



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 386 939
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: VESTRE RAMSTAD TERRASSE BS
Forretningsadresse: Haugenveien 13B
1423 SKI

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 20.03.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 986386939

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 235 358	1 997 843
Sum inntekter		3 235 358	1 997 843
Kostnader			
Lønnskostnad		148 330	136 920
Annen driftskostnad		17 601 932	1 683 845
Sum kostnader		17 750 262	1 820 765
Driftsresultat		-14 514 904	177 078
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		72 205	28 132
Sum finansinntekter		72 205	28 132
Annen finanskostnad		571 797	
Sum finanskostnader		571 797	0
Netto finans		-499 592	28 132
Resultat før skattekostnad		-15 014 496	205 210
Årsresultat		-15 014 496	205 210
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-15 014 497	205 210
Sum overføringer og disponeringer		-15 014 497	205 210



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		1	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		747	29 383
Andre fordringer		353 544	282 155
Sum fordringer		354 291	311 538
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 226 969	965 997
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 226 969	965 997
Sum omløpsmidler		6 581 260	1 277 535
SUM EIENDELER		6 581 261	1 277 536

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			1 192 381
Udekket tap		13 822 116	
Sum opptjent egenkapital		-13 822 116	1 192 381
Sum egenkapital		-13 822 116	1 192 381
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		18 241 240	
Sum annen langsiktig gjeld		18 241 240	0
Sum langsiktig gjeld		18 241 240	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 486	
Leverandørgjeld		2 126 474	72 153
Annen kortsiktig gjeld		29 177	13 002
Sum kortsiktig gjeld		2 162 137	85 155
Sum gjeld		20 403 377	85 155
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 581 261	1 277 536



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 339099

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 986 386 939
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: VESTRE RAMSTAD TERRASSE BS
Forretningsadresse: Haugenveien 13B
1423 SKI

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 19.03.2026



Organisasjonsnr: 986 386 939
VESTRE RAMSTAD TERRASSE BS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 235 358	1 997 843
Sum inntekter		3 235 358	1 997 843
Kostnader			
Lønnskostnad		148 330	136 920
Annen driftskostnad		17 601 932	1 683 845
Sum kostnader		17 750 262	1 820 765
Driftsresultat		-14 514 904	177 078
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		72 205	28 132
Sum finansinntekter		72 205	28 132
Annen finanskostnad		571 797	
Sum finanskostnader		571 797	0
Netto finans		-499 592	28 132
Resultat før skattekostnad		-15 014 496	205 210
Årsresultat		-15 014 496	205 210
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-15 014 497	205 210
Sum overføringer og disponeringer		-15 014 497	205 210



Organisasjonsnr: 986 386 939
VESTRE RAMSTAD TERRASSE BS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		1	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		747	29 383
Andre fordringer		353 544	282 155
Sum fordringer		354 291	311 538
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 226 969	965 997
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 226 969	965 997
Sum omløpsmidler		6 581 260	1 277 535
SUM EIENDELER		6 581 261	1 277 536
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		1 192 381
Udekket tap	13 822 116	
Sum opptjent egenkapital	-13 822 116	1 192 381
Sum egenkapital	-13 822 116	1 192 381
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	18 241 240	
Sum annen langsiktig gjeld	18 241 240	0
Sum langsiktig gjeld	18 241 240	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 486	
Leverandørgjeld	2 126 474	72 153
Annen kortsiktig gjeld	29 177	13 002
Sum kortsiktig gjeld	2 162 137	85 155
Sum gjeld	20 403 377	85 155
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	6 581 261	1 277 536



Organisasjonsnr: 986 386 939
VESTRE RAMSTAD TERRASSE BS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsmøte 2026

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:

4. mars 2026 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.

Årsmøte og beboermøte

Etter det formelle årsmøtet er avsluttet holder vi som vanlig et lite beboermøte.

