NORDVIK

Ramstad terrasse 9

2 soverom | 76 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Ramstad terrasse 9

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
30	Nabolagsprofil
32	Tilstandsrapport
49	Egenerklæringsskjema
56	Andre vedlegg
103	Kontaktinfo
106	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
109	Forbrukerinformasjon om budgivning
110	Budskjema

Salgsoppgave produsert 11.03.2026







Nøkkelinformasjon

3-roms endeleilighet i høy 1.etg | Stor, vestvendt terrasse på 29m2 | Garasjeplass m/opplegg for el-lader | Heis og bod

Prisantydning	**3 990 000,-**
Omkostninger	**107 730,-**
Totalpris	**4 362 556,-**
Fellesgjeld	**264 826,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 729,-**
BRA-i	**76 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2004**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

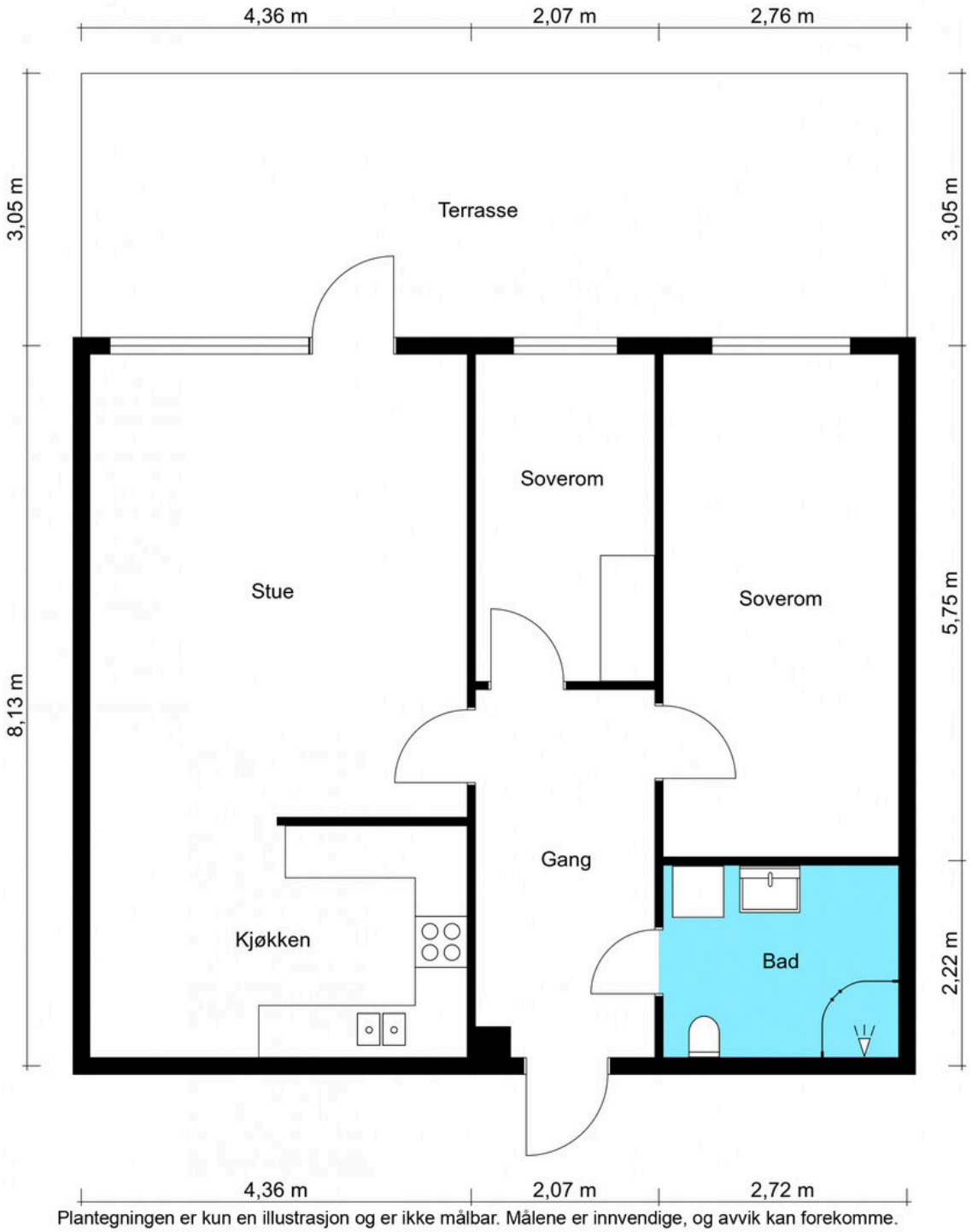
Ramstad Terrasse ligger i et hyggelig og etablert boområde på Langhus med marka som nærmeste nabo. Her bor du i lettstelte og flotte omgivelser med flotte turområder sommer som vinter rett utenfor døren.

Leiligheten ligger i byggets 1. etasje (høy 1 etasje med skjermende hekk) og har to gode soverom i tillegg til bad/vaskerom og kjøkken/stue med utgang til en flott terrasse på ca 29 kvm. Den ligger vestvendt og har gode solforhold.

Leiligheten disponerer én utvendig bod på ca 5 kvm som ligger i fellesgangen rett utenfor inngangsdøren. Egen parkeringsplass i garasjekjeller medfølger, samt gjesteparkeringsplasser i sameiet.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 76 kvm
Total BRA: 81 kvm



Plantegningen er kun en illustrasjon og er ikke målbar. Målene er innvendige, og avvik kan forekomme.














Whirlpool









Sameiet er godt drevet av engasjerte beboere som bidrar til å holde fellesområdene flotte.





Det er både heis og trapper ned til garasjeanlegget.

Parkeringsplass 63 medfølger leiligheten. Det er opplegg for el-lading.





Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
46-0015/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Ramstad terrasse 9, 1405 LANGHUS
Gnr 120, bnr 147, snr 48 (ideell andel 76/7119) / Gnr 120, bnr 145 (ideell andel 1/127) / Gnr 120, bnr 148 (ideell andel 210/103740) i Nordre Follo kommune

Selger
Laila Marina Bohman

Kjøpesum og omkostninger
3 990 000,- (Prisantydning)
264 826,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 254 826,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
106 350,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
107 730,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
120 730,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 362 556,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 375 556,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår

2004

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 76 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 81 kvm
TBA: 29 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
1. etasje:
BRA-i: 76 kvm. Entré, bad, 2 soverom, stue/kjøkken
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 81 kvm.
TBA: 29 kvm. Terrasse

Innhold
1. etasje (81kvm BRA):
Entré, gang, bad, to soverom, stue og kjøkken. Utvendig bod fra fellesgang rett utenfor døren.

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

Parkering
Det medfølger 1 garasjeplass (plass 63) i oppvarmet garasje. Plassen er seksjonert som tilleggsdel og følger leiligheten ved salg.

Videre parkering skjer på sameiets gjesteparkering og etter områdets gjeldende bestemmelser.

Det er opplegg for el-lader ved ønske om å montere dette.

