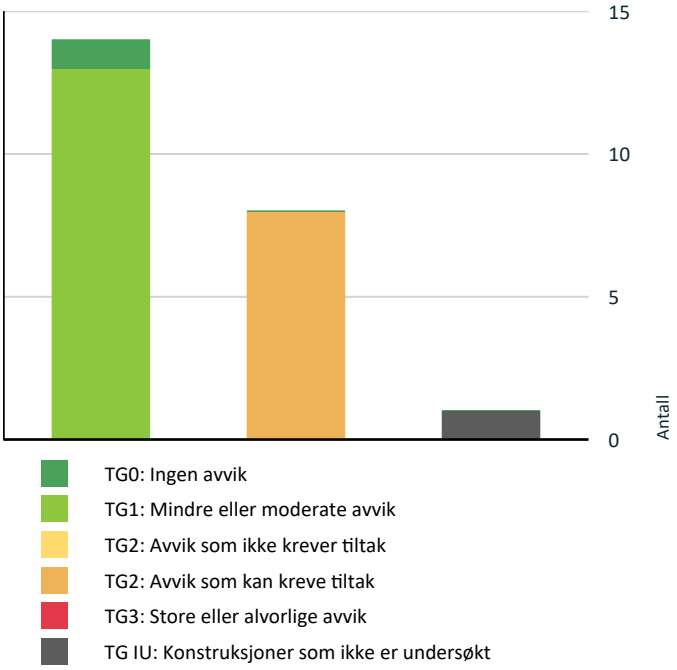
Kjedehus

• Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke fått fremvist eller innhentet godkjente byggemeldte tegninger fra kommunen. Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 4 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	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
Spesialrom > 4 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Kjøkken > 4 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet. Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for elanlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten. Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår
2003

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger hentet fra eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 2 Dører

Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

TG 1 Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue/kjøkken til vestvendt balkong på 28 kvm.
Betongkonstruksjon med rekkverk av stål. Dekke er belagt med betong heller. El solmarkise, strøm og utelys.
Renovering av balkonger var igang ved befaring, i regi av Borettslaget.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Noe overflatebehandling må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. De fleste gulvoverflater har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

Andre innvendige forhold

Boligen har garderobeskap på soverom.

VÅTROM

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet/Vaskerommet er fra byggeår opplyser rekvirent. Det foreligger ingen dokumentasjon for våtrommet. Dette gjør det vanskelig å verifisere om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder, samt om nødvendige fuktsikringstiltak er på plass. Mangelen på dokumentasjon kan også skape usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen. Ifølge SINTEF Byggforsk, har komponenter på et våtrom en levetid på alt fra 10–30 år avhengig av materialer og grad av belastning.

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utførelsen med hensyn til bruk av membran/vanntett sjikt på vegger er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales.

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser, målt ca 20 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble registrert noe motfall til sluk ved og bak toalett. Ved en eventuel lekkasje fra toalett så vil ikke vannet renne til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

• 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

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

• 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 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk.

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Målinger med protimeter (fuktmåler) er foretatt på overflater uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Avsatt plass til kjøl/fryseskap og komfyr. Opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Komfyrvakt og vannstopperfunksjon kom som et krav i 2011, men anbefales like vel montert på kjøkkenet. Hvitevarer er ikke funksjonstestet.



Div skader på fronter

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

SPESIALROM

Tilstandsrapport

4 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Rommet er fra byggeår opplyser rekvirent. Toalettrom har malte slette flater på vegger. Fliser på gulv med varmekabler. Innredet med håndvask, skap og vannklosett. Mekanisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Noen fliser har bom (hulrom under).

Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Fliser med bom (manglende heft til underlaget) bør overvåkes og vurderes for utbedring ved behov. Selv om bom i fliser ikke trenger å være kritisk, kan det føre til sprekkdannelser eller at fliser løsner over tid. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i seksjonen av plast.

TG 1 Ventilasjon

Utenom bad, toalettrom og kjøkken har boligen naturlig ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold).

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2023 **Kilde:** Rekvirent

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

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

Kravet om fast tilkobling for varmtvannsberedere over 1500w eller mer har ikke tilbakevirkende kraft.

TG IU Andre installasjoner

Eier har opplyst om følgende varmekilder:
Oppvarming av boligen er basert på elektriske varmekabler på bad og på toalettrom. Resten av boligen varmes med elektriske panelovner supplert med vedfyring.
Varmekilder er ikke funksjonstestet av takstmann og det er ikke foretatt kontroll om hvorvidt alle rom har en varmekilde. TG er ikke vurdert.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Hovedanlegget er fra byggeår.

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

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

   Samsvarserklæring er ikke fremvist. Mulig styret har samsvarserklæring på det elektriske anlegget.

   Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
   Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Takstingeniøren er ikke godkjent for taksering av el.anlegg. Ved tvil om anleggets beskaffenhet anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av en autorisert installatør eller annen fagmann på området.

OPPLYSNING FRA DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET
Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.
Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

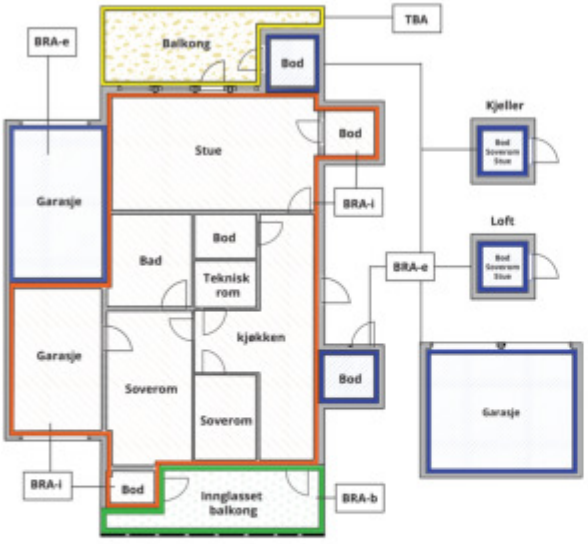
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

Kjedehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4 Etasje	111			111	28
1 Etasje		5		5	
SUM	**111**	**5**			**28**
SUM BRA	**116**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4 Etasje	Entré, Gang, Bad/vaskerom, Toalettrom, Stue/kjøkken, 3 Soverom		
1 Etasje		Bod	

Kommentar

Det bemerkes at 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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Undertegnede har ikke fått fremvist eller innhentet godkjente byggemeldte tegninger fra kommunen. Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ 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)**
Kjedehus	111	0

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.6.2025	Øyvind Støle	Takstingeniør
	Bjørg Heldfrida Haugli	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	120	147		12	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ramstad terrasse 11

Hjemmelshaver
Haugli Bjørg Heldfrida, Haugli Ragnar

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 630 000	2003

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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.

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

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/PX9381

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

EGENERKLAERING.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Ski-Ås (WM)

Oppdragsnr.
309250166

Selger 1 navn
Roar Haugli

Gateadresse
Ramstad terrasse 11

Poststed	Postnr
Langhus	1405

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Bjørg Haugli

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2003

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 22

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg forsikring

Polise/avtalenr.: 8719985

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: 309250166

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skifte av varmvannsbereder i 2023
Arbeid utført av	Ramstad Rørleggerservice

Filer

Faktura nr. 10021 fra RAMSTAD RØRLEGGERSERVICE AS.pdf

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Vannmåler ble byttet i 2024/2025
Arbeid utført av	Nei, men på oppdrag av Nordre Follo kommune

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	Det var en liten lekkasje fra tak ved hjørne i stue som ble utbedret ved å tette tak. Dette var for ca 6-7 år siden og ble dekket av sameiet husforsikring.

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	Det har vært litt dårlig trekk i pipe ved vedfyring i peisovn men med trekk fra åpen balkongdør fungerer dette greit.

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

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309250166

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det foregår nå omfattende utbedrings- og vedlikehold av hele sameiets boligmasse, herunder maling og oppgradering av fellesområder, restaurering av tak, skifte og utbedring av membran under heller samt skillevegger på balkong, samt utbedring av gulv i garasjeanlegg.
Arbeid utført av	Det er flere selskaper involvert

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

Beskrivelse	Ref tidligere beskrivelse om pågående omfattende vedlikeholds og restaureringsarbeid i Ramstad terr 11 og 9.

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

Beskrivelse	Det har vært observert enten sølvkre eller skjeggkre i boder i fellesareal for noen år tilbake. Det har blitt iverksatt tiltak og jeg har selv aldri observert tilfeller av skjeggkre eller sølvkre i bod eller andre steder.