I år med blandt annet følgende tema:

- Status økonomi rehabilitering v/Anita
- El-bil lading, Laddel - Norgespris v/Reidulf
- Dugnad til våren
- Sommerfest
- Ressursgruppa
- Dekorasjon i trappegangene
- Annet

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
8. Gjenbruk av heller etter rehabilitering



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
[Navn] 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 [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] 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) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Vedlegg
1. Årsregnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130.000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 130.000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Innstilling

Det eksisterer per nå ikke en valgkomité i sameiet, men styret har tatt denne jobben. For å få kontinuitet i styret har to av medlemmene sagt ja til å stille til valg/gjenvalg, mens nye kandidater er klare for å stille til valg.

Dersom det er andre kandidater som ønsker å stille, kan dette komme som benkeforslag under årsmøtet.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Per Kristian Jacobsen
Nr 11, H0405

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bente Haulan
Nr 11, H0306. Tar gjenvalg, men kun for ETT år!
- Marianne Olsson Nordlien
Nr 11, H0307

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anette Arntzen
Nr 9, H0108
- Guro Skare Bekeng
Nr 9, H0301. Tar gjenvalg.

Sak 8

Gjenbruk av heller etter rehabilitering

Forslag fremmet av:

Marianne Katrine Grønbakk

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det er ganske mange heller til overs etter rehabiliteringen. Dette er heller fra terrassene hvor det ble lagt alternativt dekke. Usikkert nøyaktig hvor mange kvadratmeter det er snakk om, men de ligger som alle sikkert har sett, stablet ved garasjen i nummer 11. De vil dekke et ganske stort område.

Styret har hatt bruken av hellene liggende som en styresak en god stund, uten å ha jobbet videre med dette. Styret har hatt tre forskjellige alternativer for mulig gjenbruk av hellene.

1. Platting på grus-plassen mellom blokkene



2. Utvide helle-gangen bak blokkene
3. Salg av hellene.

Det har også kommet inn forslag til årsmøtesak for gjenbruk av disse hellene fra Marianne Katrine Grønbakk i nummer 11. Forslaget fra Marianne er å legge hellene på grus-plassen mellom blokkene der vi har holdt sommerfesten, for å ha et fint område for gjennomføring av fremtidige sommerfester og sosiale sammenkomster.

Styret behandlet forslaget om gjenbruk av hellene på styremøtet 18.02.2026.

I sameiets vedtekter står følgende:

"§12 Møteledelse og stemmekrav: ... 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."

I og med at det er snakk om "endring av tomten" med å etablere en helleplattung eller utvide eksisterende helle-gang, fremmes dette som en sak til årsmøtet med de tre alternativene nevnt over.

Styrets innstilling

Styret mener at gjenbruk av hellene med etablering av en plattung hvor vi kan holde sommerfesten blir et fint tiltak og en god måte å gjenbruke hellene på.

Forslag til vedtak 1

Helleplattung etableres på grus-plassen mellom blokkene. Styret gis fullmakt til å hente inn tilbud på denne jobben. Alternativt utføres jobben på dugnad.

Forslag til vedtak 2

Hellegangen på baksiden av blokkene utvides med en rekke heller så langt hellene rekker. Styret gis fullmakt til å hente inn tilbud på denne jobben. Alternativt utføres jobben på dugnad.

Forslag til vedtak 3

Det etableres hverken helle-plattung eller utvidelse av hellegang, og hellene selges og inntektene tilfaller sameiet.



Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Det sittende styret har vært i aksjon siden årsmøtet 17. mars 2025. Som alle kjenner til, har det vært et travelt år med rehabilitering både inne og ute. Styret har gjennom året hatt 10 styremøter hvor vi har behandlet noen mindre saker, mens det i all hovedsak har dreid seg om rehabiliteringen. I tillegg har det vært avholdt budsjettmøte og regnskaps møte med vår OBOS-forretningsfører.

Det ble avholdt ekstraordinært årsmøte 5. februar i tillegg til vanlig årsmøte 17. mars 2025.

På årsmøtet 17. mars ble 4 av 5 medlemmer i styret valgt for ett år. Styreleder ble valgt for to år i 2024, og dermed er hele styret på valg nå i 2026.

Det eksisterer per nå ikke en valgkomité i sameiet, men styret har tatt denne jobben. For å få kontinuitet i styret har to av medlemmene sagt ja til å stille til valg/gjenvalg, mens nye kandidater er klare for å stille til valg, inkludert til vervet som styreleder.