Sammendrag selgers egenerklæring
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet har foretatt oppussing av tak, garasjer, terrassene, maling i ganger,drenert i

begge ender. Styret i Vestre Ramstad Terrasse har et samarbeid med Opak som konsulent

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er drenert på nytt på sidene av bygget etter garasjeoppussingen.
Henviser til
Styret Ramstad Terrasse og Opak for fullstendig informasjon.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei
Eventuell kommentar: Viser til opplysninger om rehabilitering av tak, terrasser garasje.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel
skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Det var for noen år siden observert skjeggkre i fellesområdet. Et firma ble engasjert og satte opp feller i fellesområdet.
Jeg har ikke sett noen skjeggkre i fellesområdet eller hos meg.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Viser til Vestre Ramstad Terrasse Styret ang. selve bygget.

Bygningssakkyndig
Martin Sjønnesen.

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Dører: Brann- og lydklassifisert entrédør.
Terrassedør med isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse i konstruksjon, målt til ca. 29 m².
Terrassen er belagt med steinheller. Rekkverk i metall.

Eier opplyser at det nylig er lagt ny tekking under hellene.

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

TG2
Dører
- Det ble registrert dør som tar i karmen. Dette kan gi økt slitasje over tid og gjøre døren hard å åpne eller lukke. Justeringer anbefales.

Innvendige dører
- Det er registrert enkelte bruksmerker og avflassing av maling på dører, som kan kreve tiltak/vedlikehold. Dette bør vurderes av interessenter selv.

1. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling
- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

1. Etasje - Bad - Overflater Gulv
- Det er registrert sprekker i enkelte fliser.
Sprekker er primært kosmetiske, men kan indikere bevegelser i underlaget. Om årsaken skyldes fukt eller bygningsbevegelser, er usikker. Overvåk overflaten for nye sprekker eller endringer.

- Det er registrert svertesopp på fuger.
Soppen bør fjernes ved grundig vask eller utskifting av fugemasse avhengig av hvor dypt den sitter.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
- Membranen har passert halvparten av forventet levetid.
Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, og regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må påregnes på sikt, selv om det er vanskelig å si nøyaktig når.

1. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
- Det er registrert svelling i baderomsinnredningen.
Svelling er et vanlig tegn på fuktpåkjenning.

- Armaturer har passert halvparten av forventet levetid.

Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få feil som krever utskifting eller reparasjoner.

1. Etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning
- Innredningen har svellinger.
Svelling tyder på tidligere fuktpåkjenning.

- Innredningen er eldre og viser normal bruksslitasje.

- Mindre bruksmerker på gulvet.

Vannledninger
- Vannrørene er ikke lekkasjesikret tilstrekkelig da drensrøret fra fordelerskapet er knekt i skapet i badet. Dersom en lekkasje skulle oppstått fra rørene, vil vannet renne ut i veggkonstruksjonen, og ikke ut mot badet slik det skal, og tilstøtende konstruksjoner bli utsatt for vann som kan føre til skader.

Varmtvannstank
- Berederen har passert forventet levetid.
Eldre beredere har økt mulighet for lekkasje, redusert kapasitet og høyere energibruk. Utskiftning må påregnes innen nær fremtid.

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrift.

TGIU
Overflater
Gulv: Parkett.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyde:
Ca. 2,46 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som er beskrevet og vurdert i øvrige deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt horisontalmåling av gulv, inngår ikke i dette oppdraget. Tilstand, slitasje og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning. Horisontalmålinger av gulv og oppføring av konkrete høydeforskjeller inngår ikke i dette oppdraget.

Innbo og løsøre
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Kjøkkenlampen, lampen på største soverommet, gardiner.
- Hvitevarer kjøkken

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

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

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har elektrisk oppvarming, og varmekabler på bad.

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk ca: 6 394 kWh
Strømkostnad forrige år: kr 5000,-

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Målepunkt-ID
707057500075501359

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 729,- pr. mnd.
Inkluderer: kabel tv, internett, gangvask, vaktmestertjenester, styre- og forretningsførerhonorarer, drift og vedlikehold, energi/fyring fellesområder, bygningsforsikring m.m.

Kommunale avgifter
Kr 17 142,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Vann, avløp og renovasjon.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig

Andre utgifter
Kjøper på påregne kostnad for innboforsikring.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 113 674,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 454 695,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret

2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Tv/internett inngår i felleskostnadene.

Det er vedtatt at sameie inngår kollektiv fellesavtale Digital TV med bredbånd BB50 som innlemmes i felleskostnadene fra 01.04.2026, og at bredbånd utover BB5O betales av hver beboer etter de individuelle innkjøpsprisene. Dekodere tilhører sameiet, og følger salget.

Sameiet

Navn og orgnr.
Vestre Ramstad Terrasse Bs, orgnr. 986386939

Om sameiet
Boligselskap: Vestre Ramstad Terrasse Bs
Organisasjonsnr: 986386939
Sameiet består av til sammen 57 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 02.10.2003

Forkjøpsrett: Nei
Styregodkjenning: Nei

Gjesteparkering:
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.

El-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.

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!

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.

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!

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.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Ingen forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Ingen krav til styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 264 826,-pr. 04.03.2026
Avdrag: Kr 0,-

Sameiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en seksjonseier ikke betaler sine felleskostnader, må sameiet selv dekke det manglende beløpet.

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208508040
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,49%
Restsaldo 18 187 262,00
Innfrielsesdato: 30.05.2050
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208508040
Restsaldo: 264 825,56
Kapitalkostnader: 1 809,66
Administrasjonsavtale: Nei

Det er ikke vedtatt avtale om IN-ordning (individuell nedbetaling) for fellesgjelden.

Fellesformue
Kr 64 276,- pr. 04.03.2026

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
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.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Det foreligger ingen spesifikk informasjon vedr. dyrehold i sameiets vedtekter/husordensregler.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 8719985

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 10 094 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet felles tomt med gressplen og div. beplantning. Asfalterte adkomstveier og gårdsplass. Felleseiet tomt og areal er oppgitt iht. matrikkelbrev fra kommunen.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side av annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik ved fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Ramstad Terrasse ligger i et hyggelig og etablert boområde på Langhus med marka som nærmeste nabo. Det er flotte turområder sommer som vinter rett utenfor døren. Den vestvendte terrassen byr på gode solforhold.

Langhus er et hyggelig tettsted i Nordre Follo i Akershus fylke. Området dekker Bøleråsen, Stenfelt, Vevelstad og Langhus. Her bor det omkring 15 000 innbyggere. I sentrum har du et utvalg dagligvarebutikker, pizzeria, bensinstasjoner, lege, dyrlege og tannlege. Fra Langhus er det kort vei til Ski, der du har alt du ellers måtte trenge i hverdagen.

Langhus er kjent for å ha et godt idrettstilbud der idrettsanlegget består av Stil Arena, Langhushallen og Langhus kunstgressbane med tilhørende treningsanlegg. I området ligger Langhus barneskole og det er kortvei til både Follo barne- og ungdomsskole, Haugjordet ungdomsskole og en rekke barnehager.

I området er det kort vei til flotte friluftsaktiviteter både sommer og vinter. I skogsområdene er det fine løyper for gåturer, sykkel og ski. Ved både Tussetjernet og Fosstjernet er det også fine stier, badeplasser og fiskemuligheter.