Document reference: 309250166

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: 309250166

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Roar Haugli	5fbd4fc7be67054157f7c3 2f1c4e599182cae5c9	05.06.2025 19:52:00 UTC	Signer authenticated by One time code

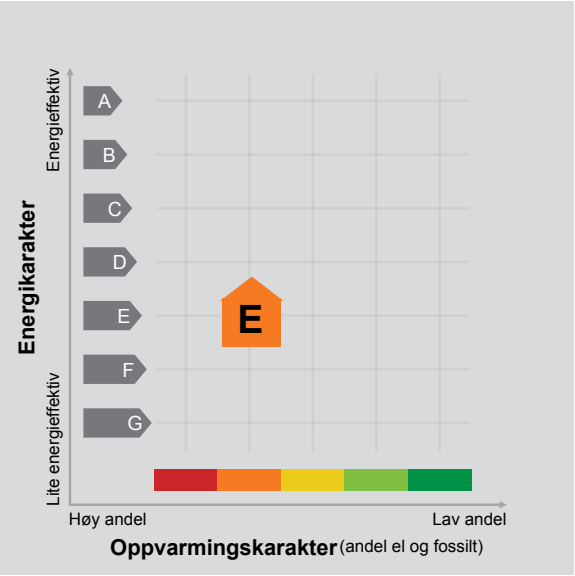
Document reference: 309250166

- 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

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Ramstad terrasse 11
Postnummer	1405
Sted	LANGHUS
Kommunenavn	Nordre Follo
Gårdsnummer	120
Bruksnummer	147
Seksjonsnummer	12
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	17871544
Bruksenhetsnummer	H0405
Merkenummer	Energiattest-2025-132668
Dato	09.06.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt
- Montere automatikk på utebelysning
- Følg med på energibruken i boligen
- Vask med fulle maskiner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2003
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	116
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova-...).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

PROTOKOLL TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for VESTRE RAMSTAD TERRASSE BS

Organisasjonsnummer: 986386939
Møtet ble avholdt 5. februar kl. 18:00, Langhuset, Gamle Vevelstadsvei 34, 1405 Langhus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 39
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
For å sikre at det ekstraordinære årsmøtet blir gjennomført i henhold til lover og regler, og siden sakene i dette møtet vil kunne få store innvirkninger på alle beboere i sameiet, er styrets innstilling at sameiets OBOS Forretningsfører, Ole-Christian Aslaksen, velges som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Ole-Christian Aslaksen velges som møteleder.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling
Styrets innstilling at sameiets OBOS Forretningsfører, Ole-Christian Aslaksen, velges som protokollfører. Protokollvitner utnevnes på møtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen er Ole-Christian Aslaksen foreslått. Kari Bente Haulan velges som protokollvitne.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten det ekstraordinære årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Rehabilitering av tak, balkonger og innvendig malerarbeider i fellesområder

- Tak, gesimskasser og beslag:

Takpapp og gesimskasser er fra byggeår. Tidligere har plater på gesimskassene løsnet, og ved et tilfelle ramlet en bit av en plate ned på hellegangen i 2. etg. i nummer 11. Bekymring for disse platene, og at de løsner, har tidligere vært sendt inn til styret av beboere i nummer 9, og det ble da midlertidig gjort noen tiltak. Vedlikeholdsrapporten fra 2020 påpeker flere mangler ved taktekkingen, og i rapport fra Follo Tak og Vedlikehold fra mai 2019 er det påpekt at membran flere steder på taket bør utbedres innen 2-4 år.

Rehabilitering av taket, med eventuelt reparasjon av underliggende tidligere skader, er svært viktig. Dette for å unngå lekkasjer og større skader i leilighetene, og bygget generelt i fremtiden. Bytte av plater på gesimskasser er en del av denne jobben, og samtidig viktig for å unngå skader dersom deler av eksisterende plater skulle ramle ned.

- Balkonger med takrenner, beslag og skillevegger:

Dekket på balkongene våre er taket til den som bor under oss. Dette dekket er på lik linje med hovedtaket fra byggeår. Avrenning fra terrassekasser med alt fra små planter til store tujaer, samt regnvann og skitt fører til at dekket forringes over tid. Mose bygges opp og vannet tar ikke alltid den veien det er tiltenkt ned i takrenna. Enkelte plasser renner det vann på innsiden av takrennene og drypper ned på terrassen til de som bor under oss. I første etasje renner dette vannet nedover platene på sokkeletasjen. Disse har blitt svært stygge, og enkelte plasser er de sprukket. Dette er ikke greit.

Dersom vannet ikke finner veien ut i takrenna kan det finne veien gjennom dårlig og gammelt terrassedekke og forårsake lekkasjer i leilighetene under. Ved et par anledninger har vi hatt forsikringssaker hvor dette antakelig har vært årsaken. En grundig rengjøring under steinheller på alle terrasser, sjekk av membran/papp, og eventuelt bytte av dette bør gjennomføres.

I sammenheng med at balkonger rehabiliteres, vil også de gamle steniplatene på terrasse-rekkverk byttes ut med nye. Dette har vært etterlyst av mange i flere år.

For å kunne gjennomføre denne jobben må alle terrassekasser, midlertidig tredekke, trefliser, plastfliser, og andre alternative terrassegulv fjernes for tilgang. Her vil hver seksjonseier måtte stå for fjerning av dette for tilgang til betongheller for å utføre videre arbeide på balkongene.

- Skilleveggene:

Skillevegger i gult trevirke begynner også å bære preg av tidens tann. Der takrenner går igjennom disse skilleveggene er det manglende beslag, og det har flere steder oppstått råteskader på disse veggene. Bytte av panel, og etablering av beslag, vil forhindre videre forringelse av veggene og større kostnader.

- Malearbeider i trappeganger og korridorer.

I begge oppganger er det flere sprekker og avskallinger i murpuss. Lister og vegger bærer preg av elde og fremstår som slitt. Med referanse til OPAK sin vedlikeholdsplan: "De utbedrede områdene i trapperommene bærer preg av dårlig utført arbeid, og er anbefalt utbedret".

Så vidt styret bekjent har det ikke vært malt eller pusset opp i felles korridorer og trapperom siden bygget var nytt. I nummer 9 falt det for et drøyt år siden ned en bit av puss/betong fra et område i trappen. Heldigvis forårsaket den ingen skade på hverken personer eller bygget.

For å unngå at noe tilsvarende skjer igjen, samt gi trappeganger og korridorer et løft, bør vegger og trappeganger pusses opp. Betongskader repareres, og både vegger og tak gis en oppfrisking med nye farger.

> **Forslag til vedtak:**
> Sameiet godkjenner at styret, i samarbeid med OPAK, velger leverandører for rehabilitering av tak, balkonger og innvendig malerarbeider i fellesområder, og igangsetter dette. Sameiet godkjenner også at styret kan ta avgjørelser dersom uforutsette utfordringer oppstår og prioriteringer må gjøres i forbindelse med dette arbeidet.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Betongrehabilitering i garasjer

Med referanse til OPAK sin vedlikeholdsplan fra 2020 med anbefalt tiltak om betongkontroll av vegger i garasjene, ble det i begynnelsen av november 2024 gjennomført en slik kontroll.

Tidens tann, vanninntrengning og dårlig fagmessig utført arbeid under byggingen, gjør at det kan oppstå sprekkutvikling og forringelse av vegger i betongkonstruksjoner.

Med referanse til rapporten utarbeidet av OPAK etter betongkontroll i november 2024 og sammendraget der: *"I garasjen registreres karobonatiseringsdybden stedvis på armeringsnivå. Det registreres noen variasjoner hvor armeringsoverdekningen er lavere enn «snittet», i disse områdene ligger armeringen allerede i karbonatisert betong. Det registreres likt skadebilde i begge garasjene.*

OPAK anbefaler at styret planlegger for en rehabilitering for å stanse utviklingen av skademekanismene. Utføres det tiltak nå, har man mulighet å utføre relativt begrensede rehabiliteringstiltak for å forlenge betongens levetid."

Mye faguttrykk der, men kort fortalt betyr dette at sameiet bør vurdere å iverksette anbefalte tiltak for å unngå større kostnader i fremtiden. Dersom ikke tiltak iverksettes innen rimelig tid vil kostnadene for en rehabilitering bli betydelig større da skadene vil få tid til å forverre seg.

OPAK vil utdype og forklare mer om dette på det ekstraordinære årsmøtet dersom det er ønskelig.

Som en del av denne betongrehabiliteringen vil alle vegger i garasjene bli malt og garasjene vil fremstå som lyse og fine. Inntrykket av garasjeområdene vil fremstå helt annerledes enn i dag, og videre forringelse av fundamentene i byggene våre vil kunne begrenses.

> **Forslag til vedtak:**
> Sameiet godkjenner at styret, i samarbeid med OPAK, velger leverandør for betongrehabilitering av garasjene og igangsetter dette. Sameiet godkjenner også at styret kan ta avgjørelser dersom uforutsette utfordringer oppstår og prioriteringer må gjøres i forbindelse med dette arbeidet.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Brannvarslingsanlegg

Med referanse til OPAK sin vedlikeholdsplan fra 2020 med anbefalt tiltak om brannteknisk kontroll, ble det i mai 2020 gjennomført en brannteknisk tilstandsanalyse av Norsk Brannvern AS.

Denne tilstandsanalysen avdekket større og mindre avvik. De mindre avvikene er utbedret med montering av slukkeutstyr i fellesområder, oppretting av serviceavtale for slukkeutstyr, røyk-luker og nødlys, samt branntetting rundt diverse branndører.

Rapporten anbefaler sameiet å montere heldekkende brannalarmanlegg i byggene våre, men det er for styret noe uklart om dette bare er en anbefaling, eller om det er et krav i henhold til forskriftene.

For å gjøre en helhetlig vurdering av hva som er kravet til våre bygg, og å komme med en fullstendig plan og løsning for et brannvarslingsanlegg i sameiet har OPAK gjort en gjennomgang av den branntekniske tilstandsanalysen for å vurdere denne og komme med anbefalt løsning. OPAK sin anbefaling vil være styrende for hvilken løsning vi som sameie bør velge. OPAK vil innhente tilbud fra leverandører på den løsningen de anbefaler.

Et heldekkende brannvarslingsanlegg med direkte rapportering til brannvesenets alarmsentral vil øke sikkerheten for alle i sameiet.

Styrets innstilling
Uavhengig av om det bare er en anbefaling, eller om det er et pålegg om brannvarslingsanlegg i byggene våre, er et samlet styre av den oppfatning at brannvarslingsanlegg må på plass.

I første omgang kanskje bare som et brannvarslingslegg for garasjer og fellesområder, men med mulighet for utvidelse inn i alle seksjoner.

> **Forslag til vedtak:**
> Sameiet godkjenner at styret, i samarbeid med OPAK, velger løsning og leverandør for installasjon av brannvarslingsanlegg i sameiet. Sameiet godkjenner også at styret kan ta avgjørelser dersom uforutsette utfordringer oppstår og prioriteringer må gjøres i forbindelse med dette arbeidet.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Finansiering av rehabilitering

Hentet fra Huseierne,
https://www.huseierne.no/alt-om-bolig/sameier-og-borettslag/eierseksjoner/laneopptak/

«Noen ganger kan det være behov for å låne penger til større investeringer eller vedlikehold. I utgangspunktet skal sameiets utgifter betales med fellesutgiftene seksjonseierne innbetaler. Det er også muligheter for å bygge opp et vedlikeholdsfond, slik at man har noe å ta av hvis det skulle dukke opp uforutsette utgifter eller når det er nødvendig med store vedlikeholdsarbeider.