Som en stor del av rehabiliteringen har det i tillegg til møter i styret vært gjennomført et stort antall bygge-møter, befaringer og Teams-møter med våre konsulenter i OPAK og entreprenører. Her har det vært med representanter fra styret og byggekomiteen.

En stor takk til alle i styret, byggekomiteen og også andre beboere i sameiet som har engasjert seg i arbeidet med rehabiliteringen!

Styret benytter seg fortsatt av Styrerommet.no som er et digitalt styre-verktøy for borettslag og sameier som er forvaltet av OBOS. Styret bruker dette som verktøy i styrearbeidet. Alle møtereferat, e-poster og dokumenter, samt avtaler med leverandører og entreprenører i forbindelse med rehabiliteringen har blitt arkivert her.

All dokumentasjon i forbindelse med rehabiliteringen, samt FDV-dokumentasjon (Forvaltning, Drift og Vedlikehold) levert av entreprenører etter endt arbeid er lastet opp her og lagret for ettertiden.

Vibbo

Som de aller fleste har fått med seg har det gjennom 2025 vært delt mye informasjon på Vibbo. Styret har ansett det som svært viktig å dele informasjon om rehabiliteringsprosjektet med viktige datoer, tidsfrister, status, fremgang og endrede planer underveis.

Med engasjementet fra beboere og tilbakemeldinger til styret virker det som vi når de aller fleste av dere via Vibbo, og at dere beboere setter pris på denne måten å motta informasjon på.

Noen vil kanskje hevde det har vært for mye til tider, men styret har ansett det som viktig slik at dere beboere skulle føle dere inkludert i det arbeidet som har foregått.

Selv om vi nå ser ut til å nå de aller fleste av dere på Vibbo vil styret gjenta oppfordringen til alle beboere om å holde informasjon og kontaktdetaljer Vibbo oppdatert. Det gjør det lettere for styret og nå alle beboere med informasjon.

Legg gjerne også til pårørende i Vibbo. Da vil de også kunne følge med dersom det kommer viktig informasjon.

Fellesutgifter

I forbindelse med rehabilitering ble det et kraftig hopp i fellesutgiftene i sameiet. Med denne økningen og de reelle kostnadene for rehabiliteringen var det ikke aktuelt å øke felleskostnadene for 2026 på budsjettmøtet høsten 2025.

På beboermøtet i etterkant av Årsmøtet vil styret holde en kort informasjon om det økonomiske resultatet etter rehabiliteringen og det sittende styrets tanker om videre forvaltning av felles lån og felleskostnader fremover.

Bredbånd/TV fra Telenor øker med Kr 30,- pr mnd. fra 01.03.2026. Informasjon om dette ble sendt ut på Vibbo.



Eierskifte

Det har vært fem eierskifter i sameiet i 2025. Fire i nummer 11 og en i nummer 9. Styret ønsker nye eiere velkommen i sameiet.

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 fellesarealene. I vintermånedene er det en ekstra matte i 3. og 4. etasje i begge blokkene.

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 *EI-Kontakten AS, Langhus*.

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 større avvik på forrige service i november 2025.

Styret vil minne beboerne om at dere SKAL ta kontakt med styret og IKKE tilkaller heis-service via *Kone* på egenhånd dersom det oppdages feil med heisene.

Dette har også gjennom 2025 spart oss for flere tusen kroner, da det er enkelte ting vi i styret kan fikse uten å tilkalle servicetekniker.

VVS (varme-, ventilasjons- og sanitær-teknikk)

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.

Det jobbes med tilbud på sjekk av avløpsrør i felles-del av byggene. Dette etter anbefaling fra rørlegger som staket opp avløp i en av leilighetene i nummer 9 i desember 2025.

Vedlikeholdsplan

Som alle nå er kjent med er det meste av rehabilitering som ble vedtatt på det ekstraordinære årsmøtet 5. februar 2025 gjennomført. Det som enda ikke er påbegynt er videre planlegging og eventuell montering av brannvarslingsanlegg. Dette kunne uansett ikke vært påbegynt før arbeidet i begge garasjer var ferdig, og det sittende styret vurderte det dithen at en «pause fra håndverkere» var på sin plass etter at arbeidet i garasjene var avsluttet i desember. Nytt styre må vurdere videre fremdrift og omfang av arbeidet med et eventuelt brannvarslingsanlegg.