Fra Ramstad Terrasse tar det deg omkring 8 minutter med bil til Ski sentrum, samtidig er Oppegård og Vinterbro i umiddelbar nærhet. Langhus har to togstasjoner - Langhus og Vevelstad - og toget tar deg til Oslo sentrum på litt under en halv time. Fra Ski bruker Follobanen ca 12 min til Oslo S. Fra leiligheten er det ca. 10 minutters gange til Langhus stasjon. Herfra går blant annet 510 bussen til Ski med flere avganger i timen, og med hyppigere frekvens i rushtiden.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest fra Nordre Follo kommune.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er sameiets private, og vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei til sameiets grunn.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er iht. reguleringsplan "RAMSTAD", ID: 196, datert 17.06.1998 regulert til Blokkbebyggelse, offentlig bebyggelse, kjørevei og frisiktsone.

Videre er eiendommen iht. kommuneplan "Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034", ID: KPLAN2026, datert 03.05.2023 er avsatt til boligbebyggelse og fritidsbebyggelse.

Av kommuneplanen følger følgende hensynssoner:

Delareal 10 095 m2
KPHensynsonenavnH310_1
KPFare Ras- og skredfare

Delareal 7 848 m2
KPHensynsonenavnH190_2
KPSikring Andre sikringssoner

Delareal 10 095 m2
KPHensynsonenavnH110
KPSikring Nedslagsfelt drikkevann

Dette kan ha betydning for behandling av byggesaker i området.

Kommuneplaner under arbeid

Id KPLAN2026
Navn Kommuneplan Nordre Follo 2026 - 2037
Status Planforslag
Plantype Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner under bakken:
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 201201
Navn Follobanen
Plantype Detaljregulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 05.12.2012
Delarealer Delareal 3 083 m
Formål Trasé for jernbane
Feltnavn JT1

Bebyggelsesplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 196B
Navn RAMSTAD TERRASSE
Plantype Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 10.05.2000

Konsesjon
Kjøper må ved kjøp signere på grønt skjema «Egenerklæring om konsesjon», da eiendommen er del av realsameier som overskrider 2 mål.

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

3207/120/147/48:
02.10.2003 - Dokumentnr: 13159 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

02.10.2003 - Dokumentnr: 13159 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 48
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 76/7119
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1 til og med 58.

02.07.2015 - Dokumentnr: 604056 - Resek/fjerning av seksjon
Fjernede seksjoner:
Snr: 58
Formål: Samleseksjon næring
Sameiebrøk: 1985/7119 r.

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

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

sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person

som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker

finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Andre forsikringer
Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 7 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 950,-

Overtagelseshonorar kr. 2 900,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visning per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 950,-

Samlet skal selger betale kr. 110 000,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 12. mars 2026

Megler
Håkon Sumstad Andresen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93202589

Megler 2
Silje Byman, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99436500

Meglerforetaket
Nordvik Ski
Idrettsveien 9
1400 SKI
Juridisk navn: Meglerhuset Ski AS
Org. nr.: 936229972

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Ramstad terrasse 9

Skoler

Langhus skole (1-7 kl.) 425 elever, 20 klasser	8 min 0.7 km
Vevelstadåsen skole (1-7 kl.) 266 elever, 13 klasser	17 min 1.4 km
Haugjordet ungdomsskole (8-10 ... 445 elever, 27 klasser	7 min 3.3 km
Magasinparken ungdomsskole	12 min
Magasinparken ungdomsskole (8-... 618 elever, 37 klasser	12 min 5.6 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	9 min 4.5 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	10 min 5.5 km

Sport

Langhus skole	6 min
Vevelstadåsen skole	16 min
Puls Langhus	14 min
PULS Bøleråsen	7 min

Offentlig transport

Ramstad terrasse Linje 511	4 min 0.3 km
Langhus stasjon Linje L2	12 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	26 min 23.4 km
Oslo Gardermoen	52 min

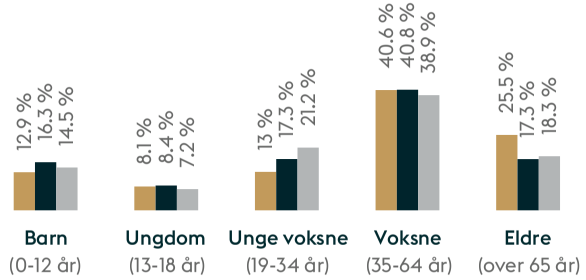
Barnehager

Langhus barnehage (1-5 år) 94 barn	8 min 0.7 km
Vevelstadåsen barnehage (1-5 å... 51 barn	16 min 1.3 km
Vevelstadsaga barnehage (1-5 å... 64 barn	16 min 1.4 km

Dagligvare

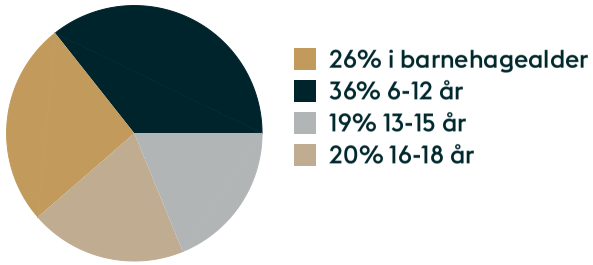
Meny Langhus	11 min
Kiwi Langhus Gård	14 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Haugland	747	348
Kommune: Nordre Follo	61 032	25 005
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