Har man ikke penger i felleskassa, må den enkelte sameier innbetale det som må til for å få utført nødvendig vedlikehold. Den siste muligheten er at sameiet tar opp lån.»

Vestre Ramstad Terrasse boligsameie har over drøye 22 år bygget opp et svært begrenset vedlikeholdsfond. Pr 2. januar 2025 er vedlikeholdsfondet på Kr. 414.224, - Dette tilsvarer et oppspart beløp på kun Kr. 7.200, - pr seksjon!

I vedlikeholdsplanen fra OPAK fra 2020 var kostnader på vedlikeholdstiltak og strakstiltak vurdert til ca Kr. 8.350.000, -. Med prisstigninger de siste 5 årene, feil og mangler oppdaget under den siste tids befaringer, og eventuelle uforutsette, men nødvendige tiltak, som vil kunne dukke opp når arbeidet påbegynnes, vil nok kostnadene kunne bli mye høyere.

Styret har etter samtaler med OBOS forretningsfører kommet frem til at et låneopptak i sameiet er den beste og enkleste måten for sameiet å kunne finansiere den rehabiliteringen vi nå har foran oss. På denne

måten vil kostnadene fordeles både på nåværende beboere og fremtidige. Dette i form av innkreving over felleskostnadene som går til nedbetaling av lån. Et låneopptak vil utgjøre en økt felleskostnad for alle seksjonseiere, men uten penger i banken har vi ingen annen mulighet dersom vi skal iverksette rehabilitering.

I henhold til eierseksjonsloven kan styret i utgangspunktet ta opp lån på vegne av sameiet for å sette i gang arbeid som er nødvendig. Styret har plikt til å gjennomføre nødvendig vedlikehold, og kan fordele utgiftene på seksjonseierne i fastsatte a konto-beløp uten å legge saken frem for årsmøtet.

Etter anbefaling fra OBOS forretningsfører har styret blitt anbefalt å legge frem finansieringsløsning, og behov for opptak av lån på et ekstraordinært årsmøte. Dette for å ha sameiet i ryggen før tiltak iverksettes. Det gjøres herved.

Lån i sameiet kan ikke gjøres med pant i eiendom siden vi alle er selveiere. Rentesatsen er derfor høyere enn for lån med pant i eiendom. OBOS-banken vil i utgangspunktet kunne låne oss penger begrenset oppad til 3 X Grunnbeløpet i Folketrygden per seksjon. Det vil si totalt ca. kr. 21 millioner.

Etter dialog med OBOS-banken har vi fått tilbakemelding på at høyere lån enn dette kan vurderes når en eventuell lånesøknad er mottatt.

Det tilbudet vi har fått på lån hos OBOS-banken nå har en **rentesats på 7,1%.**

Låner vi 3 X Grunnbeløpet per seksjon, dvs 21 mill. vil felleskostnadene øke med mellom 82 - 100%.

Skulle kostnaden med rehabiliteringen vise seg å gå over denne summen må styret enten kalle inn til et nytt ekstraordinært årsmøte for å prøve å utvide lånet, eller nedprioritere enkelte tiltak av rehabiliteringen. Blir kostanden derimot lavere vil selvfølgelig lånebehovet reduseres.

Det kan være verdt å nevne at felleskostnadene i Vestre Ramstad terrasse per nå ligger langt lavere enn mange andre sameier og borettslag i Nordre Follo, og i landet forøvrig, og det har de gjort i mange år.

Vedlikeholdsfondet er opprettet som et vedtak på et tidligere årsmøte. Det må derfor opp i nytt årsmøte for å innvilge bruk av dette fondet. Styret ønsker derfor et vedtak i dette ekstraordinære årsmøtet for å kunne bruke av det oppsparte fondet dersom det skulle oppstå behov for det i forbindelse med den kommende rehabiliteringen.

> **Forslag til vedtak:**
> Sameiet godkjenner at styret søker om låneopptak på inntil kroner 21-millioner for å dekke kostander til rehabilitering i henhold til dette ekstraordinære årsmøtet. Sameiet overlater til styret å gjøre de nødvendige vurderinger for å holde alle kostander så lave som mulig og gjøre harde prioriteringer. OBOS vil fordele lånekostnader i henhold til gjeldende fordelingsbrøk for hver enkelt seksjon. Sameiet godkjenner også at styret kan benytte midler fra allerede oppspart vedlikeholdsfond dersom det skulle bli nødvendig.
>
> ✓ **Vedtatt.**

PROTOKOLL TIL ÅRSMØTE 2025

Protokoll til årsmøte 2025 for VESTRE RAMSTAD TERRASSE BS

Organisasjonsnummer: 986386939
Møtet ble avholdt 17. mars kl. 18:00, Langhuset.

Antall stemmeberettigede som deltok: 28
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Ole-Christian Aslaksen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Ole-Christian Aslaksen foreslått. Som protokollvitne ble Kari Bente Haulan foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120.000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 120.000.

✓ **Vedtatt. Benkeforslag: styrets godtgjørelse settes til 130.000.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Kari Bente Haulan
John Lerskau

Følgende stilte til valg:
Kari Bente Haulan
John Lerskau

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Anita Jansen
Guro Skare Bekeng

Følgende stilte til valg:
Anita Jansen
Guro Skare Bekeng

Protokollen signeres av:
Møteleder og protokollfører: Ole-Christian Aslaksen /s/
Protokollvitne: Kari Bente Haulan /s/

VEDTEKTER SIST ENDRET 2015

VEDTEKTER FOR
VESTRE RAMSTAD TERRASSE BOLIGSAMEIE

Vedtatt av konstituerende sameiermøte den 23.09.2003
Endret på sameiermøtet 26.03.2015

§ 1
NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Vestre Ramstad Terrasse Boligsameie (heretter sameiet) har forretningskontor i Ski kommune.
Sameiet består av til sammen 57 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 02.10.2003.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr. 120 bnr. 147 i Ski kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon. For boligseksjoner har hver sameier rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Sameiebrøkene skal fastsettes ut fra bruksenhetenes areal. Endring av sameiebrøkene krever enstemmighet blant de seksjonseiere som berøres av endringene.

§ 3
FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene. Dersom særlige grunner taler for dette, kan en fellesutgift i det enkelte tilfelle fordeles etter nytte eller forbruk jfr. eierseksjonslovens §23 1.ledd. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Med alminnelige fellesutgifter menes samtlige utgifter vedr. drift av eiendommen, herunder skatter og offentlige avgifter, forsikring, vedlikeholdsutgifter, administrasjonsutgifter o.l. samt alle andre utgifter som påhviler eiendommen som sådan. På tilsvarende måte anses påkostninger på deler av eiendommen som tjener felles bruk, eller som forøvrig kommer sameiet til gode.

§ 4
VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, herunder terrasser samt tilleggsareal på grunn, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. Når tiltaket etter en teknisk vurdering må gjøres samlet, kan sameiet foreta vedlikehold, herunder utskifting, av vann- og avløpsledninger, elektriske ledninger og eventuelle andre bygningsdeler, også innenfor den enkelte bruksenhet. Sameier har ansvar for renhold av sluk.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, terrasser, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§ 5
VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6
REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 7
STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, og to andre medlemmer med varamedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8
STYRETS KOMPETANSE

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

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I fellesanliggender forplikter styreleder og et styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.
Styret kan gi prokura.

§ 9
OM STYREMØTET

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

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10
SAMEIERMØTET

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

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

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

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

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

§ 11
SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Valg av revisor.
- Fastsettelse av godtgjørelse til revisor og styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 12
MØTELEDELSE OG STEMMEKRAV

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen som tilhører fellesskapet, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 13
STEMME - OG MØTERETT. PROTOKOLL.

På sameiermøte har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 14
REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

§ 15
FORRETNINGSFØRER

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

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16
MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 26.
Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.
Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17
FRAVIKELSE

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

§ 18
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameier, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 19
ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 20
HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel over seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21
MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 22
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai l997.

ÅRSMØTE 2025

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4158
VESTRE RAMSTAD TERRASSE BS

Velkommen til årsmøte i VESTRE RAMSTAD TERRASSE BS

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

17. mars 2025 kl. 18:00, Langhuset.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i VESTRE RAMSTAD TERRASSE BS

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Ole-Christian Aslaksen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Ole-Christian Aslaksen foreslått. Som protokollvitne ble Kari Bente Haulan foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 120.000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

Årsberetning 2024

Vestre Ramstad terrasse BS

Styrets arbeid

Det sittende styret har vært i aksjon siden årsmøtet **21. mars 2024**, og har gjennom året hatt **6 styremøter** hvor vi har behandlet større og mindre saker. I tillegg har det vært avholdt budsjettmøte og regnskapsmøte med vår OBOS-forretningsfører.

Styret benytter seg av **Styrerommet.no** som er et digitalt styreverktøy for borettslag og sameier som er forvaltet av OBOS. Styreleder bruker dette som verktøy i styrearbeidet. Alle møtereferat, e-poster og dokumenter, samt avtaler med leverandører blir arkivert her.

På årsmøtet **21. mars 2024** ble 4 av 5 medlemmer i styret valgt for ett år. Styreleder ble valgt for to år, og sitter frem til neste årsmøte i 2026. Det eksisterer per nå ikke en valgkomité i sameiet.

Medlemmene som er på valg i år, har alle sagt ja til å ta gjenvalg dersom ikke andre kandidater stiller til valg 17. mars. Dette for å kunne følge den pågående jobben med vedlikeholdsprosjektet helt i mål.