Det nye styret vil også måtte vurdere om alle momenter og anbefalte tiltak i vedlikeholds rapporten fra 2020 nå kan anses som utbedret, om det er ytterligere anbefalinger som gjenstår og hva det eventuelt bør jobbes videre med.

Under arbeidet med terrassene i 2025 ble det avdekket at en del beslag og takrenner på terrassesidene nok må utbedres. Utbedring av takrenner var ikke en del av prosjektet.



Forsikringsavtale

I 2025 har vi hatt en pågående forsikringssak gjennom hele året som gjelder vannlekkasje. Denne har tatt lang tid både å få utbedret og ikke minst få sluttført oppgjøret. Per skrivende stund er den enda ikke avsluttet. 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 ved fellesdører. Besparelse i strøm og vedlikehold som resultat av dette, er merkbar. I desember 2025 valgte styret å bytte leverandør for levering av tjeneste for ladeanlegg av el-bil. Dette sammen med overgang til Norgespris høsten 2025, har gitt betydelig lavere priser for lading av el-bil. De siste par årene har det også kommet til en god del nye el-bil ladere i sameiet.

Avfalls-rom

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 trække sammen papp og kartong så dette ikke tar så mye plass, og kast ikke plast og restavfall i papirdunkene! Takk til alle som følger opp dette!

NB! Minner også om at muligheten for å kaste el-avfall i egen rød dunk i avfalls-rommet forsvant i løpet av 2025. Beboere må nå sørge for å levere el-avfall egnede steder i kommunen opplyst i blant annet siste informasjonsbladet fra Follo Ren!

Follo Ren har varslet om endring i antall dunker og tømmeplaner for 2026. Informasjon om dette vil komme etter hvert.

Hageredskap

Hageredskap og stiger er plassert i avfalls-rommet 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 2025 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, Torill i nr. 9 er blant de som i 2025 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 2025 ble ikke gjennomført da vi var midt i rehabiliteringen. Styret oppfordrer beboere til å ta kontakt og vise interesse for å være med å gjennomføre sommerfest i 2026!

Gløggfest - Julegrantenning

Første søndag i advent var det gløgg, pepper-kaker, loddtrekning og julegrantenning i inngangspartiet i nummer 11. Bente og Anita hadde pyntet, og stilte med gløgg, pepper-kaker og loddtrekning. Det var godt oppmøte, både med og uten nisseluer, god stemning, og koselig juleprat.

Dette var tredje gang dette ble gjennomført, så nå har det blitt en tradisjon!

Før dette var begge inngangspartier pyntet til jul, og her har blant annet Bente og Anita i nr. 11 og Karin Berg, og Marit og Ola Birkeland i nr. 9 vært med.

Takk til alle for dette!



Langhus, 18. februar 2026

Reidulf Kristiansen, Styreleder
Kari Bente Haulan, Styremedlem
John Lerskau, Styremedlem
Anita Jansen, Varamedlem
Guro Skare Bekeng, Varamedlem



Til årsmøtet i Vestre Ramstad Terrasse Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestre Ramstad Terrasse Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse

Side 1 av 2

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



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/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>.

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

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



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 på -15 014 497 vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Avviket skyldes den planlagte rehabiliteringen som er gjennomført, og vedtatt på årsmøte i 2025.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 4 419 123.

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 estimerer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