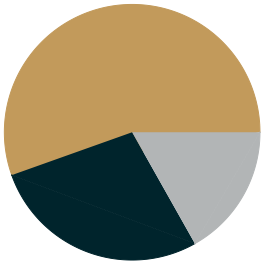
Ladepunkt for el-bil

Meny Langhus	11 min
Kiwi Langhus Gård	14 min

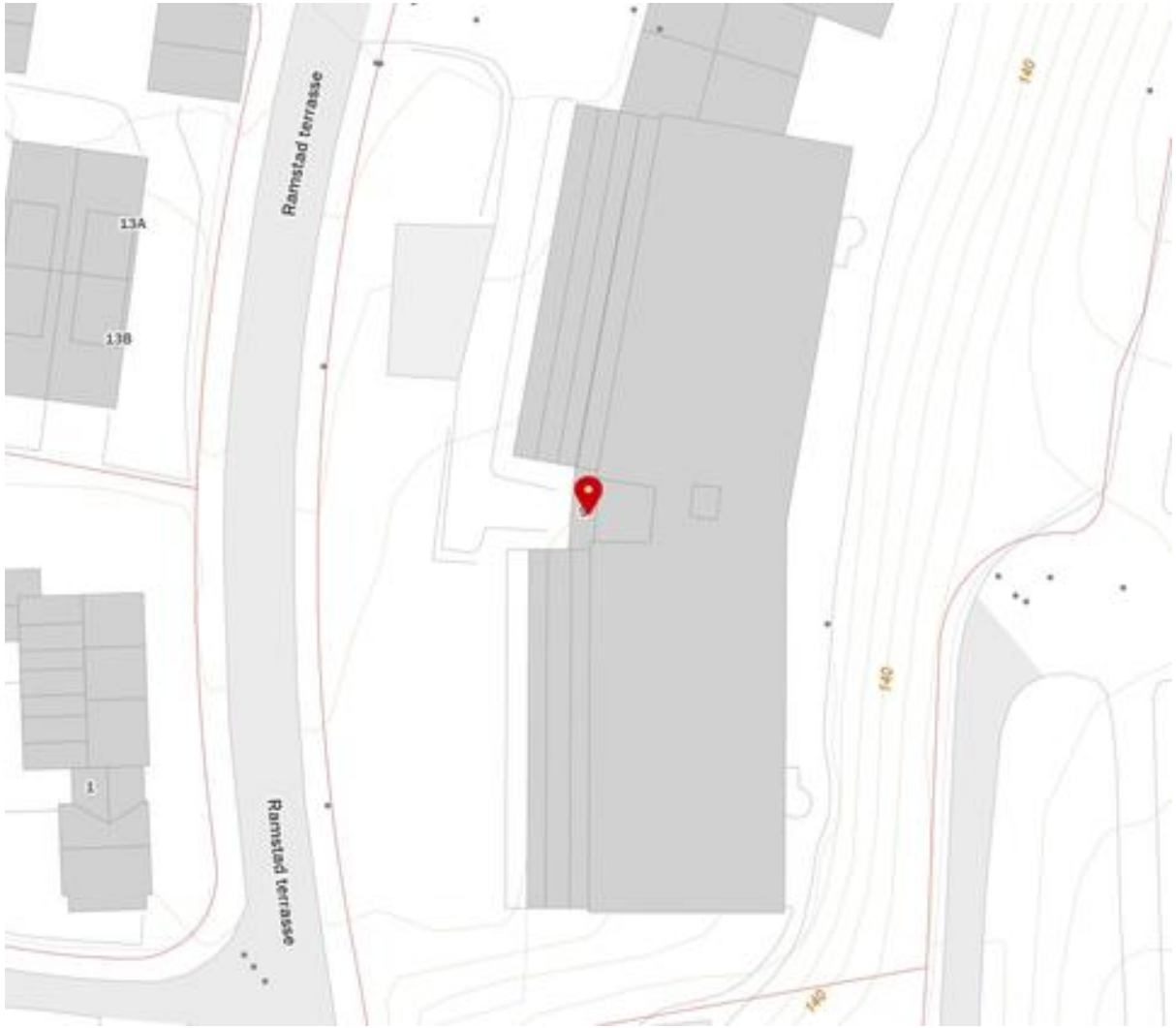
Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Boligmasse



- 56% enebolig
- 28% blokk
- 17% annet



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Ramstad terrasse 9 , 1405 LANGHUS NORDRE FOLLO kommune

gnr. 120, bnr. 147

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 05.03.2026 **Rapportdato:** 08.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22424-1418 **Referansenummer:** RU1472

Foretak: BOLIGKONSULT AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Boligkonsult AS

Boligkonsult AS utfører de fleste typer takseringstjenester i Oslo og omegn. Vi er bygningssakkyndige med bred bransjeerfaring. Alle våre sakkyndige er utdannede fagskoleingeniører, og har over en årrekke tilegnet seg kunnskaper fra enkle oppussingsprosjekter, til større bolig- og industribygg.
Bedriften er medlem av NITO som et stempel på seriøsitet.

Norske Boligrapporter

Rapportansvarlig

Martin Sjønnesen
Uavhengig Takstingeniør
post@bolig-konsult.no
948 21 574

Norske Boligrapporter

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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.



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER
Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2004

UTVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet/kledd med teglstein og panel.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Parkering:
- Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjekjeller. Parkeringsplass er fremvist av selger, men bruksrett og funksjonalitet er ikke undersøkt.

INNVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Etasjeskiller i betong.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.
- Personheis.

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å undersøke om det foreligger informasjon om tilstanden til fellesdeler i bygget, og om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming:
- Boligen har elektrisk oppvarming.
- Varmekabler i bad.

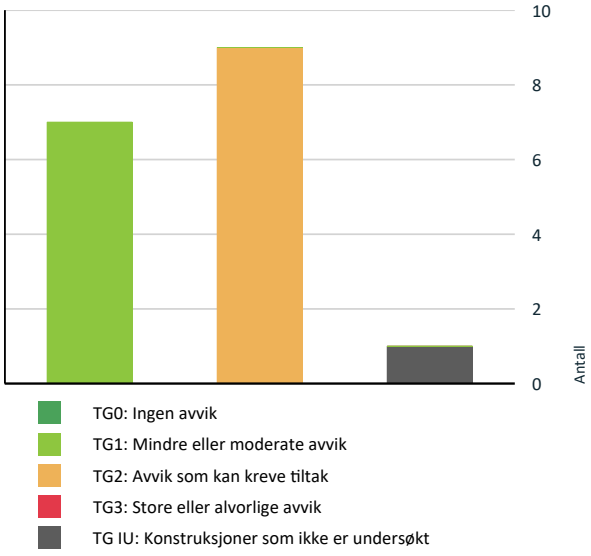
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
	Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

	Innvendig > Overflater	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

	Utvendig > Dører	Gå til side
	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2004

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Kommentar

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

TG 2 Dører

Kommentar

Brann- og lydklassifisert entrédør.
Terrassedør med isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det ble registrert dør som tar i karmen. Dette kan gi økt slitasje over tid og gjøre døren hard å åpne eller lukke. Justeringer anbefales.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Terrasse i konstruksjon, målt til ca. 29 m².
Terrassen er belagt med steinheller. Rekkverk i metall.

Eier opplyser at det nylig er lagt ny tekking under hellene.

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

INNVENDIG

TG IU Overflater

Kommentar

Gulv: Parkett.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyde:
Ca. 2,46 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som er beskrevet og vurdert i øvrige deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt horisontalmåling av gulv, inngår ikke i dette oppdraget. Tilstand, slitasje og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne

vurderinger ved visning. Horisontalmålinger av gulv og oppføring av konkrete høydeforskjeller inngår ikke i dette oppdraget.

TG 2 Innvendige dører

Kommentar

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert enkelte bruksmerker og avflassing av maling på dører, som kan kreve tiltak/vedlikehold.
Dette bør vurderes av interessenter selv.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Kommentar

Badet er ifølge eier fra byggeår.

Rommet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vanntett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vanntett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Kommentar

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Kommentar

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Det er registrert sprekker i enkelte fliser.
Sprekker er primært kosmetiske, men kan indikere bevegelser i underlaget. Om årsaken skyldes fukt eller bygningsbevegelser, er usikker. Overvåk overflaten for nye sprekker eller endringer.

- Det er registrert svertesopp på fuger.
Soppen bør fjernes ved grundig vask eller utskifting av fugemasse avhengig av hvor dypt den sitter.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Sluket er i plast. Synlig membran i sluket.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Membranen har passert halvparten av forventet levetid.
Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, og regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må påregnes på sikt, selv om det er vanskelig å si nøyaktig når.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Innredning: Skap med profilerte fronter. Speil over servant.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert svelling i baderomsinnredningen.
Svelling er et vanlig tegn på fuktpåkjenning.

- Armaturer har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få feil som krever utskifting eller reparasjoner.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom luke i bad. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, via luke i vegge bak vaskemaskin, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær området. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kommentar

Alder på innredning: Ifølge eier fra byggeår.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminat.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Innredningen har svellinger.
Svelling tyder på tidligere fuktpåkjenning.