Det sittende styret oppfordrer allikevel alle til å vurdere om de vil bidra for felleskapet med verv i styret og stille som kandidat til valget i år, eller ved neste årsmøte i 2026.

Sittende styreleder ønsker allerede nå å informere om at han ikke stiller til gjenvalg på årsmøtet i 2026!

Vibbo

Styret vil gjenta oppfordringen til alle beboere om å oppdatere informasjon og kontaktdetaljer Vibbo.
Det er enda noen av dere som **ikke** har lagt inn e-postadresse i Vibbo. **Dere oppfordres til å gjøre dette, dersom du/dere har e-post!** Dette gjør det lettere for styret og nå alle beboere med informasjon.
Legg gjerne også til **pårørende i Vibbo**. Da vil de kunne bistå dersom det kommer viktig informasjon om dere er bortreist.

Fellesutgifter

Styret valgte å ikke øke felleskostnadene for 2025 på budsjettmøtet høsten 2024.
Styret informerer om at det vil komme en økning av felleskostnader for rehabilitering og vedlikehold som ble vedtatt på ekstraordinært årsmøte 5.februar 2025. Informasjon om denne økningen vil komme i løpet av våren 2025.

Bredbånd/TV fra Telenor øker med Kr 75,- pr mnd. fra 01.04.2025. Informasjon om dette er sendt ut på Vibbo og hengt opp på oppslagstavlene.

Eierskifte

Det har vært tre eierskifter i sameiet i 2024. To i nummer 9 og en i nummer 11.
Styret ønsker nye eiere velkommen i sameiet!

Vaktmestertjenester

I avtalen med *Facilitec AS*, er **vask av garasjeanlegg** inkludert. Vask har blitt gjennomført to år på rad med gode resultater. I den forbindelse vil styret igjen minne om følgende før vårens vask:

- Oppbevaring i garasjeanlegget: Tildelte parkeringsplasser skal kun brukes til eget eller gjesters kjøretøy. Oppbevaring av brannfarlig materiale som bensin, gass eller lignende er ikke tillatt. Det er ikke anledning til å

oppbevare annet enn utstyr tilhørende kjøretøyet. Eventuelle møbler, ved eller annet som lagres i garasjene MÅ fjernes. Dette også med tanke på brannfare.

Dørautomatikk

I januar 2024 ble det montert nøkkelbrytere for åpning av ytterdører i begge blokker. Det var litt forvirring med merking og bruken av dette til å begynne med, men etter at **John** fikk på plass skikkelig merking av brytere ser dette ut til å fungere svært bra.

Renhold – Matter

I fellesområder utføres rengjøring på fredager av firmaet *Insider Facility Solutions AS*.
I tillegg har vi avtale med *Stil Tekstilservice AS* for bytte av dørmatter i fellesareal.
I vintermånedene er det to ekstra matter i 4. etasje, og to ekstra matter i 3. etasje.

De to mattene i 3. etasje kom på plass etter innspill fra beboere og ble bestilt hos *Stil* nå i vinter.

HMS, brannsikring og beredskap

Styret har ansvar for HMS og internkontroll i fellesarealer, ute og inne. HMS arbeidet utføres av styret i henhold til OBOS sine retningslinjer og følges opp på Styrerommet.no.
Å jobbe forebyggende med brannsikkerhet er en stor del av dette og skal dokumenteres skriftlig. Årlig kontroll av brannsikkerhet for fellesarealene har blitt utført av *Firesafe AS*. Kontroll av det elektriske anlegget av *El-Kontakten AS, Langhus*.

Brannforebyggende informasjon ble sendt ut til alle boligeiere i desember.

Hjertestartere

Det er montert hjertestartere ved heisen i 1. etasjen i begge blokkene. Disse blir regelmessig kontrollert, og batterier blir byttet i henhold til serviceplan. Disse er registrert i hjertestarterregisteret og 113.no.

Service følges også opp i sameiets HMS-portal på Styrerommet.no.
Helge Johan Stø i nummer 9 har tatt på seg oppgaven med å sjekke disse jevnlig samt bytte batterier i henhold til serviceavtale. Takk, også i år, til **Helge Johan** for denne jobben!

Heis

Service blir regelmessig utført av *Kone AS* to ganger i året, og kontroll har blitt utført av *Heiskontrollen AS* hvert andre år. Det var ingen avvik på forrige service i oktober 2024. Neste kontroll er i 2025.

Styret vil minne beboerne om at dere prøver å ta kontakt med styret og IKKE tilkaller heisservice via *Kone* på egenhånd dersom det oppdages feil med heisene. Dette har gjennom 2024 spart oss for flere tusen kroner, da det er enkelte ting vi lett kan fikse selv uten å tilkalle servicetekniker fra *Kone*.

VVS (varme-, ventilasjons- og sanitærteknikk)
Det er tidligere sendt ut informasjon hvor det spesielt er lagt vekt på sjekk av VVS-installasjoner, samt det å **unngå å helle matfett** og annet i avløpene. Styret ønsker å presisere at det er beboers ansvar å kontrollere, og eventuelt skifte ut, defekte VVS-installasjoner i egen leilighet.

Som en del av **HMS og brannforebyggende arbeide** ble det i **januar 2024** gjennomført stikkprøver av ventilasjonsanlegget i enkelte leiligheter, samt i garasjene.
Som følge av rapporten fra *Aktiv Ventilasjon AS*, som utførte denne kontrollen, ble det i 2024 byttet vifter og

innsugsventiler i begge garasjene, samt utført rens av ventilasjonskanaler i begge blokkene. Serviceavtale ble opprette på de nye viftene i garasjene.

Vedlikeholdsplan

Som alle nå er kjent med, etter det ekstraordinære årsmøtet 5. februar, har styret jobbet mye med dette gjennom siste halvdel av 2024. Etter årsmøtet i fjor i mars ble det dessverre et opphold i dette arbeidet både på grunn av sykdom hos OPAK, men også på grunn av manglende kapasitet hos styreleder.

Etter vedtakene på det ekstraordinære årsmøtet kan det virkelige arbeidet starte, og styret vil informere beboerne etter hvert som arbeidet skrider frem.

Forsikringsavtale

I 2024 har vi hatt to forsikringssaker, hvorav begge gjelder vannlekkasjer.
Styret vil benytte anledningen og minne om tidligere utsendt informasjon på Vibbo, 10. april 2024, «Rør i rør og vannlekkasje»,

Strømforbruk og elbil-lading

Etter bytte til Led-lysarmaturer i garasjene i januar 2023 så vi ganske markant nedgang i strømforbruket for fellesområdet. Våren 2024 ble det også byttet til Led-lys på alle utelys på svalganger og fellesdører. Besparelsen på dette vil komme litt over tid, men styret ser ytterligere nedgang i strømforbruket på fellesarealer. Det samme gjelder vedlikeholdskostnader med bytte av pærer på utelys.

Prisen for å lade el-bil blir beregnet to ganger i året basert på faktiske kostnader de foregående 6 måneder.

I **2024** var prisen for å lade el-bil:

· **1,50 Kr/kWt** fra 03.09.2023 – 15.02.2024

· **1,00 Kr/kWt** fra 15.02.2024 – 12.09.2024

· **2,00 Kr/kWt** fra 12.09.2024 – 01.03.2025

Etter styremøtet 24.02.2025 ble det vedtatt å holde prisen på **2,00 Kr/kWt** frem til løsning med lading til spot-pris er på plass.

Styreleder har jevnlig vært i dialog med *Charge365* angående overgang til lading med spot-pris. Siste oppdatering er at dette skal være på plass 1. mars 2025.
Andre leverandører har også vært kontaktet for mulig endring av betalingsløsning. Mange av de andre leverandørene krever månedlige engangsbeløp fra både sameiet og beboere for en slik løsning. Med mange beboere som knapt lader bilen, eller lader svært lite i løpet av en måned, tror vi dette en lite gunstig løsning for vårt sameie.

Garasjeport-åpnere

Som det har vært informert om på Vibbo har det vært litt kluss med garasjeport-åpnere etter at nye åpnere måtte programmeres og legges til i systemet vårt.
Etter kontakt med *Hörmann,* som vi har serviceavtale med, fikk vi vite at dette systemet er utgått på dato. Noen deler til styringen av portene og ny programvare for programmering av åpnere kan ikke skaffes. Per nå er PC for programmering og systemet oppe og går igjen.

Styret har enda noen nye åpnere som kan programmeres og selges til beboerne. Prisen på nye åpnere er per nå kroner 1.100, - så det oppfordres til å ta godt vare på de åpnerne dere allerede har.

Avfallsrom

Sortering av avfall fungerer bra, og rommet fremstår rent og ryddig.
Fra tid til annen har det vært noe knust glass rundt containeren for glass og metall. Vær flink å kost opp om dere er uheldig og knuser noe. Husk også å tråkke sammen papp og kartong så dette ikke tar så mye plass. Takk til alle for dette!

Hageredskap

Hageredskap og stiger er plassert i avfallsrommet til utlån for beboerne. Kroker til redskapene er montert og alt skal settes/henges på plass etter bruk. Redskaper skal ikke fjernes fra sameiet.

Dugnad

I 2024 ble det avholdt en dugnad, med godt oppmøte, kaffe, vafler og god stemning. Styret oppfordrer beboere til å komme med innspill til vårens dugnad, samt å møte opp når den tid kommer.

Beplanting inngangsparti:

Dagny, Gunnar og Bente i nr. 11 og Karin Berg i nr. 9 er blant de som i 2024 har sørget for at våre inngangspartier fremstår hyggelige og blomstrende gjennom året.
Takk til dere som sørger for beplanting og passer på at vi har det fint ved inngangspartiene!

Sommerfest

Sommerfesten ble gjennomført med stor suksess, kraftige vindkast og regnbyger i juni. Tross været, ble det god stemning og godt oppmøte mellom blokkene våre med grillmat, quiz og allsang.
Styret ønsker å takke arrangementskomitéen, Håkon Berner, Bente Haulan og Guro Skare Bekeng samt grill-mester Arvid Nymoen for en svært hyggelig og vel gjennomført fest!