VESTRE RAMSTAD TERRASSE BS
ORG.NR. 986386939, KLIENTNR. 4158

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 182 739	1 960 632	1 961 000	3 789 000
Ladeinntekter elbil		44 919	0	0	50 000
Andre inntekter	3	7 700	37 211	50 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 235 358	1 997 843	2 011 000	3 839 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 330	-16 920	-17 000	-18 500
Styre honorar	5	-130 000	-120 000	-120 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-8 563	-8 000	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-156 985	-150 945	-158 000	-165 110
Konsulent honorar		-1 180 029	-123 968	-100 000	-50 000
Drift og vedlikehold	7	-15 130 866	-367 237	-378 000	-430 000
Forsikringer		-199 370	-175 956	-204 000	-230 000
Kommunale avgifter	8	-2 949	-3 609	-7 000	-5 000
Energi/fyring	9	-99 529	-90 006	-120 000	-100 000
TV-					
anlegg/bredbånd		-445 462	-398 266	-420 000	-452 000
Andre driftskostnader	10	-378 180	-365 857	-384 000	-422 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-17 750 262	-1 820 765	-1 918 000	-2 012 910
DRIFTSRESULTAT		-14 514 904	177 078	93 000	1 826 090
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	72 205	28 132	0	0
Finanskostnader	12	-571 797	0	0	-1 324 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-499 592	28 132	0	-1 324 000
ÅRSRESULTAT		-15 014 497	205 210	93 000	502 090
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		0	205 210		
Fra opptjent egenkapital:		1 192 381	0		
Udekket tap:		-13 822 116	0		



VESTRE RAMSTAD TERRASSE BS
ORG.NR. 986386939, KLIENTNR. 4158

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		1	1
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		747	29 383
Forskuddsbetalte kostnader		346 027	278 909
Andre kortsiktige fordringer	14	7 517	3 245
Driftskonto OBOS-banken		300 835	151 622
Sparekonto OBOS-banken		5 432 165	386 494
Sparekonto OBOS-banken II		493 968	427 880
SUM OMLØPSMIDLER		6 581 260	1 277 534
SUM EIENDELER		6 581 261	1 277 535
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	1 192 381
Udekket tap	15	-13 822 116	0
SUM EGENKAPITAL		-13 822 116	1 192 381
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	18 241 240	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		18 241 240	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		29 177	13 002
Leverandørgjeld		2 126 474	72 153
Påløpte renter		6 486	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 162 137	85 155
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 581 261	1 277 535
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre folio, 02.02.2026



Styret i Vestre Ramstad Terrasse Bs

Reidulf Kristiansen
/s/

Kari Bente
Haulan /s/

John Lerskau /s/

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 735 324
Garasje	8 800
Bredbånd/TV	438 615
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 182 739

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

Nøkler	7 700
SUM ANDRE INNETEKTER	7 700

**NOTE 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-18 330
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER	-18 330
------------------------------	----------------

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

NOTE 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-130 000
---	----------

SUM STYREHONORAR	-130 000
-------------------------	-----------------

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-8 563
----------	--------

SUM REVISJONSHONORAR	-8 563
-----------------------------	---------------

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-14 919 131
-----------------------------	-------------

Drift/vedlikehold VVS	-9 628
-----------------------	--------

Drift/vedlikehold elektro	-47 761
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-57 717
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-57 583
------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-11 318
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-2 488
--------------------------------------	--------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 979
---------------------------------	--------

Egenandel	
-----------	--

forsikring	-10 000
------------	---------

Kostnader dugnader	-10 262
--------------------	---------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-15 130 866
---------------------------------	--------------------

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-2 949
----------------------	--------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 949
-------------------------------	---------------

NOTE 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-99 529
------------------	---------

SUM ENERGI / FYRING	-99 529
----------------------------	----------------



NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-12 978
Annet driftsmateriale	-4 744
Lyspærer og sikringer	-1 086
Vaktmestertjenester	-225 589
Renhold ved firmaer	-115 559
Snørydding	-4 706
Andre driftskostnader	-2 327
Andre kontorkostnader	-974
Bank- og kortgebyr	-3 255
Øreavrunding	1
Velferdskostnader	-6 963
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-378 180

NOTE 11

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 804
Renter av sparekonto i OBOS-banken	61 759
Andre renteinntekter	642
SUM FINANSINTEKTER	72 205

NOTE 12

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-567 869
Renter på leverandørgjeld	-3 928
SUM FINANSKOSTNADER	-571 797

NOTE 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

Hjertestarter	
Tilgang 2018	26 474
Avskrevet tidligere	-26 473
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

NOTE 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsetninger felleskostnader	3 651
LADDEL AS, desember 2025	3 866
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	7 517

**NOTE 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdigkninger Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,49 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2025

-18 400 000

Nedbetalt i år

158 760

-18 241 240**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-18 241 240**



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 4.03.26

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.