- Innredningen er eldre og viser normal bruksslitasje.

- Mindre bruksmerker på gulvet.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kommentar

Avtrekk: Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.
Tilluft: Via ventil i vindu i stue.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kommentar

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Drenering fra fordelerskapet, men det er avvik på drensrør.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Vannrørene er ikke lekkasjesikret tilstrekkelig da drensrøret fra fordelerskapet er knekt i skapet i badet.
Dersom en lekkasje skulle oppstått fra rørene, vil vannet renne ut i veggkonstruksjonen, og ikke ut mot badet slik det skal, og tilstøtende konstruksjoner bli utsatt for vann som kan føre til skader.

TG 1 Avløpsrør

Kommentar

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Lufttilførsel via spalte i vinduer.

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

TG 2 Varmtvannstank

Kommentar

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 116 liter, produsert i 2004.

Vurderte forhold: Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Berederen har passert forventet levetid.
Eldre beredere har økt mulighet for lekkasje, redusert kapasitet og høyere energibruk. Utskiftning må påregnes innen nær fremtid.

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Kommentar

Sikringer av automatsikringer og jordfeilbrytere.

Vurderte forhold: Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova § 2-18,

Tilstandsrapport

uten fastsetting av tilstandsgrad. Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

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.
   Byggeår.

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

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

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På grunn av anleggets alder, bør en el-takstmann kontaktes for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget slik at eventuelle avvik og tiltak kan kartlegges. På grunn av alderen bør påkostninger knyttet til fornying påregnes.

Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

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

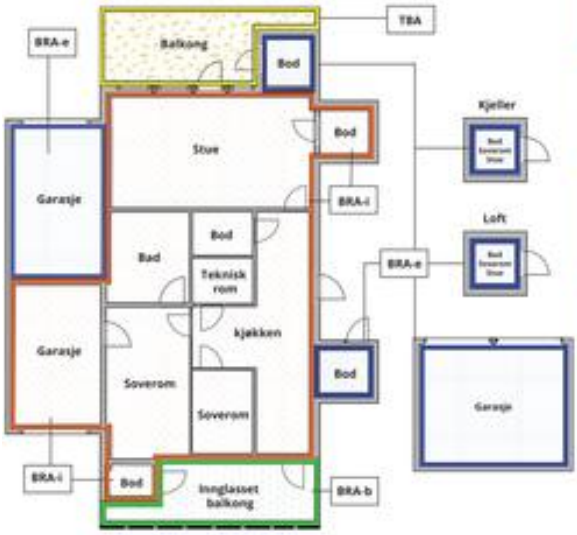
Hva er måleverdig areal?

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 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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	76	5		81	29
SUM	**76**	**5**			**29**
SUM BRA	**81**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, bad, soverom 1, soverom 2, stue/kjøkken	Bod	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2026	Martin Sjønnesen	Takstingeniør
	Laila Marina Bohman	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	120	147		0	10094.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ramstad terrasse 9

Hjemmelshaver

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	26.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	05.03.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	05.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	05.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.03.2026	Versjon 1: 8. mars kl 21:10

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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

PERSONVERN

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

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang.
Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.
Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Laila Marina Bohman	9578-5999-4-2038661	2026-02-26 15:45:42

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
26. feb. 2026

Oppdragsnummer
46-0015/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ramstad terrasse 9, 1405 LANGHUS

Meglerfirma
Nordvik Ski og Ås

Selgere
Laila Marina Bohman

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
17. november 2006

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8719985
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet har foretatt oppussing av tak, garasjer, terrassene, maling i ganger,drenert i begge ender. Styret i Vestre Ramstad Terrasse har et samarbeid med Opak som konsulent.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er drenert på nytt på sidene av bygget etter garasjeoppussingen. Henviser til Styret Ramstad Terrasse og Opak for fullstendig informasjon.

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

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

Eventuell kommentar: Viser til opplysninger om rehabilitering av tak, terrasser garasje.

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Det var for noen år siden observert skjeggkre i fellesområdet. Et firma ble engasjert og satte opp feller i fellesområdet. Jeg har ikke sett noen skjeggkre i fellesområdet eller hos meg.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Viser til Vestre Ramstad Terrasse Styret ang. selve bygget.

---

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

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 46-0015/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Laila Marina Bohman	**2026-02-26**

Identifikasjon

Laila Marina Bohman

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

enova

Energiattest



Adresse **Ramstad terrasse 9, 1405 LANGHUS**	
Dato for energimerking **26.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-263914**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **17871536**
Gårdsnummer **120**	Bruksnummer **147**
Seksjonsnummer **48**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2004**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **76,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **76,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **185,38 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **215,53 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **16 381 kWh**

MEGLERHUSET SKI AS
Nordvik Ski v/Håkon Sumstad Andresen
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: hs.andresen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 46-0015/26 . Vår ref.: 4158-1-8148 Dato: 04.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Vestre Ramstad Terrasse Bs
Organisasjonsnr:	986386939
Seksjonseier:	Bohman, Laila Marina
Medeier:	
Leilighetsnummer:	8148
Adresse:	Ramstad Terrasse 9, 1405 LANGHUS
Seksjonsnummer:	48
Gnr.	120
Bnr.	147

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- 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:	6,49%
Restsaldo	18 187 262,00
Innfrielsesdato:	30.05.2050
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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: 4 699,00,-
Herav:

Pr. dags dato Evt. fremtidig endring:

Felleskostnader	4 039,00	
Kollekt. Bredbånd/TV	660,00	690,00 fra 01.04.2026

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 051,-
Fradragsberettigede kostnader:	8 326,-
Annen formue:	64 276,-
Gjeld:	265 612,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208508040
Restsaldo:	264 825,56
Kapitalkostnader:	1 809,66
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 264 825,56,-, 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: 22 86 54 55.

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 6 725,– 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

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 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 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

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

Vedlegg 1 17 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

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.

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.

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 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.

Nordre Follo kommune
Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI
Telefon: 02178

Utskriftsdato: 03.03.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	120	**Bruksnr.**	147	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	48
Adresse	Ramstad terrasse 9, 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
- Bebyggelsesplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken

Plantyper uten treff

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

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** 10 095 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 10 081 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 14 m^2 **Arealbruk** Fritidsbebyggelse,Nåværende

	Delareal	7 848 m^2
	KPHensynsonenavn	H190_2
	KPSikring	Andre sikringssoner
	Delareal	10 095 m^2
	KPHensynsonenavn	H110
	KPSikring	Nedslagsfelt drikkevann

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2026 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2026)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2026 - 2037
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

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.