Gløggfest - Julegrantenning

Første søndag i advent var det gløgg, pepperkaker, loddtrekning og julegrantenning i inngangspartiet i nummer 9. Guro og Gaute hadde pyntet, og stilte med gløgg og pepperkaker. Det var godt oppmøte, både med og uten nisseluer, god stemning, allsang og koselig juleprat.
En gang til, så kan vel dette kalles en tradisjon?!

Langhus, 24. februar 2025

Reidulf Kristiansen - Styreleder

Kari Bente Haulan - Styremedlem

John Lerskau - Styremedlem

Anita Jansen - Varamedlem

Guro Skare Bekeng - Varamedlem

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 192 379.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Vedlikeholdsprosjektet som ble vedtatt på ekstraordinært årsmøte påfører sameiet ekstraordinære kostnader som blir bokført på egen konto i budsjettet.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Det kommer en økning i kabel-tv/internett på 75,- pr seksjon fra april 2025.

Økningen i forbindelse med det ekstraordinære vedlikeholdet

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

VESTRE RAMSTAD TERRASSE BS
ORG.NR. 986 386 939, KUNDENR. 4158

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 960 632	1 786 776	1 961 000	1 961 000
Andre inntekter	3	37 211	40 327	50 000	50 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 997 843**	**1 827 103**	**2 011 000**	**2 011 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-17 399	-17 000	-17 000
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-8 000	-7 563	-10 000	-10 000
Andre honorarer		0	-3 400	0	0
Forretningsførerhonorar		-150 945	-143 350	-150 000	-158 000
Konsulenthonorar	7	-123 968	-9 563	-35 000	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-367 237	-392 606	-552 000	-378 000
Forsikringer		-175 956	-266 834	-170 000	-204 000
Kommunale avgifter	9	-3 609	12 470	-6 000	-7 000
Energi/fyring	10	-90 006	-67 923	-120 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-398 266	-372 273	-400 000	-420 000
Andre driftskostnader	11	-365 857	-387 964	-363 000	-384 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 820 765**	**-1 776 404**	**-1 943 000**	**-1 918 000**
DRIFTSRESULTAT		**177 078**	**50 699**	**68 000**	**93 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	28 132	41 662	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**28 132**	**41 662**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**205 210**	**92 361**	**68 000**	**93 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		205 210	92 361		

VESTRE RAMSTAD TERRASSE BS
ORG.NR. 986 386 939, KUNDENR. 4158

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**1**	**1**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		29 383	2 444
Forskuddsbetalte kostnader		278 909	246 726
Andre kortsiktige fordringer	14	3 245	0
Driftskonto OBOS-banken		151 622	315 449
Sparekonto OBOS-banken		386 494	173 815
Vedlikeholdsfond		427 880	314 224
SUM OMLØPSMIDLER		**1 277 534**	**1 052 658**
SUM EIENDELER		**1 277 535**	**1 052 659**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 192 381	987 170
SUM EGENKAPITAL		**1 192 381**	**987 170**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 002	13 792
Leverandørgjeld		72 153	41 242
Annen kortsiktig gjeld		0	10 455
SUM KORTSIKTIG GJELD		**85 155**	**65 489**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 277 535**	**1 052 659**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre Follo, 11.02.2025
Styret i Vestre Ramstad Terrasse BS

Reidulf Kristiansen /s/ Kari Bente Haulan /s/ John Lerskau /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god 3333regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 550 892
TV/Internett	400 140
Garasje	9 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 960 632**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Charge 365 ladeinntekter	37 211
SUM ANDRE INNTEKTER	**37 211**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	**-16 920**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 120 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 000.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 035
Opak A/S	-112 933
SUM KONSULENTHONORAR	**-123 968**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-41 297
Drift/vedlikehold VVS	-2 031
Drift/vedlikehold elektro	-156 425
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-36 371
Drift/vedlikehold heisanlegg	-40 000
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 873
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-74 405
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 445
Kostnader dugnader	-390
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-367 237**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-3 609
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 609**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-90 006
SUM ENERGI / FYRING	**-90 006**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-400
Container	-12 880
Annet driftsmateriale	-596
Vaktmestertjenester	-229 644
Renhold ved firmaer	-104 129
Snørydding	-3 758
Andre fremmede tjenester	-2 633
Trykksaker	-1 511
Andre kontorkostnader	-50
Bank- og kortgebyr	-3 346
Velferdskostnader	-6 910
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-365 857**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	27 998
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	134
SUM FINANSINNTEKTER	**28 132**

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Hjertemaskin		
Tilgang 2018	26 474	
Avskrevet tidligere	-26 473	
Avskrevet i år	0	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Charge 365 desember 2024	3 245
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**3 245**

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Vestre Ramstad Terrasse BS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestre Ramstad Terrasse BS som viser et overskudd på kr 205.210. 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 selskapets 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 selskapet 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 ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av budsjettallene 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 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 selskapets 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.

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Vedlegg 1 16 av 19 årsregnskap.pdf

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 12.02.2025

ALPHA REVISJON AS

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
12.02.2025

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 17.03.25
Selskapsnummer: 4158 **Selskapsnavn:** VESTRE RAMSTAD TERRASSE BS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

ÅRSMØTE 2024

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4158

Vestre Ramstad Terrasse Bs

Velkommen til årsmøte i Vestre Ramstad Terrasse Bs

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

21. mars 2024 kl. 18:00, Langhuset.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Beboermøte

Etter det ordinære årsmøte vil det bli holdt et beboermøte.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Vestre Ramstad Terrasse Bs

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

Forslag til vedtak

Ole-Christian Aslaksen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Kari Bente Haulan er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 120.000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Reidulf Kristiansen

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- John Lerskau
- Kari Bente Haulan

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Gunnar Larsen
- Guro Skare Bekeng

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Reidulf Kristiansen	Ramstad Terrasse 11
Styremedlem	Kari Bente Haulan	Ramstad Terrasse 11
Styremedlem	John Lerskau	Ramstad Terrasse 11
Varamedlem	Karin Berg	Ramstad Terrasse 9
Varamedlem	Gunnar Larsen	Ramstad Terrasse 11

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Vestre Ramstad Terrasse Bs
Sameiet består av 57 seksjoner.
Vestre Ramstad Terrasse Bs er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986386939, og ligger i NORDRE FOLLO kommune

Gårds- og bruksnummer:
120 147

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Vestre Ramstad Terrasse Bs har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.



Årsberetning 2023
Vestre Ramstad terrasse BS

Styrets arbeid
Det sittende styret har vært i aksjon siden årsmøtet **16. mars 2023**, og har gjennom året hatt **5 styremøter** hvor vi har behandlet større og mindre saker. I tillegg har det vært avholdt budsjettmøte og regnskapsmøte med vår OBOS forretningsfører.

Styret benytter seg av **Styrerommet.no** som er et digitalt styreverktøy for borettslag og sameier som er forvaltet av OBOS. Styreleder bruker dette som verktøy i styrearbeidet. Alle møtereferat, e-poster og dokumenter, samt avtaler med leverandører blir arkivert her.

På forrige årsmøte ble deler av styret gjenvalgt for ett år. Et av medlemmene fortsatte på sitt andre år. Dette betyr at hele styret er på valg i år. Dette er svært uheldig med tanke på overlapping og erfaringsoverføring i styret dersom ingen vil ta gjenvalg.
Det eksisterer per nå ikke en valgkomité i sameiet.
Det sittende styret vil oppfordre alle til å vurdere om de vil bidra for felleskapet med verv i valgkomité, eller vurdere å stille til valg for verv i styret, i år eller neste år.

Vibbo
Styret vil gjenta oppfordringen til alle beboere om å oppdatere informasjon og kontaktdetaljer Vibbo. Det er enda noen av dere som **ikke** har lagt inn e-postadresse i Vibbo. **Dere oppfordres til å gjøre dette, dersom du/dere har e-post!** Dette gjør det lettere for styret og nå alle beboere med informasjon.
Legg gjerne også til **pårørende i Vibbo**. Da vil de kunne bistå dersom det kommer viktig informasjon om dere er bortreist.

Fellesutgifter
Varsel om økning av fellesutgifter ble sendt ut i oktober. Økningen fra 01.01.2024 var 10%.
Dette skal dekke opp for økte kostnader, nødvendig vedlikehold og for å fortsatt kunne bygge en buffer mot fremtidige vedlikeholdskostnader.
Bredbånd/TV økte med Kr 43,- pr mnd. fra 01.01.2024.

Eierskifte
Det har vært tre eierskifter i sameiet i 2023. Ingen i nummer 9 og tre i nummer 11.
Styret ønsker nye eiere velkommen i sameiet!

Vaktmestertjenester
I avtalen med *Facilitec AS*, er **vask av garasjeanlegg** inkludert. Første vask ble gjennomført våren 2023 med gode resultater. I den forbindelse vil styret igjen minne om følgende før vårens vask:

- *Oppbevaring i garasjeanlegget:* Tildelte parkeringsplasser skal kun brukes til eget eller gjesters kjøretøy. Oppbevaring av brannfarlig materiale som bensin, gass eller lignende er ikke tillatt. Det er ikke anledning til å oppbevare annet enn utstyr tilhørende kjøretøyet. Eventuelle møbler, ved eller annet som lagres i garasjene MÅ fjernes. Dette også med tanke på brannfare. Minner om at det blir bestilt kontainer til dugnaden dersom det er noe du vil kvitte deg med!

Renhold – Matter
I fellesområder utføres rengjøring på fredager av firmaet *Insider Facility Solutions AS*.
I tillegg har vi avtale med *Stil Tekstilservice AS* for bytte av dørmatter i fellesareal. I vintermånedene er det 2 ekstra matter i 4. etasje.
Vinteren kom litt tidlig i høst, men de 2 mattene kom på plass etter kontakt med Stil.

HMS, brannsikring og beredskap
Styret har ansvar for HMS og internkontroll i fellesarealer, ute og inne. HMS arbeidet utføres av styret i henhold til OBOS sine retningslinjer og følges opp på Styrerommet.no.
Å jobbe forebyggende med brannsikkerhet er en stor del av dette og skal dokumenteres skriftlig. Årlig kontroll av brannsikkerhet for fellesarealene har blitt utført av *Firesafe AS*. Kontroll av det elektriske anlegget av *El-Kontakten AS, Langhus*.
Brannforebyggende informasjon ble sendt ut til alle boligeiere i desember.

Hjertestartere
Det er montert hjertestartere ved heisen i 1. etasjen i begge blokkene. Disse blir regelmessig kontrollert, og batterier blir byttet i henhold til serviceplan. Disse er registrert i hjertestarterregisteret og 113.no.
Service følges også opp i sameiets HMS-portal på Styrerommet.no.
Helge Johan Stø i nummer 9 har tatt på seg oppgaven med å sjekke disse jevnlig samt bytte batterier i henhold til serviceavtale. Takk, også i år, til Helge Johan for denne jobben!

Heis
Service blir regelmessig utført av *Kone AS* og kontroll har blitt utført av *Heiskontrollen AS*.
Det var ingen større avvik på forrige kontroll i september 2023.
I juli ble begge heisene «slått ut». Mest sannsynlig skyltes dette uvær med torden som passerte området vårt. Det ble store kostnader, men heldigvis dekket forsikringen vår den største av disse regningene på drøye 90.000, -, Den andre på ca. 13.500,- fikk vi kreditert etter at styreleder klaget på dårlig service og manglende respons på oppringing til Kone sin alarmtelefon.
Heisene våre begynner å bli gamle, og det vil kunne være vrient og tidkrevende å skaffe reservedeler etter hvert. Dette vil også kunne føre til perioder med heis ute av drift, mens man venter på deler.
Kone AS, som vi har serviceavtale med, antyder levetid på slike heiser på 20-25 år. Oppgradering/ renovering av heisene er noe vi må vurdere etter hvert dersom vedlikeholdskostnadene øker drastisk.

VVS (varme-, ventilasjons- og sanitærteknikk)
Det er tidligere sendt ut informasjon hvor det spesielt er lagt vekt på sjekk av VVS-installasjoner, samt det å **unngå å helle matfett** og annet i avløpene. Styret ønsker å presisere at det er beboers ansvar å kontrollere, og eventuelt skifte ut, defekte VVS-installasjoner i egen leilighet.
Som en del av **HMS og brannforebyggende arbeide** ble det nå i **januar 2024** gjennomført stikkprøver av ventilasjonsanlegget i enkelte leiligheter, samt i garasjene.
Som følge av rapporten fra Aktiv Ventilasjon AS, som utførte denne kontrollen, har styret vedtatt at det skal gjennomføres rens, vedlikehold og noen videre utredninger i ventilasjonsanlegget.
Mer informasjon om hva som skal gjøres, pålegg om dette og kostnader, vil komme i eget skriv til hver enkelt seksjonseier.

Vedlikeholdsplan
Tilstandsvurdering/Vedlikeholdsplan fra **OPAK**, datert februar 2020, er fortsatt aktuell for sameiet.
Enkelte beboere har etterlyst presentasjon av denne rapporten. En representant fra OPAK vil selv legge frem denne rapporten og vedlikeholdsplanen på årets beboermøte.
Rapporten gir anbefalinger og forslag til prioritering av vedlikehold og oppgraderinger sameiet bør gjøre. Større kostnader vil kunne påløpe i årene som kommer. Skal større vedlikeholdsprosjekter igangsettes må vi nok regne med å finansiere dette med lån. En slik avgjørelse må eventuelt tas av sameiet på ekstraordinært årsmøte.

Forsikringsavtale
I oktober 2023 hentet styret inn tilbud på nye forsikringsavtaler. Tilbudene vi fikk fra If, Gjensidige og Tryg varierte mye i pris. OBOS Forsikring sammenlignet vilkår og priser for oss og styret behandlet saken på styremøte 19. oktober 2023. Det ble der vedtatt å bytte til Tryg Forsikring.
Sameiet sparte drøyt 75.000, - kroner året på å bytte til Tryg Forsikring.
Som tidligere er **OBOS Forsikring** fortsatt vår "agent" og de vi forholder oss til i forsikringssaker.

Dørpumper ved hovedinngangsdører
Som informert om på Vibbo, og som sikkert mange av dere har sett, er det montert nøkkel-bryter for automatisk åpning av ytterdørene i nummer 9 og 11. Siden det allerede var elektriske dørpumper der ble dette en forholdsvis beskjeden kostnad på snaue 16.000, - kroner.

Strømstøtte og strømbesparelse
Etter bytte til Led-lysarmaturer i garasjene i januar 2023 så vi ganske markant nedgang i strømforbruket for fellesområdet. Totalt for 2023 brukte vi ca **16.000 kWt** mindre strøm enn i 2022.
Strømstøtten for 2023 var totalt på ca. **Kr. 16.700, -**

Prisen for å lade el-bil blir beregnet to ganger i året basert på faktiske kostnader de foregående 6 måneder.
I **2023** var prisen for å lade el-bil:
- 1,75 Kr/kWt i perioden 01.01.2023 – 30.06.2023,
- 2,25 Kr/kWt i perioden 01.07.2023 - 03.09.2023 og
- 1,50 Kr/kWt fra 03.09.2023 – 15.02.2024.
Etter styremøtet 15.02.2024 er nå ladeprisen for å lade el-bil **1,00 Kr/kWt**.

I *OPAK* sin vedlikeholdsplan er utskifting av lysarmaturer til vedlikeholdsfrie og strømbesparende LED-lys i fellesområder nevnt. I tillegg til garasjer og søppelrom hvor det allerede er byttet, vurderer styret å bytte armaturer på alle utelys ved hovedinnganger og svalganger. Det jobbes med tilbud og vurderinger. Nye armaturer der vil gi både strømbesparelse og reduserte vedlikeholdskostnader.

Avfallsrom
Sortering av avfall fungerer bra, og rommet fremstår rent og ryddig.
Fra tid til annen har det vært noe knust glass rundt containeren for glass og metall. Vær flink å kost opp om dere er uheldig og knuser noe. Husk også å tråkke sammen papp og kartong så dette ikke tar så mye plass. Takk til alle for dette!

Hageredskap
Hageredskap og stiger er plassert i avfallsrommet til utlån for beboerne. Kroker til redskapene er montert og alt skal settes/henges på plass etter bruk. Redskaper skal ikke fjernes fra sameiet.

Ressursgruppen
Består fortsatt av Arvid Nymoen, Tom Berg og Rune Jernberg. Gruppen har påtatt seg å gjøre diverse vedlikehold. Styret oppfordrer alle som har tid og lyst til å bidra i denne gruppen om å ta kontakt med en av gruppens medlemmer.

Dugnad
I 2023 ble det avholdt en dugnad, med godt oppmøte og god stemning. Styret oppfordrer beboere til å komme med innspill til vårens dugnad, samt å møte opp når den tid kommer.

Beplanting inngangsparti:
Dagny, Gunnar og Bente i nr. 11 og Karin Berg i nr. 9 er de som i 2023 har sørget for at våre inngangspartier fremstår hyggelige og blomstrende gjennom året.
Takk til dere som sørger for beplanting og passer på at vi har det fint ved inngangspartiene!

Sommerfest
Sommerfesten ble gjennomført med stor suksess i juni. I finværet ble det god stemning og godt oppmøte mellom blokkene våre med grillmat, quiz og allsang.
Styret ønsker å takke arrangementskomitéen, Håkon Berner, Bente Haulan og Guro Skare Bekeng samt grill mester Arvid Nymoen for en svært hyggelig og vel gjennomført fest!

Gløggfest - Julegrantenning
Første søndag i advent dro Bente i gang arrangement med gløgg, pepperkaker og julegrantenning i inngangspartiet i nummer 11. Tross en litt kald gang, ble det godt oppmøte, både med og uten nisseluer, god stemning og koselig juleprat. Håper vi kan få til dette som en tradisjon!

Langhus, 15.februar 2024

Reidulf Kristiansen Styreleder	Kari Bente Haulan Styremedlem	John Lerskau Styremedlem
Gunnar Larsen Varamedlem	Karin Berg Varamedlem	

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 987 169.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 552 000 til vedlikehold.