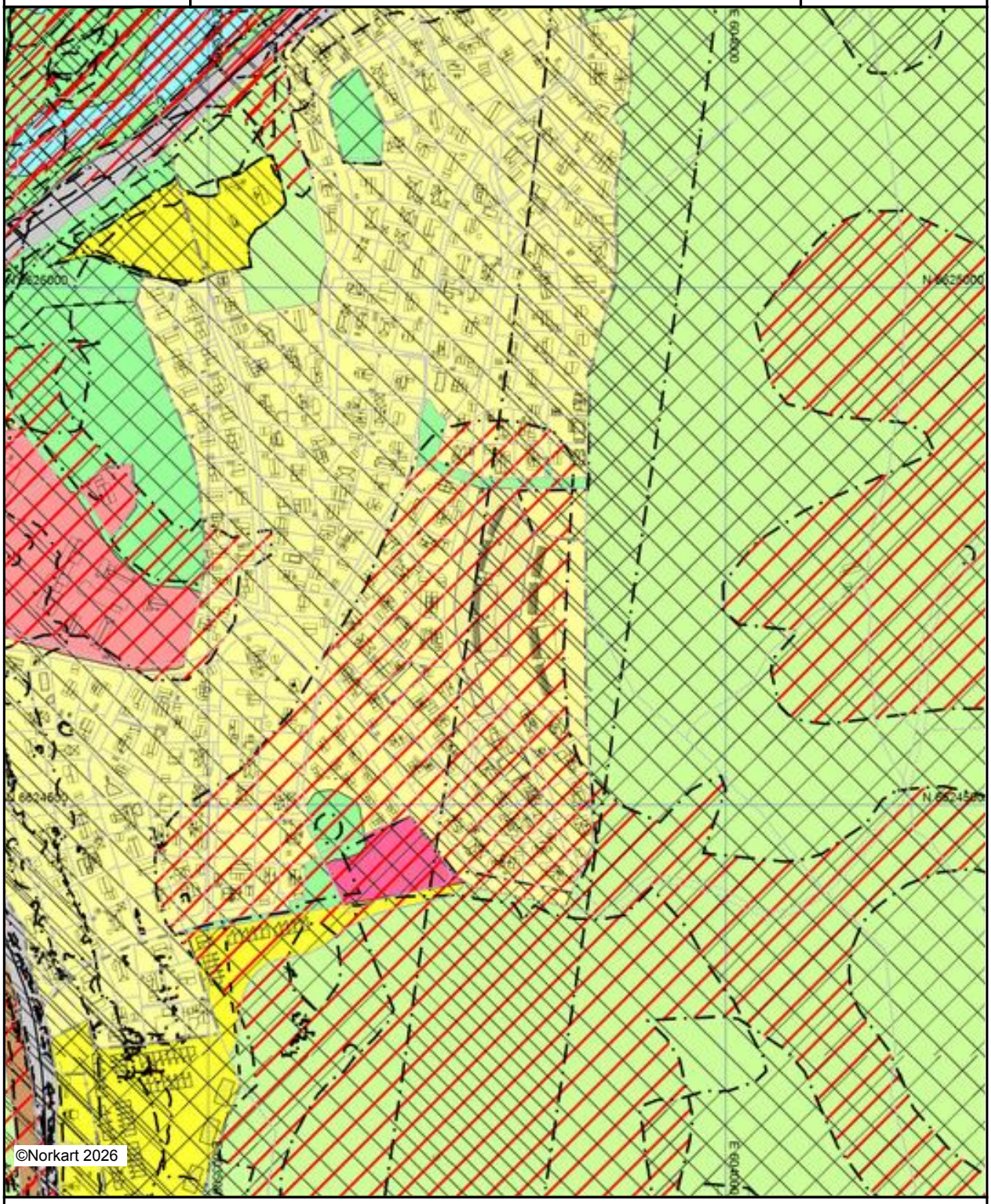
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 120/147/0/48
Adresse: Ramstad terrasse 9
Dato: 03.03.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Støysonegrense
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Gjennomføringgrense
- Gjennomføringsone - Krav om felles planlegging
- Gjennomføringsone - Omforming
- Båndlegginggrense nåværende
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - framtidig
- Fritidsbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Tjenesteyting - framtidig
- Veg - nåværende
- Bane - nåværende
- Parkering - nåværende
- Naturområde - nåværende
- Friområde - nåværende
- LNFR - areal - nåværende
- Friluftsområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Sykkelveg - framtidig

SKI KOMMUNE

ARKIVKOPI
Bygg nr. DA

TEKNISK ETAT

AF Ragnar Evensen AS
Pb 24, Grefsen

0409 OSLO

Vår ref.: TPS/LANGEI | Deres ref.: | Arknr.: GNR 120/147 - L42 | Jnr.: 00/00799-128 023474/05 | Dato: 25.10.2005

FERDIGATTEST
etter plan og bygningsloven § 99 nr. 1

Det vises til anmodning om ferdigattest mottatt her 10.10.05 og 17.10.05.

Gnr./bnr.:	120/147.
Byggested:	Ramstad Terrasse 9, Langhus.
Tiltakshaver:	Ragnar Evensen AS, Postboks 6607, Etterstad, 0607 OSLO
Type arb. og type bygg:	nybygg, terrasseblokk.
Bygningsnummer:	17871536.

Det foreligger kontrollerklæringer mottatt her 17.10.05 fra de kontrollerende foretak.

I henhold til plan- og bygningsloven §99 har Deres sluttkontroll ikke avdekket feil og mangler ved fagområdene 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.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Tore P. Stensrud
bygningsjef

Geir W. Langård
avdelingsingeniør

Kopi:
Arkitektene Thorenfeldt AS, Fredensborgveien 11, 0177 OSLO
Ragnar Evensen AS, Postboks 6607, Etterstad, 0607 OSLO
Avgiftskontoret
Kommuneing. v/ Helge Klevengen
Follo Likningskontor, Pb. 94, 1401 Ski
Nordre Follo Brannvesen IKS, Pb. 464, 1411 Kolbotn

BYGGESAK

Postadresse: Postboks 3010, 1402 SKI
Kontoradresse: Rådhuset Idrettsvegen 8 SKI
Giro: 1602.44.88105
Telefon: 64 87 87 00
Telefaks: 64 87 85 59

Nordre Follo kommune

Grunnkart

Eiendom: 120/147/0/48
Adresse: Ramstad terrasse 9
Dato: 03.03.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

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	30.09.2003	Arealmerknader	
Oppdatert dato	09.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	88/6046	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	30.09.2003			120/147, 120/147/0/48

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BOHMAN LAILA MARINA F270761*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	RAMSTAD TERRASSE 9 1405 LANGHUS	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ramstad terrasse 9	H0101	120/147/0/48	77	3	1	1	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 9 *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	17871536		Terrassehus (135)	Tatt i bruk (TB)	03.12.2004

1: Bygning 17871536: Terrassehus (135), Tatt i bruk 03.12.2004

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	29

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	11.01.2001	24.01.2001	
Igangsettingstillatelse	23.04.2001	23.04.2001	
Tatt i bruk	03.12.2004	25.02.2004	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ramstad terrasse 9	H0101	120/147/0/48	77	3	1	1	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	8	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			

☑ Tinglyst	☐ Del i samla fast eiendom	☐ Grunnforurensning	☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående	☐ Under sammenslåing	☐ Kulturminne	
☑ 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	