Energikostnader
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Vestre Ramstad Terrasse BS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestre Ramstad Terrasse BS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsrapport og 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 øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i 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

Styret og forretningsfører (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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 13.02.2024

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
13.02.2024

VESTRE RAMSTAD TERRASSE BS
ORG.NR. 986 386 939, KUNDENR. 4158

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 786 776	1 669 160	1 770 000	1 961 000
Andre inntekter	3	40 327	19 856	15 000	50 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 827 103**	**1 689 016**	**1 785 000**	**2 011 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-17 399	-14 488	-15 000	-17 000
Styrehonorar	5	-120 000	-100 000	-100 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-7 563	-7 125	-7 000	-10 000
Andre honorarer		-3 400	-2 750	0	0
Forretningsførerhonorar		-143 350	-137 835	-143 000	-150 000
Konsulenthonorar	7	-9 563	-32 405	-35 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-392 606	-236 594	-374 000	-552 000
Forsikringer		-266 834	-248 535	-260 000	-170 000
Kommunale avgifter	9	12 470	-6 243	-5 000	-6 000
Energi/fyring		-67 923	-148 852	-150 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-372 273	-339 193	-350 000	-400 000
Andre driftskostnader	10	-387 964	-207 827	-345 500	-363 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 776 404**	**-1 481 848**	**-1 784 500**	**-1 943 000**
DRIFTSRESULTAT		**50 699**	**207 169**	**500**	**68 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	41 662	30 297	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**41 662**	**30 297**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**92 361**	**237 466**	**500**	**68 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		92 361	237 466		

VESTRE RAMSTAD TERRASSE BS
ORG.NR. 986 386 939, KUNDENR. 4158

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**1**	**1**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 444	107
Kundefordringer		0	35
Forskuddsbetalte kostnader		246 726	88 788
Driftskonto OBOS-banken		315 449	390 165
Sparekonto OBOS-banken		173 815	151 615
Vedlikeholdsfond		314 224	305 738
SUM OMLØPSMIDLER		**1 052 658**	**936 448**
SUM EIENDELER		**1 052 659**	**936 449**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		987 170	894 809
SUM EGENKAPITAL		**987 170**	**894 809**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 792	8 477
Leverandørgjeld		41 242	33 163
Påløpte kostnader		10 420	0
Annen kortsiktig gjeld	13	35	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**65 489**	**41 640**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 052 659**	**936 449**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre Follo, 13.02.2024
Styret i Vestre Ramstad Terrasse BS

Reidulf Kristiansen /s/ Kari Bente Haulan /s/ John Lerskau /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 409 868
TV/bredbånd	367 308
Garasje	9 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 786 776**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

EL-bil ladestrøm	33 705
Nøkler	6 622
SUM ANDRE INNTEKTER	**40 327**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-17 399
SUM PERSONALKOSTNADER	**-17 399**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 120 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 563.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 563
SUM KONSULENTHONORAR	**-9 563**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-62 917
Drift/vedlikehold VVS	-9 726
Drift/vedlikehold elektro	-192 250
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-29 527
Drift/vedlikehold heisanlegg	-54 747
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 843
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 329
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-268
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-392 606**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	12 470
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**12 470**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-8 047
Diverse leiekostnader/leasing	-10 040
Driftsmateriell	-6 983
Lyspærer og sikringer	-4 947
Vaktmestertjenester	-242 954
Renhold ved firmaer	-98 301
Andre fremmede tjenester	-3 439
Trykksaker	-1 397
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-2 648
Bank- og kortgebyr	-3 350
Velferdskostnader	-5 360
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-387 964**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 365
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 629
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	199
Kundeutbytte fra Gjensidige	27 469
SUM FINANSINNTEKTER	**41 662**

NOTE: 12
VARIGE DRIFTSMIDLER

Hjertemaskin		
Tilgang 2018	26 474	
Avskrevet tidligere	-26 473	
Avskrevet i år	0	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**

NOTE: 13
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Purregebyr	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-35**

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING(46000) med polisenummer 8719985. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 21.03.24
Selskapsnummer: 4158 **Selskapsnavn:** Vestre Ramstad Terrasse Bs

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

FERDIGATTEST

ARKIVKOPI
Reg.nr. DA

SKI KOMMUNE

TEKNISK ETAT

AF Ragnar Evensen AS
Pb 24, Grefsen

0409 OSLO

Vår ref.: TPS/LANGEI | Deres ref.: | Arknr.: GNR 120/147 - L42 | Jnr.: 00/00799-117 019768/04 | Dato: 14.09.2004

FERDIGATTEST
etter plan og bygningsloven § 99 nr. 1

Det vises til anmodning om ferdigattest mottatt her 19.08.04.

Gnr./bnr.:	120/147.
Byggested:	Ramstad terrasse 11, Langhus.
Tiltakshaver:	AF Ragnar Evensen AS.
Type arb. og type bygg:	Nybygg, terrassehus.
Bygningsnummer:	178715 44.

Det foreligger kontrollerklæringer mottatt her den 19.08.04 fra de kontrollerende foretak. Deres sluttkontroll har ikke avdekket feil og mangler som hindrer ferdigattest.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er forutsatt i byggetillatelsen. Bruksendring krever egen tillatelse etter pbl. § 93.

Tore P. Stensrud
bygningsjef

Geir W. Langård
avdelingsingeniør

Kopi:

Arkitektene Thorenfeldt AS, Fredensborgveien 11, , 0177 OSLO
Ragnar Evensen AS, Postboks 6607, Etterstad, 0607 OSLOTiltakshaver
Forværelset i 4.etg.
Avgiftskontoret
Kommuneing. v/ Helge Klevengen
Ligningskontoret, pb 94, 1400 Ski.
Nordre Follo Brannvesen IKS, Pb. 464, 1411 Kolbotn

EIENDOMSKART

Utskriftsdato: 04.06.2025

Eiendomskart for eiendom 3207 - 120/147//12



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	10 094,90 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6624696,23	**Øst**	603778,37	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6624754,94	603814,97	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,96	
2	6624731,97	603808,6	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,84	
3	6624715,89	603805,47	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,41	80,78
4	6624700,83	603804,41	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,10	
5	6624695,33	603802,68	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,77	
6	6624684,92	603802,43	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,41	
7	6624682,17	603800,27	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,66	4,04
8	6624672,27	603790,16	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,72	9,93
9	6624645,66	603791,52	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	26,64	
10	6624636,44	603757,73	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	35,03	
11	6624604,6	603766,53	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	33,03	
12	6624605,62	603770,85	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,44	
13	6624604,04	603772,7	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,43	
14	6624589,59	603776,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,92	
15	6624586,09	603766,97	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,12	25,79
16	6624590,91	603758,43	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,11	6,60
17	6624640,93	603745,11	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	51,76	
18	6624713,36	603739,71	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	73,20	169,93
19	6624737,46	603743,86	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,45	
20	6624770,24	603751,99	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	33,80	245,59
21	6624790,5	603758,53	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,29	
22	6624806,05	603762,66	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,10	157,13
23	6624806,17	603792,7	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	30,04	
24	6624763,39	603811,99	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	46,93	

MATRIKKELRAPPORT

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	29.09.2003	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	120/6046	Bruk av grunn	( )

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	120/147, 120/147/0/1, 120/147/0/2, 120/147/0/3, 120/147/0/4, 120/147/0/5, 120/147/0/6, 120/147/0/7, 120/147/0/8, 120/147/0/9, 120/147/0/10, 120/147/0/11, 120/147/0/12, 120/147/0/13, 120/147/0/14, 120/147/0/15, 120/147/0/16, 120/147/0/17, 120/147/0/18, 120/147/0/19, 120/147/0/20, 120/147/0/21, 120/147/0/22, 120/147/0/23, 120/147/0/24, 120/147/0/25, 120/147/0/26, 120/147/0/27, 120/147/0/28, 120/147/0/29, 120/147/0/30, 120/147/0/31, 120/147/0/32, 120/147/0/33, 120/147/0/34, 120/147/0/35, 120/147/0/36, 120/147/0/37, 120/147/0/38, 120/147/0/39, 120/147/0/40, 120/147/0/41, 120/147/0/42, 120/147/0/43, 120/147/0/44, 120/147/0/45, 120/147/0/46, 120/147/0/47, 120/147/0/48, 120/147/0/49, 120/147/0/50, 120/147/0/51, 120/147/0/52, 120/147/0/53, 120/147/0/54, 120/147/0/55, 120/147/0/56, 120/147/0/57
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	120/147, 120/147/0/1, 120/147/0/2, 120/147/0/3, 120/147/0/4, 120/147/0/5, 120/147/0/6, 120/147/0/7, 120/147/0/8, 120/147/0/9, 120/147/0/10, 120/147/0/11, 120/147/0/12, 120/147/0/13, 120/147/0/14, 120/147/0/15, 120/147/0/16, 120/147/0/17, 120/147/0/18, 120/147/0/19, 120/147/0/20, 120/147/0/21, 120/147/0/22, 120/147/0/23, 120/147/0/24, 120/147/0/25, 120/147/0/26, 120/147/0/27, 120/147/0/28, 120/147/0/29, 120/147/0/30, 120/147/0/31, 120/147/0/32, 120/147/0/33, 120/147/0/34, 120/147/0/35, 120/147/0/36, 120/147/0/37, 120/147/0/38, 120/147/0/39, 120/147/0/40, 120/147/0/41, 120/147/0/42, 120/147/0/43, 120/147/0/44, 120/147/0/45, 120/147/0/46, 120/147/0/47, 120/147/0/48, 120/147/0/49, 120/147/0/50, 120/147/0/51, 120/147/0/52, 120/147/0/53, 120/147/0/54, 120/147/0/55, 120/147/0/56, 120/147/0/57
Seksjonering Reseksjonering	22.04.2015 05.05.2015	15/727	Tinglyst 08.07.2015	
Seksjonering Seksjonering	29.09.2003			120/147, 120/147/0/12

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HAUGLI BJØRG HELDFRIDA F120238*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	RAMSTAD TERRASSE 11 1405 1405 LANGHUS	Bosatt (B)
HAUGLI RAGNAR F191032*****	Hjemmelshaver (H) 1/2		Død (D)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ramstad terrasse 11	H0405	120/147/0/12	111	4	1	2	Kjøkken

Andel i sameier

Matrikkelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
3207-120/145	Grunneiendom	1/127
3207-120/148	Grunneiendom	210/103740

Adresse

Vegadresse: Ramstad terrasse 11

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1405 LANGHUS	Kirkesogn	02100301 LANGHUS
Grunnkrets	202 Haugland	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	4 Langhus	Skolekrets	5 Langhus

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	17871544		Terrassehus (135)	Tatt i bruk (TB)	07.10.2003

1: Bygning 17871544: Terrassehus (135), Tatt i bruk 07.10.2003

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	4060
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	4060
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	28

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	11.01.2001	24.01.2001
Igangsettingstillatelse	23.04.2001	23.04.2001
Tatt i bruk	07.10.2003	08.10.2003

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ramstad terrasse 11	H0405	120/147/0/12	111	4	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	7	686	0	686	0	0	0

H03	7	709	0	709	0	0	0
H02	7	745	0	745	0	0	0
H01	7	831	0	831	0	0	0
U01	0	1089	0	1089	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 120/147

Bruksnavn	NEDRE TERRASSEREKKE RAMSTAD	Beregnet areal	10094.9
Etablert dato	04.12.2000	Historisk oppgitt areal	10100,7
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [x] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6624696.23	603778.37	0	Ja	10094.9	

PLANRAPPORT
RAMSTAD TERRASSE
II



Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Nordre Follo kommune

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	120	**Bruksnr.**	147	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	12
Adresse	Ramstad terrasse 11, 1405 LANGHUS								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner
- Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.05.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 7 848 m^2 **KPHensynsonenavn** H190_2 **KPSikring** Andre sikringssoner
	Delareal 10 081 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 10 095 m^2 **KPHensynsonenavn** H110 **KPSikring** Nedslagsfelt drikkevann

	Delareal	10 095 m^2
	KPHensynsonenavn	H310_1
	KPFare	Ras- og skredfare
	Delareal	14 m^2
	Arealbruk	Fritidsbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	196 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=196)	
Navn	RAMSTAD	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	17.06.1998	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/3500/196_bestemmelser.pdf	
Delarealer	**Delareal**	31 m^2
	Formål	Offentlig bebyggelse
	Delareal	10 056 m^2
	Formål	Blokkbebyggelse
	Feltnavn	B
	Delareal	3 m^2
	Formål	Kjørevei
	Delareal	76 m^2
	Formål	Frisiktsone

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201201 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=201201)	
Navn	Follobanen	
Plantype	Detaljregulering	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	05.12.2012	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9735/201201_Bestemmelser_med%20endring%2022.04.2024.pdf	
Delarealer	**Delareal**	3 083 m^2
	Formål	Trasé for jernbane
	Feltnavn	JT1

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	196B (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=196B)	
Navn	RAMSTAD TERRASSE	
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	

Ikrafttredelse 10.05.2000

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

GEBYR 2024

Utskriftsdato: 04.06.2025

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Nordre Follo kommune

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	120	**Bruksnr.**	147	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	12
Adresse	Ramstad terrasse 11, 1405 LANGHUS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	2 554,11 kr
Feiing	355,20 kr
Renovasjon	2 513,68 kr
Vann	976,58 kr
Sum	**6 399,57 kr**

Noen kommunale gebyrer sendes muligens kun til sameiet, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Forbruk vann i fjor	1 m3	34.20	1/1	0 %	34,20 kr	34,20 kr
Forbruk avløp i fjor	1 m3	41.85	1/1	0 %	41,85 kr	41,85 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	-3 m3	34.20	1/1	0 %	-102,60 kr	-102,60 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	-3 m3	41.85	1/1	0 %	-125,55 kr	-125,55 kr
A konto forbruk vann i år	1 m3	56.54	1/1	0 %	56,54 kr	28,28 kr
A konto forbruk avløp i år	1 m3	42.34	1/1	0 %	42,34 kr	21,18 kr
Abonnement vann bolig	1 Boenhet	2946.00	1/1	0 %	2 946,00 kr	1 473,00 kr
Abonnement avløp bolig	1 Boenhet	4689.00	1/1	0 %	4 689,00 kr	2 344,50 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fellesrenovasjon	1 Stk	3820.00	1/1	-30 %	2 674,00 kr	1 337,00 kr
Gebyr feiing/tilsyn med fyringsanlegg	1 P.Løp	355.00	1/1	0 %	355,20 kr	177,50 kr
				Sum	**10 610,98 kr**	**5 229,36 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen blir redusert til 15% merverdiavgift fra 1. juli 2025.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

MEGLERBREV

Deres ref.: 309-25-0166 Vår ref.: 4158-1-5412 Dato: 04.06.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Vestre Ramstad Terrasse Bs
Organisasjonsnr:	986386939
Seksjonseier:	Haugli, Bjørg
Leilighetsnummer:	5412
Adresse:	Ramstad Terrasse 11, 1405 LANGHUS
Seksjonsnummer:	12
Gnr.	120
Bnr.	147

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring(46000)- polisenummer 8719985.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Kommunale avgifter er ikke inkludert. Det er installert vannmåler i hver seksjon. Hver seksjonseier har 1 garasjeplass i garasjeanlegg. Plassen er seksjonert som tilleggsdel og følger leiligheten ved salg. Selger må bekrefte ovenfor megler om hvilken garasjeplass som følger leiligheten samt hvor mange garasjeplasser de eier. Dekodere tilhører sameiet, og skal følge med ved salg. Sameiet har ikke husordensregler, men parkeringsbestemmelser. Skjema for bestilling av postkasseskilt er vedlagt parkeringsbestemmelsene. Det er vedtatt at sameie inngår kollektiv fellesavtale Digital TV med bredbånd BB50 som innlemmes i felleskostnadene og at bredbånd utover BB5O betales av hver beboer etter de individuelle innkjøpsprisene. Det er avdekket skjeggkre i sameiet

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208508040
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,95%
Restsaldo	8 100 000,00
Innfrielsesdato:	30.05.2050
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 165,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 505,00	
Kollekt. Bredbånd/TV	660,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	560,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	23 799,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208508040
Restsaldo:	160 789,61
Kapitalkostnader:	1 193,54

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 160 789,61,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ole-Christian Aslaksen pr. e-post: ole.christian.aslaksen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Reidulf Kristiansen, e-post: vestreramstadterrasse@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

HUSORDENSREGLER 2022

PARKERINGSBESTEMMELSER FOR
VESTRE RAMSTAD TERRASSE BOLIGSAMEIE

Vedtatt på sameiermøtet 26.03.2015
Endring vedtatt på årsmøte 17.03.202022

§ 1
FORMÅL

Parkeringsbestemmelsene har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av garasjeanlegget og sameiets utendørs parkeringsplasser.

§ 2
RÅDERETT

Hver leilighet er tildelt minst en tinglyst garasjeplass. Garasjeplassen følger leiligheten og kan ikke selges eller overdras til andre, men kan leies ut til andre beboere eller styret i sameiet. Eies flere plasser kan disse selges, men bare til leilighetseiere eller sameiet. Eierens råderett er begrenset til selve parkeringsplassen(e). Parkeringsplassen(e) skal bare nyttes til parkering av beboernes eller gjesters biler, og kan ikke nyttes som lagerplass eller verkstedsvirksomhet.

Ved salg, bytte og utleie av garasjeplasser skal sameiets styre og forretningsfører informeres. Bygningsdelen og infrastrukturen herunder gjesteparkeringsplasser og handicapplasser eies og forvaltes av sameiet.

§ 3
SAMEIETS STYRE

Sameiets styre skal sørge for vedlikehold og drift av garasjeanlegget og sameiets parkeringsplasser i samsvar med lover, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

- Styret skal sørge for at anlegget til enhver tid brukes i samsvar med formålet, og tilfredsstiller alle krav om brannsikring etc.
- Styret foreslår avgift for leie av Gjesteparkeringsplasser overfor sameiermøtet.
- Styret fordeler garasjeplasser merket handikap etter skriftlig søknad.
- Styret behandler alle saker vedrørende utendørs parkering.

§ 4
TILDELTE PARKERINGSPLASSER

Tildelte parkeringsplasser skal bare brukes til eget eller gjesters kjøretøy. Oppvaring av brannfarlig materiale som bensin, gass eller lignende, er ikke tillatt. Parkeringsplassen skal ikke brukes som oppvaringsplass for annet materiell/utstyr enn tilhørende kjøretøyet. Det er ikke anledning til å montere egne installasjoner uten tillatelse fra styret. Parkeringsplass nr 9 og 11 skal belastes 1,5 månedsavgift.

Parkering på plassen skal være innenfor oppmerket område og ikke være til hinder for andre.

§ 5

HANDIKAP PARKERINGSPLASSER

Plasser merket handikapplasser i garasjeanlegget kan normalt bare tildeles bilførere med handikapbevis, gyldig sertifikat og egen bil. Plassene leies ut uten garasjeportåpner. Når vilkårene for å beholde handikapplassen ikke lenger er til stede, må andelshaver gi fra seg plassen. Utendørs handikapplasser vil ikke bli tildelt.

§ 6

GJESTEPARKERINGSPLASSER

Gjesteparkeringsplassene i garasjeanlegget, merket Reservert Gjester, skal bare benyttes av boligsameiets gjester. Det lånes ikke ut garasjeportåpnere til besøkende.

Beboere kan for kortere perioder leie gjesteparkeringsplasser med garasjeportåpnere etter søknad til styret. Garasjeportåpneren er sameiets eiendom og skal leveres tilbake når leieforholdet opphører. Tap av/skade på portåpneren vil bli belastet leietaker. Styret sørger for at leiebeløp kreves inn av forretningsfører.

Sameiet eier 9 parkeringsplasser foran blokkene og 3 parkeringsplasser i gnr 120, bnr 148. Disse plassene er avsatt til besøkende, og kan bare benyttes av beboerne for kortere perioder.

§ 7

ELEKTRISKE BILER

Beboere som ønsker å lade i sameiets garasjeanlegg må installere godkjent el-bil lader på egen p-plass og knytte denne opp mot sameiets El-bil infrastruktur.
El-bil lader og installasjonen bekostes av beboeren og skal foretas av autorisert elektriker.
Betaling for å lade Elbil gjøres gjennom den enhver tids gjeldene betalingsløsning som sameiet har forhandlet seg frem til.
Styret fastsetteren satsen for å lade.
Det er ikke tillatt å bruke ordinære stikkontakter for å lade Elbil, verken for beboere eller gjester, i sameiets garasjeanlegg.

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



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Ramstad terrasse 11
Gnr. 120 Bnr. 147 Snr. 12 i Nordre Follo kommune

Oppdragsnummer:
309-25-0166

Meglerforetak: Frontline Follo AS

Saksbehandler: Øyvind Frogner

Telefon / Mobil: 64 94 20 10 / 91 35 86 46

E-post: oyvind.frogner@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.

Notater

Notater