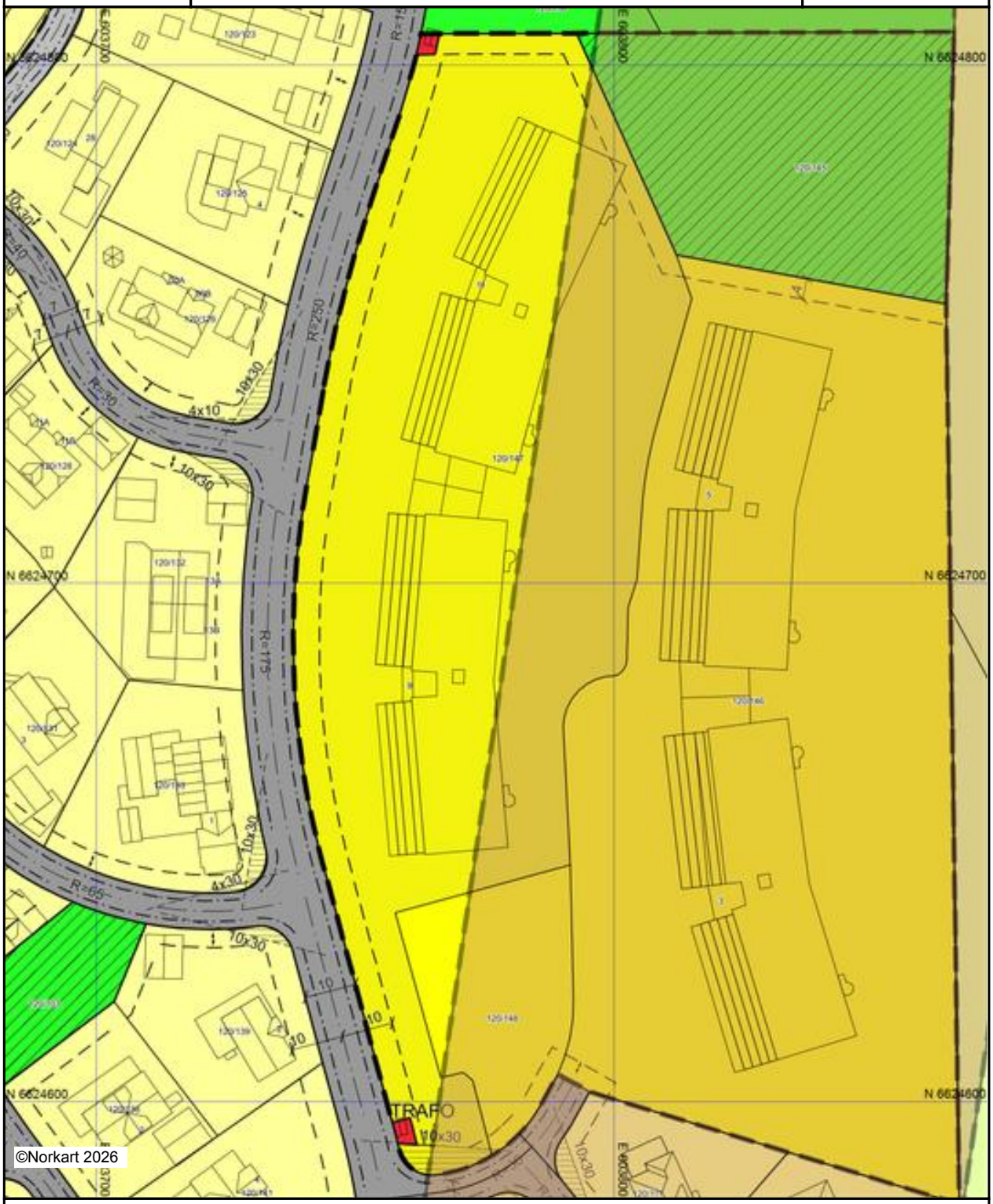
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 120/147/0/48
Adresse: Ramstad terrasse 9
Dato: 03.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkeskommune,ko
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Avkjørsel

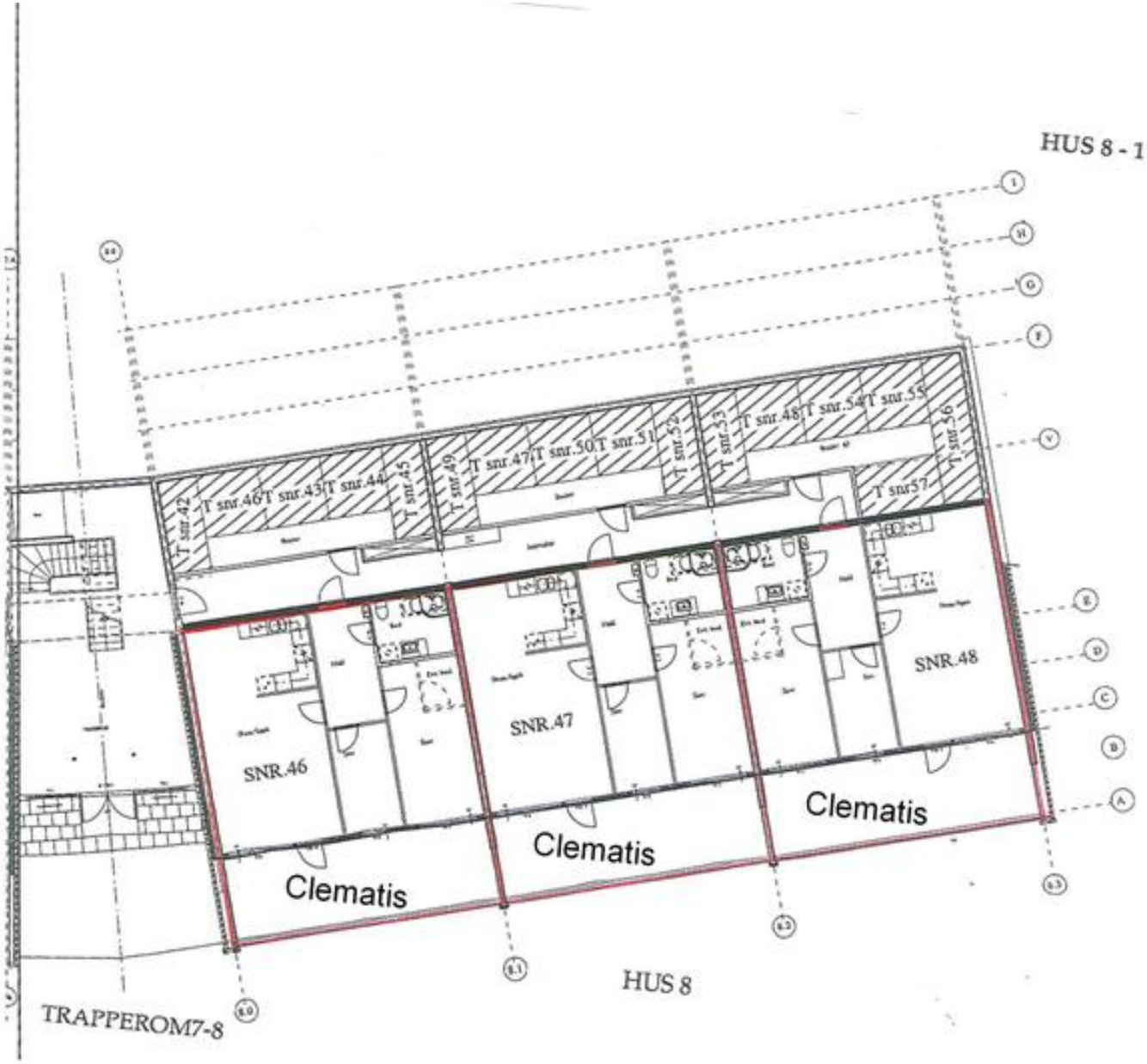
Reguleringsplan PBL 2008

- Trase for jernbane

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense

HUS 8 - 1 .Etasje - 1/200



Gnr.120
Bnr.147
Ski kommune
Mål: 1/200
11.09.03

Løsninger for enhver smak...

Store vestvendte terrasser

Terrassehusene orienteres slik at alle leilighetene får en stor vestvendt terrasse på ca. 20 eller 27 kvm.

Alle leiligheter vil få garasjeplass i underetasjen med adkomst via heis og trapp til svalganger på hvert etasjenivå, med unntak av 1.etasje hvor det blir innvendig korridor, 2. etg. ligger i terrengnivå.

Gjennomgående god standard

Leilighetene vil få en gjennomgående god standard med parkett i stue, kjøkken, soverom og entré, fliser på bad. De største leilighetene vil få gjestetoalett.

Det vil bli tilrettelagt for senere privat installasjon av ildsted/peis i øverste etasje og i alle gavlleilighetene i 4. etasje, ved at det blir bygd pipe for dise leilighetene.

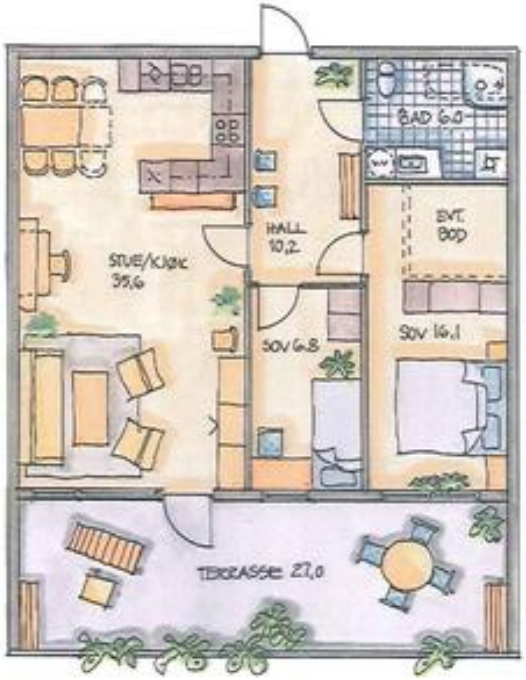
Praktisk informasjon om leilighetene

Av konstruksjonsmessige årsaker vil alle leiligheter få en innkassing/nedforing i stuetak som følge av isolering av terrassen i etasjen over.

Alle leilighetene får en ekstern bod.

Arealberegning er foretatt etter Norsk standard 3940.

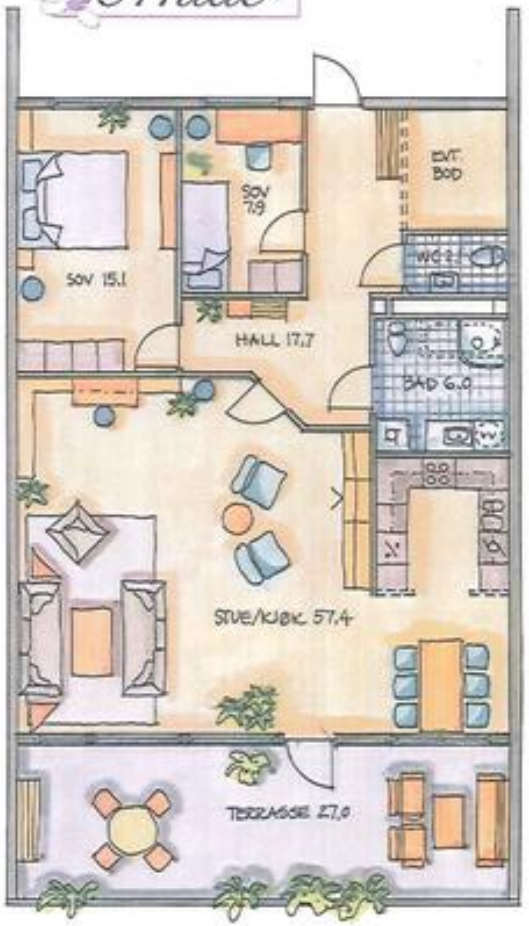
Clematis



3-roms leilighet
BOA/BRA 77 m²

Seksjon 46
Seksjon 47
Seksjon 48

Orkidé



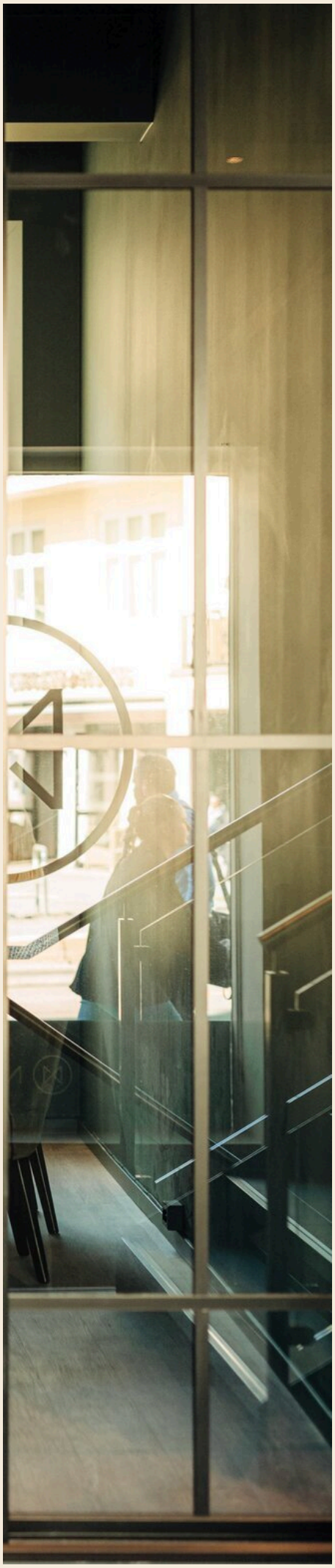
3-roms leilighet
BOA/BRA 109 m²
Hus: 1 og 4, 2. etg
Antall: 4 (2 speilvendt)

Velkommen til

Nordvik Ski og Ås

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Ski, Ås, Drøbak, Kolbotn, Oppegård, Vinterbro, Siggerud, Ytre Enebakk og Indre Østfold godt. Vi vet hva boligkjøperne i Follo er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Idrettsveien 9, 1400 SKI
ski@nordvikbolig.no
64 87 20 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 46-0015/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ramstad terrasse 9 1405 LANGHUS
Matrikkel: Gnr 120, bnr 147, snr 48 (ideell andel 76/7119) / Gnr 120, bnr 145 (ideell andel 1/127) / Gnr 120, bnr 148 (ideell andel 210/103

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Håkon Sumstad Andresen
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Meglerhuset Ski AS
hs.andresen@nordvikbolig.no
932 02 589



Silje Byman
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Meglerhuset Ski AS
s.byman@nordvikbolig.no
994 36 500

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: