NORDVIK

Vevelstadåsen 35

3 soverom | 93 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Vevelstadåsen 35

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Om boligen
21	Nabolagsprofil
22	Egenerklæringsskjema
29	Tilstandsrapport
45	Andre vedlegg
188	Bilder
189	Kontaktinfo
192	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
195	Forbrukerinformasjon om budgivning
196	Budskjema

Salgsoppgave produsert 03.06.2026

Nøkkelinformasjon



Lys, luftig og gjennomgående 3-roms topp- og endeleilighet!
Garasjeplass m/lader - 2 bad - Nær tog, skole og marka!

Prisantydning	**4 200 000,-**
Omkostninger	**112 110,-**
Totalpris	**4 553 200,-**
Fellesgjeld	**241 090,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 576,-**
BRA-i	**93 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1975**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Vevelstadåsen 35, presentert av Kevin Aleksander Mathiesen i Nordvik Bolig! Dette er en lys, luftig og gjennomgående 3-roms selveierleilighet med markanær beliggenhet! Leiligheten har en god planløsning, samt utgang til to herlige balkonger på 14m² hver!

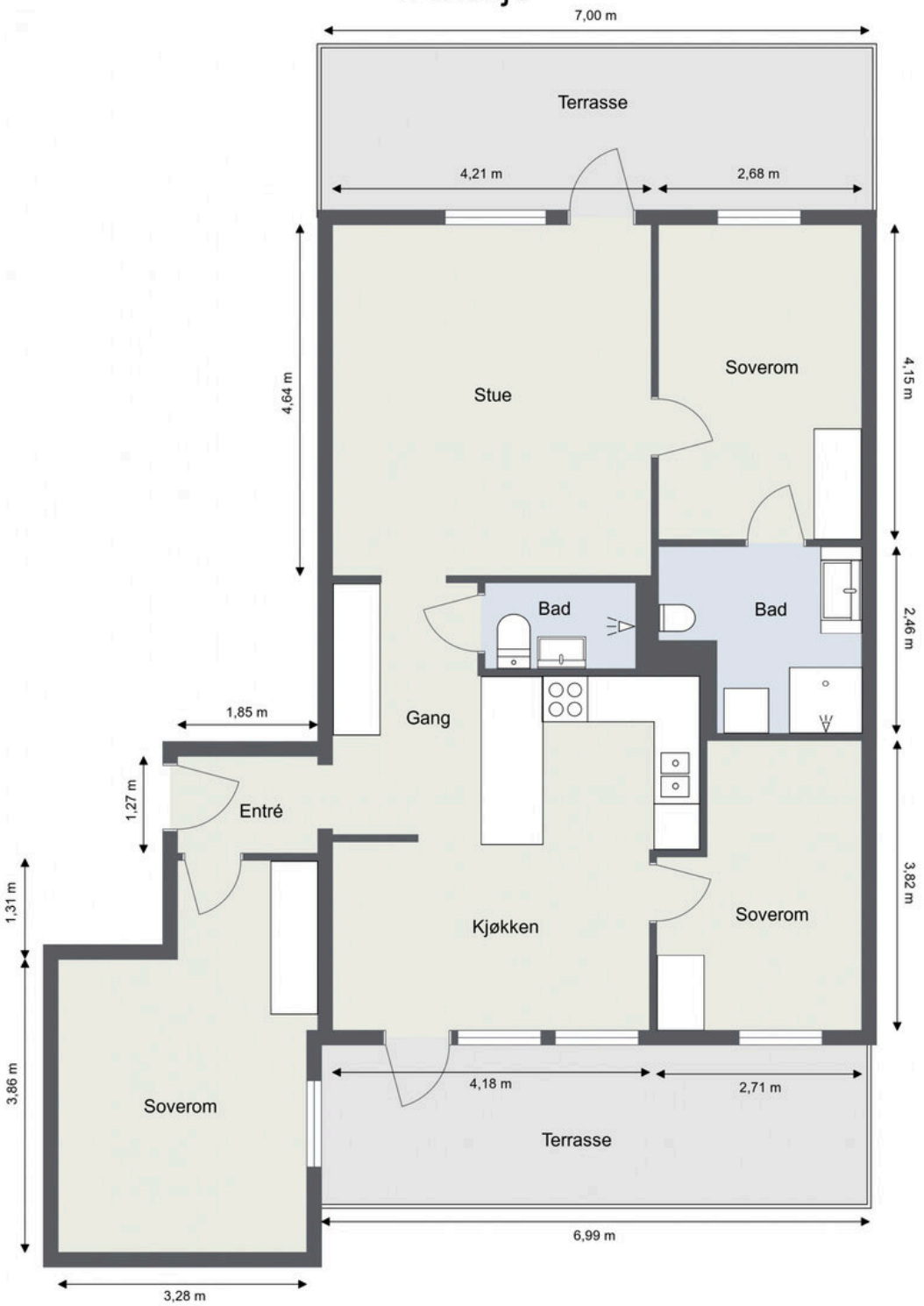
Nærområdet rundt Langhus kjennetegnes av landlige og rolige omgivelser, hvor det meste i hverdagen er innen gangavstand. Samtidig bor du her i en behagelig avstand til Oslo. Fra eiendommen er det umiddelbar nærhet til Vevelstadåsen og videre inn til marka.

Verdt å merke seg:

- Lys og luftig 3-roms i 4. etg
- Gjennomgående planløsning med fritt utsyn
- To herlige balkonger på 14m² hver
- Disponerer garasjeplass med elbillader
- Naturnær beliggenhet med lekeplass utenfor
- 9 min å gå til togstasjon

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 93 kvm
Total BRA: 93 kvm



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/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0038/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Vevelstadåsen 35, 1405 LANGHUS
Gnr 107, bnr 101, snr 70 (ideell andel 1/1) i Nordre Follo kommune

Selger
Atle Grønstøl

Kjøpesum og omkostninger
4 200 000,- (Prisantydning)
241 090,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 441 090,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
111 020,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
112 110,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
125 110,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 553 200,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 566 200,- (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
1975

Etasje
4

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 93 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 97 kvm
TBA: 28 kvm

Beskrivelse:

Selveierleilighet
4. etasje:
BRA-i: 93 kvm. To bad, kjøkken, to soverom, bod innredet som soverom, entré, stue
Total BRA: 93 kvm.
TBA: 28 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Bod
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Boligen har alt på ett plan og inneholder:
4. etasje BRA-i 93 m²: To bad, kjøkken, to soverom, bod som benyttes som soverom, entré, stue

I tillegg disponeres:
- Bod i 1. etasje på 4 m²
- Parkeringsplass i felles garasjekjeller

Standard
Entré:
Velkommen inn! Boligen har en romslig entré, med god plass til å henge fra seg yttertøy i skyvedørsgarderobe.

Kjøkken:
Entré og gang er i åpen løsning mot kjøkkenet. Innredningen er fra 2011, og har slette glatte fronter samt benkeplate i laminat. Det er satt inn integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, samt opplegg for

oppvaskmaskin. I tillegg er det plass til frittstående kjøleskap med fryser. Over platetoppen er det tilkoblet ventilator. Ved kjøkkenvinduene er det plass til spisebord med stoler. I tillegg er det utgang til en herlig balkong på 14 m². Her ute er det god plass til sittegruppe, samt grill. Uteplassen har montert solskjerming, og byr på fint utsyn mot fine fellesområder.

Stue:
Videre forbi kjøkkenet ligger stuen. Rommet har mange innredningsmuligheter, samt store vindusflater. I rommet er det god plass til sofaseksjon, tv-møbel og bokhylle. Også stuen har utgang til en herlig balkong på 14 m². Her ute er det også god plass til sittegruppe. Fra uteplassen er det flott utsyn mot frodig skogsområde.

Bad 1:
Leiligheten har to baderom. Det største baderommet har fliser på gulv og vegger, og ble i følge tidligere eiere pusset opp i 2011. Rommet er innredet med servant, underskap med glatte fronter, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Bad 2:
Det minste baderommet ble også oppusset i 2011, og har flislagte overflater. Rommet er innredet med servant, underskap med glatte fronter, klosett og dusj på gulv.

To soverom:
Boligen har to godkjente soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det plass til garderobeløsning. Soverom nr. 2 fungerer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange. Rommet har plass til seng, nattbord, garderobeløsning og evt. skrivebord.

Bod innredet som soverom:
Fra kjøkkenet er det inngang til et rom som i dag benyttes som soverom nr. 3. Rommet er ikke godkjent som rom for varig opphold, se punktet Ferdigattest for mer informasjon. Dagens eier har innredet rommet med seng, nattbord og garderobeløsning.

Innvendige overflater:
Gulv: Parkettgulv og fliser.
Vegger: Malte plater. Fliser på bad.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

For full oversikt over tilstandsgrader, se punktet Byggemåte eller se vedlagt tilstandsrapport.

Parkering
Boligen har bruksrett til én parkeringsplass i garasjekjeller. Den innbyrdes fordeling av plasser kan endres av styret når det foreligger saklig grunn for det.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

Det er montert ladeboks ved garasjeplassen. Faktureres ut fra forbruk til leverandør Lyse ladetjeneste.
- Fast månedlig adm. gebyr på kr 79.-
- Ladekostnad pr. 21.3.26: kr 1,20 pr kWh

Styret opplyser følgende om garasjeplassene:
Garasjene er trange, så det er viktig at de med bil mot skillevegg parkerer med sin førerside inn mot midten av garasjen, og passasjersiden tettest mulig inn mot skillevegg. Det er i felleskap med de andre sameiene vedtatt at det kun kan oppbevares et sett bildekk, skiboks, skistativ, takgrind og sykkel. Sameiet har 15 utleieplasser i garasjene. Sjekk tilgjengelighet med parkeringsansvarlig om du ønsker å leie en av disse. (Per mars 2026 har vi ingen ledige plasser.)

Sameiet disponerer ca. 25 biloppstillingsplasser på felles parkeringsplass i nærheten. Selger opplyser at man kan søke styre om å disponere ekstra parkeringsplass der. Det er også flere gjesteparkeringsplasser i umiddelbar nærhet.

For øvrig gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
I regi av sameie:
2021 Nytt vann og avløpsnett fra garasjetak og ut til kommunalt nett.
2023 Vedlikeholdsspyling av avløp, nye lys i oppganger og i garasjer. Nye røykvarslere i oppgangene.
2024 Nytt utstyr for kameraovervåkning i garasjer
2025 Betongrehabilitering – rehabiltering av fasadevegger og ballkonger.
2025 Nytt tak

Utbedring/oppgradering i leilighet:
2011: ifølge tidligere eier er leiligheten omfattende pusset opp i 2011. Nytt kjøkken, 2 nye bad, Nytt el-anlegg med automatsikringer, overspenningsvern og jording på begge sluk på badene. Trukket om ledninger, nye el. stikk og brytere, nye innerdører, nye overflater og nye garderobeskap. Alt arbeid skal ifølge tidligere eier være utført av fagfolk.
Alle vinduer og to balkongdører er skiftet 2020: Vinduer med 2-lags energispareglass

Sammendrag selgers egenerklæring
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I følge tidligere eier er begge bad totaloppusset i 2011 av autoriserte norske

fagfolk. I følge tidligere eier er rør, rør i skap, servanter, dusj og sanitæranllegg utført av Nils Thorstensen, Kolbotn Rør As. I følge tidliger eier er Elektrisk downlight og varmekabler utført av Egil Arnesen, Storm Elektro AS. I følge tidligere eier er flislegging, fuging og støping utført av murer Lars Jacob Lund ENK. Snekkerarbeid er utført av Tømrer Atle Hangeland ENK.

- Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Nei. Eventuell kommentar: Ukjent for meg. Se opplysninger i tilstandsrapport

- Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se over i pkt 1.2

- 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: I 2024-2025 ble det igangsatt et større betongrehabiliteringsprosjekt i regi av sameiet og utført av ConRehab. Arbeidet er mer eller mindre ferdigstilt. Ballkonger er rehabilitert, med ny membran og diverse mur/betong og malearbeid. Det er også gjennomført utbedringer av gavlvegger og isoleringsarbeid. Det er gjennomført takomlegging med nytt belegg, nye lyskupler og nye gesimser.

- Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt rørsystem/avløp fra balkonger ifm rehabilitering av balkongene. Se pkt 2

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I følge tidligere eier er leiligheten omfatende pusset opp i 2011. Nytt kjøkkenet, 2 nye bad, Nytt el-anlegg med automatsikringer, overspenningsvern og jording på begge sluk på badene. Trukket om ledninger, nye el. stikk og brytere. Alt arbeid skal i følge tidligere eier være utført av fagfolk.

- Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja. Når ble kontrollen utført? I følge tidligere eier ble det kontrollert 21.11.11 av EL-Kontakten - alt i orden. I tillegg ble det utført Eltilsyn februar 2019. Ingen avvik

- Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installert Smartly-lader i garasjeplass i 2019 i regi av sameie

- Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt vann og avløpsnett fra garasjetak og ut til kommunalt nett i 2021 i regi av sameie. Vedlikeholdsspyling av avløp i 2023.

- 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.? Ja, faglært. Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I følge tidligere eier er det utført noe endring av romløsning i leiligheten utført av fagfolk i forbindelse med omfattende oppsussing i 2011.

- Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon? Ja. Beskriv: Jeg tror sameie har utført kontroll av sentral-ventilasjon

- Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I følge tidligere eier er leiligheten ommfatende pusset opp i 2011. Nytt kjøkkenet, 2 nye bad, Nytt el-anlegg med automatsikringer, overspenningsvern og jording på begge sluk på badene. Trukket om ledninger, nye el. stikk og brytere, nye innerdører, nye overflater, nye garderobeskap. Alt arbeid skal i følge tidligere eier være utført av fagfolk. Alle vinduer og to balkongdører er skiftet 2020. Vinduer med 2-lags energispareglass I regi av sameie er det utført diverse vedlikeholdsarbeid. Nytt utstyr for kameraovervåking i garasjene i 2024. Ny grillhytte og fellesgriller samt nye lekeapperater på tunet i 2018. Byttet inngangsdør og nytt gulbelegg i oppganger i 2010-1012.

- Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Ja. Beskriv: Noe retningsavvik og skjevheter i gulv og i bygget. Ett rom har skjevheter opptil 40mm. Skjevheter i bygg og gulv er et kjent forhold og jeg har fått opplyst at dette gjelder for samtlige leiligheter i disse blokkene.

- Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja. Oppgi type rapport og årstall: Foreligger tilstandsrapport fra 2018 og fra 2026

- 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? Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Arealoppmåling av takstmann i forbindelse med tilstandsrapport. Fremgår av salgsoppgave.

- 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. Eventuell kommentar: Ukjent for meg. Men jeg er kjent med at Nordre Follo kommune har hatt kommuneplanens arealdel på høring, Politikerne i kommunen skal vurdere om det skal bygges boliger (småhusbebyggelse) på vestre side av veien opp til Vevelstadåsen boligsameie (rødfeltet). Planen er at saken skal behandles i kommunestyret juni 2026.

- Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden? Ja. Beskriv: Det planlegges ny renovasjonsløsning og dagens bruk av søppelsjakter skal avvikles. Ny løsning er under utredning av styret i sameie. Uklart om dette vil medføre økning i fellesutgifter, men kan ikke utelukkes.

- Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Ja. Beskriv: I forbindelse med utbedring og vedlikehold av balkonger er avløp flyttet fra midten til enden av balkongen. Helling går mot midten og det kan derfor legge seg noe vann i rennen. Det er imidlertid opplyst fra styret i sameie og fra entreprenør at dette ikke er skadelig eller forringer betongen.

Bygningssakkyndig
Martin Hoem

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 12.05.2026
Bygning:
Bygningen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i betong og trekonstruksjon, og fl att oppforet yttertak, tekket med takpapp.

Vinduer:
Vinduer med isolerglass, produsert i 2020. Ett vindu i ett soverom produsert i 2010

Dører:
Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking. Balkongdørene er produsert i 2020.

Balkong/terrasse:
Balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stuen, målt til 14 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,52 meter.
Balkong i betongkonstruksjon, målt til 14 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,63 meter.
Himmelretning: Nordvest og sydvest.

VVS-installasjoner:
Elektrisk oppvarming. Felles varmtvann. Varmekabler i bad.
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber. Eier opplyser: 2021: Nytt vann og avløpsnett fra garasjetak og ut til kommunalt nett.
Synlige avløpsrør er i plast. Eier opplyser: 2023: Vedlikeholdsspyling av avløp.

Luftbehandling:
Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Lufttilførsel via friskluftsventiler og spalteventiler i vinduer.

Elkraft:
Sikringer av jordfeilautomater.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).
TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Balkong/terrasse ol.: Det er registrert svakt fall på tettesjiktet, noe som medfører at vann kan bli liggende på overflaten.

Overflater (Bad 1 - 4. etasje): Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er lavere enn 25 mm. Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende. Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid. Stående vann gir økt slitasje på tettesjiktet og kan over tid øke risikoen for lekkasjer og fuktpåvirkning i underliggende konstruksjon. Tiltak kan bli nødvendig.

Sluk og tettesjikt/membran (Bad 1 - 4. etasje): Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

Sanitærutstyr (Bad 1 - 4. etasje): Det ble ikke registrert synlig drensspalte under toalettet, og det foreligger ingen dokumentasjon på annen lekkasjesikring. Dette medfører usikkerhet om sisternen har tilfredsstillende sikring mot lekkasje. Dersom lekkasje oppstår og sisternen ikke er lekkasjesikret, kan vann bli stående skjult i konstruksjonen og over tid føre til skader.

Overflater (Bad 2 - 4. etasje): Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er lavere enn 25 mm. Dette gir usikkerhet om membranen har tilstrekkelig høyde ved døråpningen til å holde tilbake vann. Ved lekkasje eller større vannmengder kan det være økt risiko for at vann renner ut av badet eller påvirker konstruksjonen ved terskelen. Bygningsdelen er overhalvparten av forventet levetid. Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

Sluk og tettesjikt/membran (Bad 2 - 4. etasje): Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

Tilstandsrapport ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter anbefales å sette seg inn i denne.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen: Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin
Følgende hvitevarer følger IKKE med boligen: Kjøleskap, vinskap
Takhengt lampe i stue, samt to kuppellamper på kjøkken medfølger ikke boligen ved salget.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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 kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming. Felles varmtvann. Varmekabler i bad.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om et årlig strømforbruk på 10 700 kWh. Forbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 576,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer varmtvann, kommunale utgifter (unntatt abonnement vann og avløp, feieavgift), forretningsførsel, trappevask, kabel-tv og internett grunnpakke fra Telenor, vaktmestertjeneste.

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 576,41,-
Herav:
- Felleskostnader 5 026,41
- Vaskeri 100,00
- TV/bredbånd 450,00

Det må påregnes en økning i felleskostnader. Sameiet har planlagt ny renovasjonsløsning i 2026.

Kommunale avgifter
Kr 9 392,-pr. 2026

De kommunale gebyrene inkluderer vann, avløp og renovasjon.

Kommunale eiendomsgebyrer faktureres ut med ¼ av årsgebyr og forskudd 4 ganger per år. Fakturadatoer er ca. 20.02, 20.05, 20.08, og 20.11. Variable volumer (vann og avløp) avregnes etter vannmåler og faktureres på 1. termin hvert år.

Det er pålagt å ha installert vannmåler når man er tilknyttet kommunalt vann og/eller avløpsnett.

For boliger med vannmåler beregnes gebyrene for vann og/eller avløp etter målt forbruk. Dersom det ikke er mulig å installere vannmåler kan kommunen fastsette et stipulert forbruk. Kommunale eiendomsgebyrer avregnes kun i forbindelse med årsavlesning (ca. 15. desember hvert år)

Vann- og avløpsgebyrer består av en fast del (abonnementsgebyr) og en volumstyrt del. For å beregne de årlige vann og avløpsgebyr må det angitte forbruk i m3 multipliseres med m3 pris.

Nåværende eier av leiligheten har mottatt faktura for abonnement vann, abonnement avløp samt fellesrenovasjon på totalt kr. 782,64,- i april 2026. Dette kommer i tillegg til de kommunale fastgebyrene på kr. 9 392,- for 2026.

Fakturert beløp i 2025:
Avløp 4 501,44 kr
Renovasjon 3 055,96 kr
Vann 2 828,16 kr
Sum 10 385,56 kr

Velavgift
Det er ikke kjent at eiendommen er tilknyttet velforening.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 194 045,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 776 179,- 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
Telenor

Sameiet

Navn og orgnr.
Vevelstadskogen Boligsameie, orgnr. 975485587

Om sameiet
Diverse opplysninger om sameiet:
- Sameiets navn er Vevelstadskogen Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 09.10.85.
- Sameiet består av 225 boligseksjoner på eiendommen gnr. 107, bnr. 101 i Nordre Follo kommune.
- Vevelstadåsen boligsameie, Vevelstadskogen boligsameie og Vevelstadlia boligsameie danner til sammen Vevelstadåsen grendelag.
- Sameiet har vaktmestertjeneste gjennom grendelaget.
- Grendelaget har avtale om leveranse av TV- og bredbåndstjenester med Telenor.

Hentet fra innkalling til årsmøte 2026:
Styrets arbeid 2025-2026:
Grendelaget:
Vevelstadskogen Sameie har i inneværende periode vært representert i grendelagsstyret ved Espen Andresen og Liv Vedsegård. Samarbeidet mellom de tre sameiene er positivt og medfører informasjonsdeling og samkjøring av saker som er til fordel for alle tre sameier. Se egen årsmelding fra Grendelaget for mer utfyllende informasjon.

Informasjon:
Sameiet benytter OBOS sin plattform, Vibbo, for å kommunisere med beboere. Her må den enkelte seksjonseier registrere seg. Med denne løsningen har det blitt lettere å kommunisere med beboere digitalt. Her kan styret f.eks. enkelt sende ut beskjed til en oppgang eller en blokk om det er noe som ikke berører hele sameiet. Noen har fortsatt ikke registrert seg, og vi oppfordrer alle beboere, også de som leier, om å registrere seg. Det er også mulig for pårørende å registrere seg på Vibbo. Per februar 2026 er det 351 beboere registrert, fordelt på 221 (av 225) seksjoner. Ellers gir styret skriftlig informasjon på informasjonstavlene i oppgangene og SMS når det er viktige beskjeder med korte frister. I løpet av 2025 mottok vi nær 800 meldinger på Vibbo i tillegg til en rekke e-poster og telefoner. Det er fint å se at beboerne i Vevelstadskogen er engasjerte i sameiet! Styret henstiller alle om å benytte Vibbo i kommunikasjon med styret. I tilfeller som krever umiddelbar aksjon, kan styret fortsatt ringes.

Betongrehabilitering:
Betongrehabiliteringsprosjektet som har pågått i nær to år, er mer eller mindre ferdigstilt. Arbeidet har vært et betydelig løft for sameiet – både som nødvendig kvalitetsheving av byggenes tilstand og utseende. Vi vil rette en stor takk til alle for tålmodigheten underveis, og setter stor pris på de mange positive tilbakemeldingene vi har fått på resultatet. Det lille som fortsatt gjenstår, er at flaggholdere på balkongene i oppgang 47–51 vil bli montert, en gavlvegg skal ferdigstilles og inngangspartiene til garasjene skal pusses og males. Treveggene i garasjene bli malt til våren.

Styret minner igjen om at boder ikke kan monteres på balkonger uten godkjenning fra styret. Det samme gjelder annet utstyr eller faste installasjoner som kan skade tak, betongvegger eller gulv. Varmepumper er ikke tillatt. Ved utskifting av markiser, minner vi om reglene for farge og utforming som fremgår av husordensreglene. Dette er viktig for å ivareta den nyoppussede fasaden vi nå har fått.

I forbindelse med betongrehabiliteringen oppdaget vi at en del har hatt elektriske installasjoner ute som ikke har vært forsvarlig utført. Flere av disse kunne være direkte farlig for beboer, og en del har vært brannfarlige. Disse har blitt utbedret av El-kontakten, og fakturert den enkelte seksjon gjennom Obos eller direkte fra El-kontakten.

Styret har mottatt meldinger om mangler og feil etter hvert. Disse skal nå i hovedsak være rettet opp, så langt det lar seg gjøre i bygninger som er rundt 50 år gamle.

I juni vil vi ha en 1-årsbefaring av betongarbeidene. I løpet av våren vil alle beboere måtte fylle ut et skjema for å kunne avdekke gjenstående feil og mangler i forkant av befaringen. Mer informasjon om dette kommer etter påske.

Under arbeidet med balkongene ble det oppdaget råteskader på gavlvegger og i takene over inngangspartiene. Råteskadene var stedvis så alvorlige at stålplatene hadde veldig lite feste. De ville kunne falle ned uten kontroll, og gjøre skade. Det ble derfor satt i gang utbedring mens ConRehab likevel jobbet på blokkene. Dermed slapp vi ekstra kostnader til blant annet rigg.

Bytte av takbelegg:
I 2025 har vi også gjennomført takomlegging med nytt belegg, nye lyskupler og nye gesimser. Dette har også krevd mye ekstra oppfølging. Rehabilitering av takene er også gjort i de to andre sameiene. Les mer om dette i grendelagets årsrapport.

Under arbeidene med taket, har vi hatt noen tilfeller med lekkasje som har krevd litt merarbeid. I nr. 45 ble det ved bytte av sluk dessverre ikke tett ved første forsøk, noe som medførte vannlekkasje av varierende grad i midtleilighetene. Det har også vært to andre tilfeller hvor vi ble nødt til å utbedre skader lokalt.

Ny renovasjonsløsning:
En annen større endring vi jobber med, er ny renovasjonsløsning. Fra høsten 2026 innføres ny renovasjonsløsning for alle husstander i Nordre Follo og resten av Follo Ren sitt virkeområde. Ny renovasjonsløsning gjelder også for alle som bor i boligselskaper.

Follo Ren hadde møter med alle sameiene i løpet av fjoråret, der de ga tydelig beskjed om at ordningen med søppelsjakt må avvikles så fort som mulig.

Kildesortering er påbudt. Det er kommunene som krever at matavfall, papp/papir og restavfall sorteres separat.

I januar hadde de tre sameiene felles befaring med tre ulike bedrifter som kan prosjektere og installere nye renovasjonsløsninger for oss. Saken kommer opp på årsmøtet.

Ekstraordinært årsmøte:
- 7. oktober gjennomførte vi et ekstraordinært årsmøte, sakene vi hadde på agendaen varValg av nytt styremedlem
- Avstemning: Male på dugnad, eller kjøpe tjenesten?
- Avstemning: Valg av rekkverk
- Skråtak ved inngangspartiet på nr. 31
- Informasjon om betongrehabilitering
- Informasjon om takomlegging
- Informasjon om ny renovasjonsløsning

Rekkverk på gangbruer
På årsmøtet ble det vedtatt å gi styret fullmakt til å komme med forslag til nye, vedlikeholdsfrie rekkverk på gangbroene innenfor en øvre kostnadsramme på 580.000 kroner. Avstemningen av nye rekkverk ble gjennomført på Vibbo. Et klart flertall ønsker sort, klassisk stålrekkverk. Før årsmøtet hadde vi sendt en forespørsel til kommunen for å få avklart om tiltaket var søknadspliktig. Etter møtet og avstemning fikk vi svar fra kommunen. Vi må søke om en fasadeendring, og for å gjøre det må vi engasjere en arkitekt. Vi har spurt de andre sameiene om de vil være med på søknaden, Lia vil, men ikke Åsen. Vi har hatt befaring med flere aktører, og startet samarbeid med en arkitekt. Arkitekten er i gang med søknadsarbeidet, men vi vet enda ikke hva kommunen mener om tiltaket og om vi får lov til å endre på de eksisterende rekkverkene.

Maling av trevegger i garasjen:
Vi må male treveggene i garasjen, slik at de får samme farge som veggene våre. På det ekstraordinære årsmøtet besluttet vi at vi skulle kjøpe tjenesten. Vi har fått et tilbud fra ConRehab som vi synes var for dyrt. Vi har hatt befaring med tre andre malerfirma og tilbudene vi har fått fra dem er vesentlig billigere. Vi har enda ikke besluttet hvilket firma vi skal velge, men pris er selvsagt viktig i vurderingen.

Søknader om remontering av varmepumper og boder:
De beboerne som hadde montert varmepumpe før vedtaket om forbud ble gjort, og de som hadde boder, kan remontere disse. De må signere kontrakt om at de har vedlikeholdsplikt. De må forplikte seg til å montere etter styrets instruks, og dersom det blir skader pga. vann fra varmepumpene, må de dekke egenandelen. Hvis varmepumpen fører til støy eller sjenanse, skal pumpen demonteres.

Vaktmestertjeneste
Vaktmestrene Leif H. Hansen og Odd A. Nornes ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i sameiet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vi takker dem for vel utført arbeid i året som gikk.

Skjeggkrebekjempelse:
Det er oppdaget skjeggkre i en av blokkene. Rentoil har lagt ut gift i de fleste leiligheter og fellesarealer i blokken, og følger opp ved behov.

Dyrehold:
Vi har fått noen henvendelser i det siste angående dyrehold i sameiet. Dette gjelder både hunder og katter som holdes og luftes i strid med gjeldende vedtekter. Vi minner derfor alle beboere med dyr om å følge reglene som gjelder:
Enhver husdyreier forplikter seg til å påse at dyret/dyrene ikke er til sjenanse for andre beboere i sameiet.
Båndtvang gjelder uinnskrenket på sameiets område.
- Lufting av husdyr innenfor blokkene på kjøkkensiden/tunet er forbudt (dette gjelder både hunder og katter).
- Hvis dyret gjør fra seg på sameiets område, skal avføringen fjernes av eieren/passeren.
- Småbarn skal ikke alene ha ansvar for husdyr.

Felleskostnader:
Vi har økt felleskostnadene i 2025 og 2026. Årsaken til

økningen er generell prisoppgang i samfunnet, økte kommunale avgifter og betongrehabilitering samt takprosjektet.

Utførte arbeider:
2004 Betongrehabilitering
2010 Byttet inngangsdører til leiligheter, utarbeidet vedlikeholdsnøkkel av OBOS prosjekt
2011 Byttet sikringsskap
2012 Parkeringsplass D, Nytt gulvbelegg i oppganger
2013 Nye postkasser
2015 Skifte av avløpsrør på balkongene
2017 Oppgradert kameraovervåkning, nye fellesgriller
2018 Drenert, renset kummer og asfaltert gangveien bak 57
2018 Grillhytte på tunet, nye lekeapparater
2019 Ladeanlegg for elbil, kanalrens, rens av gulvbelegg i oppgangene.
2021 Nytt sandfang utenfor 37
2021 Nytt vann og avløpsnett fra garasjetak og ut til kommunalt nett.
2022 Dreneringsarbeid utenfor oppgang 55
2023 Vedlikeholdsspyling av avløp, nye lys i oppganger og i garasjer. Nye røykvarslere i oppgangene.
2024 Nytt utstyr for kameraovervåkning i garasjer
24-25 Betongrehabilitering
2025 Nytt tak

Vedlikeholdsplan:
Styret vil bestille en ny tilstandsrapport i løpet av 2026, og utarbeide ny vedlikeholdsplan basert på denne.

Kabel-TV:
Sameiene på Vevelstadåsen har avtale med Telenor om følgende produkt:
- T-We Boks III
- Wifi ruter
- Sentralboks/modem

Ny renovasjonsløsning:
I år innføres ny renovasjonsløsning for alle husstander i Nordre Follo og resten av Follo Ren sitt virkeområde. Ny renovasjonsløsning gjelder også for alle som bor i boligselskaper, hytteområder eller andre steder der man benytter en felles avfallsløsning i form av beholderen, containere eller nedgravde avfallsbrønner. Endingen i Follo Rens renovasjonstjenester skyldes nye krav og lovendringer fra myndighetene.

Søppelsjaktene må stenges
Follo Ren hadde møte med alle sameiene i løpet av fjoråret, der de ga tydelig beskjed om at ordningen med søppelsjakt må avvikles så fort som mulig.

Sameiet har vært i kontakt med Follo Ren flere ganger om dette, og de sier at de ikke har planer om å fortsette å tømme sjaktene i fremtiden. Dersom vi ikke finner en egnet løsning for restavfallet, som er bedre for renovatørenes HMS og bidrar til målet om kildesortering, vil de vedta en annen løsning hos oss. Iht. §§ 3 og 17 i Forskrift om husholdningsavfall, Nordre Follo kommune har Follo Ren fullmakt til å fastsette type avfallsløsning på vegne av kommunen.

De opplyser videre om at det i Nordre Follo, er de tre sameiene på Vevelstadåsen, samt Langhus Senter, som har en løsning med søppelsjakter. Alle de fire sameiene har fått samme budskap: at Follo Rens intensjon, er å ikke tømme disse i fremtiden, og at det må planlegges for andre løsninger. Dersom det ikke gjøres, vil de vedta en annen løsning.

Det betyr at sameiene her på Vevelstadåsen ikke lenger kan bruke søppelsjaktene som har tjent oss godt i over 50 år. Kildesortering er påbudt. Det er kommunene som krever at matavfall, papp/papir og restavfall sorteres separat. Gamle sjakter tillater ikke dette.

Når innføres det?
Endringen vil skje i løpet av 2026. I Nordre Follo kommune starter utlevering av nye beholdere for villaer, rekkehus etc. fra slutten av august. Tømming av nye beholdere starter i oktober. Akkurat når sameiene på Vevelstadåsen må ha ny renovasjonsløsning på plass, er ikke avklart, men det blir trolig i løpet av høsten 2026. I januar hadde de tre sameiene felles befaring med tre ulike bedrifter som kan prosjektere og installere nye renovasjonsløsninger for oss. Vi gikk både gjennom pris, utstyr, arealbehov og egnethet for renovasjonsbilene (mulighet for å snu, rygge, tillatt skråning med mer). På bakgrunn av våre innspill og ønsker, har de levert pristilbud for ulike løsninger.

Følgende ble vedtatt:
Årsmøtet ber styret igangsette etablering av helt nedgravde avfallscontainere til alle boenheter i Vevelstadskogen sameie samlet på ett sted, i ytterkant av tunet, ved parkeringsplass A. Dette alternativet har en kostnadsramme på kr 2 738 406,-

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning As.

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 241 090,-pr. 26.03.2026

Sameiet har ett felles lån:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208645188
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,44%
Restsaldo 52 633 780,00
Innfrielsesdato: 30.09.2045
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Administrasjonsavtale: Nei

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Andelen har ingen felles formue.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er underskudd på kroner 48 917 310,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 1 505 065,-. Underskuddet for 2025 var lavere enn budsjettert, og skyldes økte vedlikeholdsutgifter.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det avholdes dugnad to ganger pr år.

Dyrehold
Enhver husdyreier forplikter seg til å påse at dyret/dyrene ikke er til sjenanse for andre beboere i sameiet.
- Lufting av husdyr innenfor blokkene på kjøkkensiden/tunet er forbudt
- Båndtvang gjelder uinnskrenket på sameiets område
- Hvis dyret gjør fra seg på sameiets område, skal avføringen fjernes av eieren/passeren
- Småbarn skal ikke alene ha ansvar for husdyr

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 81813374

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 28 755 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagte kartskisse i annonsen. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Nærområdet rundt Langhus kjennetegnes av landlige og rolige omgivelser, hvor det meste i hverdagen er innen gangavstand. Samtidig bor du her i en behagelig avstand til Oslo og alt du finner i hovedstaden. Mellom Ski sentrum og Oppegård, ligger Langhus. Et rolig, idyllisk og naturskjønt område som er preget av spredt bebyggelse i landlige omgivelser. Her kan du kjenne på roen i frisk luft.

Fra eiendommen er det umiddelbar nærhet til Vevelstadåsen og videre inn til marka. Kun 150 meter fra boligen ligger Vevelstadåsen skole. En kort spasertur unna ligger også nærmeste barnehage. Rett utenfor boligblokken er det etablert lekeplass. Det hele ligger til midt i et nettverk av turstier og frodige friluftsområder. Kanskje frister det med en sykkeltur til populære Tussetjern, hvor det finnes badebrygge og svaberg. For deg som vil utvikle deg innen idretten, finnes det et bredt tilbud av idrettsgrener å delta i.

Området ligger beleilig til, enten man vil inn mot storbyen eller videre ut i Akershus og Østfold. Med tog eller bil kommer man raskt til Ski sentrum, hvor man finner et utvidet aktivitets- og servicetilbud. På samme vis kommer man seg også raskt til Askim, Moss, Oppegård og Kolbotn. Fra togstasjonene Vevelstad og Langhus er hovedstaden i umiddelbar nærhet. Follobanen medfører også forbedret kapasitet og kortere reisetid for lokaltoglinjen. Her kan du kjenne på roen og friheten som småbylivet gir, men få impulsene fra storbyen når man ønsker det.

Dagligvare:
Meny Langhus 4 min m/bil.
Coop Extra Langhus 4 min m/bil.

Varer/Tjenester:
Langhus Nærsenter 8 min å gå.
Apotek 1 Langhus 8 min å gå.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg blokk på eiendommen datert 10.10.1975. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest måtte det gjennomføres 5 tiltak ved eiendommen. Grunnet dårlig kvalitet på filen, er det vanskelig for megler å tyde disse. Dokumentet ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dagens romløsning avviker fra de siste godkjente byggetegningene. Rommet innenfor kjøkkenet som i dag benyttes som soverom er omtalt som "bod" og delvis "vaskerom" i de siste godkjente byggetegningene, og regnes dermed ikke som et rom for varig opphold. I de siste godkjente byggetegningene er det heller ikke tegnet inn vindu i dette rommet. For at rommet lovlig skal kunne benyttes som soverom må det søkes om bruksendring. Videre er baderommet blitt utvidet inn i det resterende av vaskerommet. Kjøkkenet er blitt åpnet opp mot gangen

ved å fjerne en lettvegg. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

De siste godkjente byggetegningene ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse. Området rundt er regulert til bolig, barnehage, friområder, parkering, lekeplass, kjørevei mm.

Reguleringsplaner:
LANGHUS SENTRUM, DEL AV FELT Q1
- Delareal 28 464 m2. Formål: blokkbebyggelse
- Delareal 15 m2. Formål: gang-/sykkelvei

VEVELSTADÅSEN SKOLE OG BARNEHAGE
- Delareal 48 m2. Formål: kjøreveg
- Delareal 223 m2. Formål: parkeringsplasser. Feltnavn A
- Delareal 5 m2. Formål: annen veggrunn - grøntareal

Bebyggelsesplar: FELT Q1 VEVELSTADÅSEN

Kommuneplan: Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034
- Delareal 28 755 m2. KP HensynsonenavnH110. KP Sikring Nedslagsfelt drikkevann
- Delareal 28 755 m2. Arealbruk: boligbebyggelse, nåværende
- Delareal 3 734 m2. KP HensynsonenavnH220. KP Støy Gul sone iht. T-1442

Kommuneplan under arbeid: Kommuneplan Nordre Follo 2026 - 2037

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Nordre Follo kommune har hatt kommuneplanens arealdel på høring, Politikerne i kommunen skal vurdere om det skal bygges boliger (småhusbebyggelse) på vestre side av veien opp til Vevelstadåsen boligsameie (rødfeltet). Planen er at saken skal behandles i kommunestyret juni 2026

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

1976/3334-222/6 12.05.1976 ERKLÆRING/AVTALE
RETT TIL GARASJE / PARK. PL.

PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING M.V.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kommentar: Kjøpekontrakt mellom Ski kommune og Vevelstadskogen borettslag. Fellesarealene skal brukes av de tre borettslagene i Vevelstadåsen sammen. Driften av fellesarealene forestås av det grendelag som de tre borettslagene sammen nedsetter. Hver leilighet i borettslaget skal ha minst en garasjeplass i laget, mens det etter reguleringsvedtektene dertil skal være anordnet minst 0,25 parkeringsplasser pr. leilighet, eller som gjesteparkeringsplasser på markplan.

1985/11164-444/6 09.10.1985 ERKLÆRING/AVTALE
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR NOK 20,000
MED PRIOR.ETTER 90% AV LÅNETAKST ETTER
FORS.RÅDETS REGLER.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1985/11164-443/6 09.10.1985 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 70
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 4065/887455
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 225 SEKSJONER

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.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 11 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 2900 (4 stk visninger fritt inkl.) kr. 0,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 950,-

Samlet skal selger betale kr. 108 975,- 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
- Selgers egenerklæring, datert 04.04.2026
- Tilstandsrapport, datert 15.05.2026
- Energiattest, datert 13.12.2025
- Brev fra forretningsfører, datert 26.03.2026
- Innkalling og protokoll fra årsmøte 2026, datert 16.03.2026
- Vedtekter og husordensregler
- Reguleringsplankart, datert 26.03.2026
- Kommuneplankart, datert 26.03.2026
- Midlertidig brukstillatelse, datert 10.10.1975
- Byggemeldte tegninger, datert 25.04.1973
- Servitutter
- Seksjonering

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 5. juni 2026

Ansvarlig megler
Lise Wold, Kontorsjef / Eiendomsmegler
Tlf. 41599669

Megler
Kevin Aleksander Mathiesen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 99468914

Meglerforetaket
Nordvik Lørenskog
Haneborgveien 103
1463 FJELLHAMAR
Juridisk navn: BG30 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919945958

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). BG30 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vevelstadåsen 35

Nabolaget Vevelstadåsen - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne

Skoler

Vevelstadåsen skole (1-7 kl.) 266 elever, 13 klasser	3 min 0.2 km
Bøleråsen skole (1-7 kl.) 310 elever, 14 klasser	18 min 1.5 km
Langhus skole (1-7 kl.) 425 elever, 20 klasser	20 min 1.8 km
Haugjordet ungdomsskole (8-10 ... 445 elever, 27 klasser	12 min 1 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	11 min 6.1 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	12 min 7.1 km

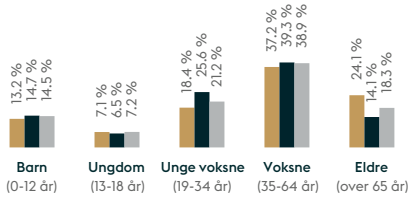
Offentlig transport

Vevelstadåsen Linje 510	2 min 0.1 km
Vevelstad stasjon Linje L2, L2x	9 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 21 km
Oslo Gardermoen	49 min

Barnehager

Vevelstadåsen barnehage (1-5 å... 51 barn	3 min 0.3 km
Vevelstadsaga barnehage (1-5 å... 64 barn	6 min 0.6 km
Trollskogen barnehage (1-5 år) 60 barn	15 min 1.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vevelstadåsen	1 377	698
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 73/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Kvalitet på skolene
Bra 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Vevelstadåsen skole	3 min
Langhus Idrettspark	7 min
PULS Bøleråsen	15 min
Puls Langhus	17 min

«Kort og godt et godt naboforhold. Dugnad vår og høst samles vi og til årlig fest!»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

Gateparkering
Lett 79/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 75/100



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

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
4. apr. 2026

Oppdragsnummer
65-0038/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vevelstadåsen 35, 1405 LANGHUS

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Atle Grønstøl

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2018

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: 81813374
Forsikret i: Gjensidige forsikring

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I følge tidligere eier er begge bad totaloppusset i 2011 av autoriserte norske fagfolk. I følge tidligere eier er rør, rør i skap, servanter, dusj og sanitæranllegg utført av Nils Thorstensen, Kolbotn Rør As. I følge tidliger eier er Elektrisk downlight og varmekabler utført av Egil Arnesen, Storm Elektro AS. I følge tidligere eier er flislegging, fuging og støping utført av murer Lars Jacob Lund ENK. Snekkerarbeid er utført av Tømrer Atle Hangeland ENK.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei

Eventuell kommentar: Ukjent for meg. Se opplysninger i tilstandsrapport

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se over i pkt 1.2

---

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: I 2024-2025 ble det igangsatt et større betongrehabiliteringsprosjekt i regi av sameiet og utført av ConRehab. Arbeidet er mer eller mindre ferdigstilt. Ballkonger er rehabilitert, med ny membran og diverse mur/betong og malearbeid. Det er også gjennomført utbedringer av gavlvegger og isoleringsarbeid. Det er gjennomført takomlegging med nytt belegg, nye lyskupler og nye gesimser.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt rørsystem/avløp fra balkonger ifm rehabilitering av balkongene. Se pkt 2

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I følge tidligere eier er leiligheten omfatende pusset opp i 2011. Nytt kjøkkenet, 2 nye bad, Nytt el-anlegg med automatsikringer, overspenningsvern og jording på begge sluk på badene. Trukket om ledninger, nye el. stikk og brytere. Alt arbeid skal i følge tidligere eier være utført av fagfolk.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? I følge tidligere eier ble det kontrollert 21.11.11 av EL-Kontakten - alt i orden. I tillegg ble det utført El-tilsyn februar 2019. Ingen avvik

---

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installert Smartly-lader i garasjeplass i 2019 i regi av sameie

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt vann og avløpsnett fra garasjetak og ut til kommunalt nett i 2021 i regi av sameie. Vedlikeholdsspyling av avløp i 2023.

---

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I følge tidligere eier er det utført noe endring av romløsning i leiligheten utført av fagfolk i forbindelse med omfattende oppsussing i 2011.

---

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?

Ja

Beskriv: Jeg tror sameie har utført kontroll av sentral-ventilasjon

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I følge tidligere eier er leiligheten ommfatende pusset opp i 2011. Nytt kjøkkenet, 2 nye bad, Nytt el-anlegg med automatsikringer, overspenningsvern og jording på begge sluk på badene. Trukket om ledninger, nye el. stikk og brytere, nye innerdører, nye overflater, nye garderobeskap. Alt arbeid skal i følge tidligere eier være utført av fagfolk. Alle vinduer og to balkongdører er skiftet 2020. Vinduer med 2-lags energispareglass I regi av sameie er det utført diverse vedlikeholdsarbeid. Nytt utstyr for kameraovervåking i garasjene i 2024. Ny grillhytte og fellesgriller samt nye lekeapperater på tunet i 2018. Byttet inngangsdør og nytt gulbelegg i oppganger i 2010-1012.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ukjent for meg

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

Eventuell kommentar: Ukjent for meg

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke ildsted i leiligheten

---

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

Eventuell kommentar: Ukjent for meg

---

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

Nei

Eventuell kommentar: ukjent for meg

---

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

Nei

Eventuell kommentar: ukjent for meg

---

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

Ja

Beskriv: Noe retningsavvik og skjevheter i gulv og i bygget. Ett rom har skjevheter opptil 40mm. Skjevheter i bygg og gulv er et kjent forhold og jeg har fått opplyst at dette gjelder for samtlige leiligheter i disse blokkene.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ukjent for meg

---

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.

Nei

Eventuell kommentar: ukjent for meg

---

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

Nei

Eventuell kommentar: ukjent for meg

---

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

Nei

Eventuell kommentar: ukjent for meg

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Foreligger tilstandsrapport fra 2018 og fra 2026

---

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Arealoppmåling av takstmann i forbindelse med tilstandsrapport. Fremgår av salgsoppgave.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: ukjent for meg

---

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

Eventuell kommentar: Ukjent for meg. Men jeg er kjent med at Nordre Follo kommune har hatt kommuneplanens arealdel på høring, Politikerne i kommunen skal vurdere om det skal bygges boliger (småhusbebyggelse) på vestre side av veien opp til Vevelstadåsen boligsameie (rødfeltet). Planen er at saken skal behandles i kommunestyret juni 2026.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: ukjent for meg

---

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

Eventuell kommentar: ukjent for meg

---

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

Nei

Eventuell kommentar: ukjent for meg

---

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

Eventuell kommentar: ukjent for meg

---

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

Ja

Beskriv: Det planlegges ny renovasjonsløsning og dagens bruk av søppelsjakter skal avvikles. Ny løsning er under utredning av styret i sameie. Uklart om dette vil medføre økning i fellesutgifter, men kan ikke utelukkes.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: ukjent for meg

---

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

Ja

Beskriv: I forbindelse med utbedring og vedlikehold av balkonger er avløp flyttet fra midten til enden av balkongen. Helling går mot midten og det kan derfor legge seg noe vann i rennen. Det er imidlertid opplyst fra styret i sameie og fra entreprenør at dette ikke er skadelig eller forringer betongen.

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: 65-0038/26

Tilstandsrapport

Vevelstadåsen 35, 1405 LANGHUS

Leilighet | Byggeår: 1975 | BRA-i: 93 m²

Norske Boligrapporter NITO

Boligkontroll AS | Befaringsdato: 12.05.2026
Vevelstadåsen 35, 1405 LANGHUS | Matrikkel: 3207-107/101/0/70 | Referanse: 2026-0651

Kort om rapporten

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Spesielt for oppdraget

Befaringsdato: 12.05.2026

Andre begrensninger: Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.

Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

TG 0: Ingen avvik.

TG 1: Mindre avvik.

TG 2: Vesentlige avvik.

TG 3: Store eller alvorlige avvik.

TG IU: Ikke undersøkt.

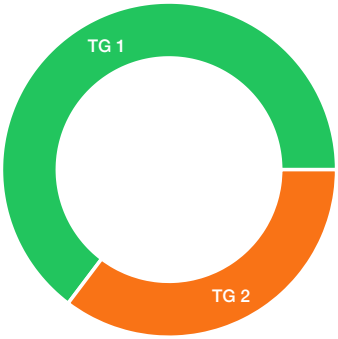
Definisjon av tilstandsgrader, forutsetninger og avgrensninger fremgår senere i rapporten.

Oppsummering

Her oppsummeres bygningsdeler med TG 2, TG 3, TG IU og forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Oppsummeringen er kun en oversikt, og hele rapporten må leses for full forståelse av vurderingene og rapportens omfang.

Fordeling av tilstandsgrader

Basert på utførte undersøkelser



TG 2 – Vesentlige avvik (6)

Balkong/terrasse ol.
Det er registrert svakt fall på tettesjiktet, noe som medfører at vann kan bli liggende på overflaten.

Overflater (Bad 1 - 4. etasje)
Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er lavere enn 25 mm. Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende. Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid.

Sluk og tettesjikt/membran (Bad 1 - 4. etasje)
Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.

Sanitærutstyr (Bad 1 - 4. etasje)
Det ble ikke registrert synlig drensspalte under toalettet, og det foreligger ingen dokumentasjon på annen lekkasjesikring.

Overflater (Bad 2 - 4. etasje)
Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er lavere enn 25 mm. Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid.

Sluk og tettesjikt/membran (Bad 2 - 4. etasje)
Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.

Helse, miljø og sikkerhet (1)

Rekkverk og håndløper
I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverket i dette tilfellet ha en minimumshøyde på 1,0 meter.

Vurderinger

Vinduer

TG 1

Vinduer med isolerglass, produsert i 2020. Ett vindu i ett soverom produsert i 2010.

Vurderte forhold og avgrensninger

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på 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.

Dører

TG 1

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.

Balkongdørene er produsert i 2020.

Vurderte forhold og avgrensninger

Entrédøren er vurdert med tanke på innsettingsdetaljer (omramming, karm, tetting) der dette er synlig.
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.

Balkong/terrasse ol.

TG 2

Balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stuen, målt til ca. 14 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,52 meter.

Balkong i betongkonstruksjon, målt til ca. 14 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,63 meter.

Himmelretning: Nordvest og sydvest.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er registrert svakt fall på tettesjiktet, noe som medfører at vann kan bli liggende på overflaten.
  Konsekvens: Stående vann gir økt slitasje på tettesjiktet og kan over tid øke risikoen for lekkasjer og fuktpåvirkning i underliggende konstruksjon. Tiltak kan bli nødvendig.

Vurderte forhold og avgrensninger

Balkong er vurdert med tanke på 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.

Bad 1 - 4. etasje - Om rommet

Badet er ifølge eier pusset opp i 2011.
Det foreligger dokumentasjon i form av fakturakopi på utførelsen. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

Bad 1 - 4. etasje - Overflater

TG 2

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og top slukrist er målt til ca. 11 mm.

Vurdering av registrerte avvik

- Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er lavere enn 25 mm.
  Konsekvens: Dette gir usikkerhet om membranen har tilstrekkelig høyde ved døråpningen til å holde tilbake vann. Ved lekkasje eller større vannmengder kan det være økt risiko for at vann renner ut av badet eller påvirker konstruksjonen ved terskelen.
- Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.
  Konsekvens: Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.
- Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid.
  Konsekvens: Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

Vurderte forhold og avgrensninger

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.

Bad 1 - 4. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 2

Sluket er i plast.

Vurdering av registrerte avvik

- Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.
  Konsekvens: Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

Vurderte forhold og avgrensninger

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.

Bad 1 - 4. etasje - Sanitærutstyr

TG 2

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av registrerte avvik

- Det ble ikke registrert synlig drensspalte under toalettet, og det foreligger ingen dokumentasjon på annen lekkasjesikring.
  Konsekvens: Dette medfører usikkerhet om sisternen har tilfredsstillende sikring mot lekkasje. Dersom lekkasje oppstår og sisternen ikke er lekkasjesikret, kan vann bli stående skjult i konstruksjonen og over tid føre til skader.

Vurderte forhold og avgrensninger

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.

Bad 1 - 4. etasje - Avtrekk

TG 1

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

Vurderte forhold og avgrensninger

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.

Bad 1 - 4. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet.

Måleresultat

Fuktmåling med piggelektrode i veggen er målt til under 6 vektprosent.

Vurderte forhold og avgrensninger

Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. 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.

Bad 2 - 4. etasje - Om rommet

Badet er ifølge eier pusset opp i 2011.
Det foreligger dokumentasjon i form av fakturakopi på utførelsen. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

Bad 2 - 4. etasje - Overflater

TG 2

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og top slukrist er målt til ca. 21 mm.

Vurdering av registrerte avvik

- Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er lavere enn 25 mm.
  Konsekvens: Dette gir usikkerhet om membranen har tilstrekkelig høyde ved døråpningen til å holde tilbake vann. Ved lekkasje eller større vannmengder kan det være økt risiko for at vann renner ut av badet eller påvirker konstruksjonen ved terskelen.
- Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid.
  Konsekvens: Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

Vurderte forhold og avgrensninger

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.

Bad 2 - 4. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 2

Sluket er i plast.

Vurdering av registrerte avvik

- Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.
  Konsekvens: Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

Vurderte forhold og avgrensninger

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.

Bad 2 - 4. etasje - Sanitærutstyr

TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett og dusj på gulv.

Vurderte forhold og avgrensninger

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.

Bad 2 - 4. etasje - Avtrekk

TG 1

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

Vurderte forhold og avgrensninger

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.

Bad 2 - 4. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet.

Måleresultat
Fuktmåling med piggelektrode i veggen er målt til under 6 vektprosent.

Vurderte forhold og avgrensninger

Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. 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.

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken

TG 1

Gulvoverflater består av parkettgulv.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i kobberrør og rør-i-rør.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke vurdert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

Vannledninger

TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber.
Eier opplyser:
2021: Nytt vann og avløpsnett fra garasjetak og ut til kommunalt nett.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Der det er rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk også 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.

Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.
Eier opplyser:
2023: Vedlikeholdsspyling av avløp.

Forhold rundt stakeluker og lufting er ukjent, da dette eventuelt ligger i fellesområder.

Vurderte forhold og avgrensninger

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.

Ventilasjon

TG 1

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Lufttilførsel via friskluftsventiler og spalteventiler i vinduer.

Spørsmål til eier
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Ukjent.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Borettslaget har utført rens av anlegget, eksakt tidspunkt er ukjent.

Vurderte forhold og avgrensninger

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.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

Spørsmål til eier (El-tilsyn)

• Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: **Nei**

Kontrollen kan ikke sammenlignes med en faglig el-kontroll, og det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene som kan utføre el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, bør det gjøres en utvidet el-kontroll av en fagkyndig.

Spørsmål til eier (om anlegget)

• Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert: **2011**
• Løses sikringene ofte ut: **Nei**
• Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: **Nei**
• Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: **Ja**
• Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: **Ja**

Fremlagte samsvarserklæringer:

År	Arbeidsbeskrivelse
2011	Ombygging/rehabilitering av elektrisk anlegg.

Samlet vurdering av det elektriske anleggets alder, generelle tilstand og risiko for liv, helse og materielle skader. Bør det elektriske anlegget ha utvidet el-kontroll (NEK 405-2-3 eller tilsvarende): Nei

De kontrollerte punktene avdekket ingen åpenbare tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres.

Arealer

Totalt areal

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
97 m²	**93 m²**	**4 m²**	**-**	**28 m²**

BRA-i (Internt bruksareal): Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten.

BRA-b (Innglasset balkong): Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer.

TBA (Terrasse- og balkongareal): Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer.

Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Leilighetsbygg (Byggeår: 1975)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
1. etasje	-	4 m²	-	**4 m²**	-
4. etasje	93 m²	-	-	**93 m²**	28 m²
Sum Leilighetsbygg	**93 m²**	**4 m²**	**-**	**97 m²**	**28 m²**

Romfordeling

1. etasje	BRA-e: Bod
4. etasje	BRA-i: To bad, Kjøkken, Tre soverom, Entré, Stue

Kommentar til arealberegning

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Bygningen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i betong og trekonstruksjon, og flatt oppforet yttertak, tekket med takpapp.

Oppvarmingssystem

Elektrisk oppvarming.
Felles varmtvann.
Varmekabler i bad.

Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

Innvendige overflater

Gulv: Parkettgulv og fliser.
Vegger: Malte plater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,38 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, uten at det er utført konkrete målinger av disse.
Horisontalmålinger av gulv eller etasjeskiller er ikke et forskriftskrav og inngår derfor ikke i dette oppdraget.

Skjevheter kan gi inntrykk av ujevnt og skjevt gulv, påvirke møblering og medføre behov for avretting før enkelte gulvoverflater legges. Dersom planhet er viktig for deg som interessent, bør du vurdere dette nærmere under visning. Ved planlagt oppussing som krever avretting, anbefales det å innhente vurdering fra fagperson med tanke på omfang og eventuelle kostnader.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2011.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Tilhørende arealer

En ekstern bod i 1. etasje.
Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjekjeller.
Bruksrett og funksjonalitet er ikke undersøkt.

Tilleggsopplysninger

Dokumentasjon på håndverkstjenester

Dette punktet gjelder reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygginger og lignende som eier opplyser er utført av håndverkere i løpet av de siste fem årene.

Spørsmål til selger

Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene? **Ja**

Selger er bedt om å dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere i løpet av de siste fem årene. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt, som for eksempel en faktura, attest eller lignende, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet. Nedenfor følger liste over utførte arbeider, opplyst av selger.

År	Beskrivelse / kommentar	Skriftlig bekreftelse
2025	I 2024-2025 ble det igangsatt et større betongrehabiliteringsprosjekt i regi av sameiet og utført av ConRehab. Arbeidet er mer eller mindre ferdigstilt. Ballkonger er rehabilitert, med ny membran og diverse mur/betong og malearbeid. Det er også gjennomført utbedringer av gavlvegger og isoleringsarbeid. Det er gjennomført takomlegging med nytt belegg, nye lyskupler og nye gesimser. Kommentar: Arbeider er utført i regi av sameiet og dokumentasjon foreligger hos styret.	Nei

Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Det gjøres oppmerksom på at rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygd, ikke nødvendigvis tilfredsstiller forskriftskrav på befaringstidspunktet (for eksempel krav til utsyn, lysforhold og ventilasjon).

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet gjelder lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som er avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Dette omfatter at boligen ikke fremstår som oppdelt i brannceller, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Vurderingen er gjort etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Grensen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold utover det som følger av forskrift om tryggere bolighandel. Skjulte feil omfattes ikke.

Rekkverk og håndløper

I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverket i dette tilfellet ha en minimumshøyde på 1,0 meter.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Vevelstadåsen 35, 1405 LANGHUS**

Matrikkel: **3207-107/101/0/70**

Eierform: **Selveier**

Hjemmelshaver: **Atle Grønstøl**

Kunde: **Atle Grønstøl**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **12.05.2026**

Tilstede ved befaring: **Atle Grønstøl (Kunde), Martin Schwabe Hoem (Sakkyndig)**

Rapportdato: **15.05.2026**

> *Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.*

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Utførende

Foretak

Boligkontroll AS
Org.nr. 932 153 688

Norske Boligrapporter

Sakkyndig

Martin Schwabe Hoem
Fagskoleingeniør
E-post: post@boligkontrollas.no
Tlf: 99512443



Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Norske Boligrapporter er et fellesskap av bygningssakkyndige som utfører vurderinger av boliger.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2025 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav. Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny

befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrader og referansenivå

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av undersøkelsene som er utført innenfor oppdragets rammer, og uttrykker forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Følgende tilstandsgrader benyttes i rapporten:

Tilstandsgrad 0: 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: 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: Vesentlige avvik. 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: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring

straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle. Faktiske kostnader vil kunne variere med skadeomfang, behov for videre undersøkelser, valgt løsning, materialbruk og lokale prisforhold. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer ved eventuelle estimater: under kr 20 000, kr 20 000–100 000, kr 100 000–200 000, kr 200 000–500 000 og over kr 500 000.

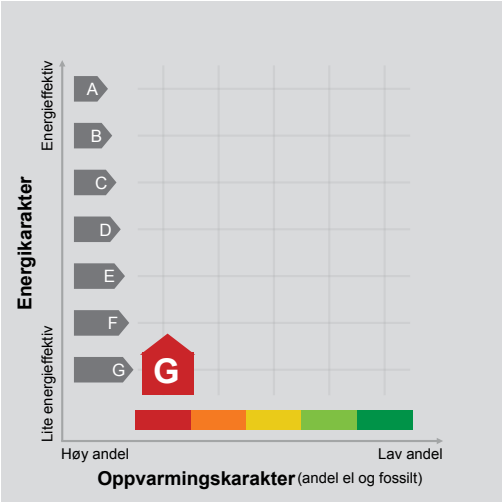
Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester VEVELSTADSKOGEN BOLIGSAMEIE
Antall registrerte enheter	5
Postnummer	1405
Sted	LANGHUS
Kommunenavn	Nordre Follo
Gårdsnummer	107
Bruksnummer	101
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	148841160
Merkenummer	Energiattest-2025-227863
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1976
Bygningsmateriale:	
BRA:	87
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (5)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Vevelstadåsen 39	148841160	H0403	124	0	
Vevelstadåsen 51	148841926	H0403	172	0	
Vevelstadåsen 57	148847525	H0403	217	0	
Vevelstadåsen 35	148841179	H0403	70	0	
Vevelstadåsen 29	148841187	H0403	37	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1976

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	55 m²
Areal tak	87 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m²
Oppvarmet BRA	87 m²
Totalt BRA	87 m²
Oppvarmet luftvolum	210 m³
U-verdi for yttervegger	0,50 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,40 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	11,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	193,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	3,00 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %

Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,30
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,70
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,86
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,20
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	25.5.2020
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.013
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	159,9 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	2,4 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	231,4 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	22 032 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	253,24 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	18 407 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	253,24 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	22 032 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	22 032 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	22 032 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	96,6 %

BG30 Eiendomsmegling AS
Nordvik Lørenskog v/Lise Wold
Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
E-post: l.wold@nordvikbolig.no

Deres ref.: 65-0038/26 . Vår ref.: 4122-1-3515 Dato: 26.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Vevelstadskogen Sameie
Organisasjonsnr:	975485587
Seksjonseier:	Grønstøl, Atle
Medeier:	
Leilighetsnummer:	3515
Adresse:	Vevelstadåsen 35, 1405 LANGHUS
Seksjonsnummer:	70
Gnr.	107
Bnr.	101

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 81813374.
- 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 abonnementsavgifter er ikke inkl. i felleskostnadene, blir fakturert direkte fra Nordre Follo kommune 4 ganger i året. Det følger en garasjeplass med hver seksjon, plass nr må selger bekrefte, da eiere har byttet mye seg i mellom. Hver enkelt seksjonseier skal informere styret ved bytte, utleie eller leie av en annen garasjeplass enn den som tilhører seksjonen. Skjema for åpning av bom inn til tunet er vedlagt husordensreglene.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208645188
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,44%
Restsaldo	52 633 780,00
Innfrielsesdato:	30.09.2045
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: 5 576,41,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 026,41	
Vaskeri	100,00	
TV/bredbånd	450,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. 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:	701,-
Fradragsberettigede kostnader:	7 697,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	229 492,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208645188
Restsaldo:	241 089,79
Kapitalkostnader:	1 808,66
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 241 089,81,-, 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 Vibeke Sætre Pettersen pr. e-post: vibeke.satre.pettersen@obos.no eller telefon: 22 86 54 41.

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/Espen Arne Andresen, e-post: vevelstadskogen@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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 4122
VEVELSTADSKOGEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i VEVELSTADSKOGEN BOLIGSAMEIE

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:

16. mars 2026 kl. 18:00, Nabosenteret.

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 protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Særhonorar for ekstraordinær innsats i forbindelse med betongrehabilitering og takprosjekt
7. Fastsettelse av honorarer
8. Ny renovasjonsløsning
9. Renovasjon
10. Endring av husordensregel §3
11. Fasadeendring
12. Dekoder tv-løsning
13. Bod i garasjen
14. Terasse og avrenning
15. Endring av husordensregel § 5
16. Tilfluktsrom
17. Vasking av oppganger
18. Responstid fra styret
19. Betalingsplan
20. Innhold i beslutningsgrunnlag for Årsmøtevedtak
21. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i VEVELSTADSKOGEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Vibeke Sætre Pettersen 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 protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

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. Årsrapport-2025 4122.pdf
2. revisjonsberetning 4122.pdf
3. 4122 Regnskap 2025.pdf
4. Vevelstadåsen Grendelag årsrapport.pdf
5. 4120 Revisjonsberetning.pdf
6. 4120 Regnskap 2025.pdf

Sak 6

Særhonorar for ekstraordinær innsats i forbindelse med betongrehabilitering og takprosjekt

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet har siden juni 2024 gjennomført to omfattende prosjekter:

- **Betongrehabilitering (ConRehab)**
- **Takomlegging (Nortekk)**

Espen Andresen og Tor Eigil Stordahl har hatt rollen som byggherrer og oppfølgingsansvarlige på vegne av sameiet i betongrehabiliteringsprosjektet, og Espen har også stått for dette på takprosjektet.

Omfang av arbeidet

Betongrehabilitering (ConRehab)

-

31 byggherremøter
– Begge deltok i de fleste
– Varighet: **ca. 2 timer** per møte
– Gjennomført på dagtid

- **21 ferdigbefaringer**
  – Med deltakelse fra Espen og Tor Eigil på de fleste
  – Varighet: **3–5 timer** per befaring
  – Alle på dagtid
- **Reklamasjoner**
  – Ca. **70 innmeldte mangler**, hvorav **13 gjenstår**
- **Endringsmeldinger**

–Det er behandlet 40 endringsmeldinger, dette er tilleggsarbeid hvor det må vurderes om vi skal bestille og godta økte kostnader.

Espen og Tor-Eigil har hatt omfattende dialog med berørte beboere og entreprenør

Annen kontakt med beboere inkluderer blant annet
– Informasjon på Vibbo og i oppganger
– Administrasjon av henting og levering av hagemøbler til Container for beboere
– Meldinger om fremdrift, kostnader, valg av løsninger osv.
– Behandle søknader om remontering av utstyr
– Fakturering av enkelte seksjoner med feil på elektriske installasjoner
– Gjennomgang av alle balkonger med El-kontakten

Med mer …

Takomlegging (Nortekk)

- **11 byggherremøter og 5 ferdigbefaringer**
  – Espen har deltatt på de fleste
  – Gjennomført på dagtid
- Oppfølging av **lekkasjer i nr. 35 og 45**
  – Betydelig løpende arbeid for styret
- Befaringer i nr. 31 og 37 pga. **sprekker i himling under sluk**
  – Skader er utbedret

Styrets innstilling
Styret anbefaler at årsmøtet gir sin godkjenning til det foreslåtte honoraret.

Prosjektene er gjennomført over en lang periode og har krevd betydelig oppfølging. Det meste av arbeidet i prosjektet er gjennomført på dagtid (i ordinær arbeidstid), og har derfor medført reell tidsbelastning for de involverte.

Espen og Tor Eigil har hatt sentrale roller i oppfølgingen av prosjektene og har utført arbeid som er klart utover det som er forventet av ordinære styreverv. Arbeidsbelastningen disse to årene har vært ekstrem sammenlignet med ordinære år.

Prosjektene har krevd kontinuerlig oppfølging av entreprenører og byggeleder gjennom deltakelse i møter og befaringer på dagtid. Det har innbefattet håndtering av reklamasjoner og avklaringer og koordinering mot beboere.

Arbeidet de har utført i disse årene har vært avgjørende for fremdrift, kvalitet og kostnadskontroll i prosjektene.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar et særhonorar på: kr 200.000 til prosjektmedlem (byggherre) Espen kr 120.000 til prosjektmedlem (byggherre) Tor Eigil Honorarene begrunnes i omfattende arbeid og oppfølging av betongrehabiliteringsprosjektet og takprosjektet i perioden 2024-2026.

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 380 000.

Styrets innstilling

Det har vært avholdt 12 styremøter i 2025, vi har også gjennomført et ekstraordinært årsmøte høsten 2025. *I* år har mye av arbeidet handlet om betongrehabiliteringsprosjektet, vi har også arbeidet med de nye renovasjonsløsningene og rekkverk på gangbruer. Dette kommer i tillegg til det normale arbeidet med forsikringssaker, nye registreringer i bommen, parkeringstillatelser, salg av nøkler og gjennomføring av dugnad.

I 2024 var godtgjørelsen 360 000, vi foreslår her en økning på 4 prosent.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 375 000

Sak 8

Ny renovasjonsløsning

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ny renovasjonsløsning

I år innføres ny renovasjonsløsning for alle husstander i Nordre Follo og resten av Follo Ren sitt virkeområde. Ny renovasjonsløsning gjelder også for alle som bor i boligselskaper, hytteområder eller andre steder der man benytter en felles avfallsløsning i form av beholderen, containere eller nedgravde avfallsbrønner.

Endingen i Follo Rens renovasjonstjenester skyldes nye krav og lovendringer fra myndighetene.

Søppelsjaktene må stenges

Follo Ren hadde møte med alle sameiene i løpet av fjoråret, der de ga tydelig beskjed om at ordningen med søppelsjakt må avvikles så fort som mulig.

Sameiet har vært i kontakt med Follo Ren flere ganger om dette, og de sier at de ikke har planer om å fortsette å tømme sjaktene i fremtiden. Dersom vi ikke finner en egnet løsning for restavfallet, som er bedre for renovatørenes HMS og bidrar til målet om kildesortering, vil de vedta en annen løsning hos oss. Iht. §§ 3 og 17 i Forskrift om husholdningsavfall, Nordre Follo kommune har Follo Ren fullmakt til å fastsette type avfallsløsning på vegne av kommunen.

De opplyser videre om at det i Nordre Follo, er de tre sameiene på Vevelstadåsen, samt Langhus Senter, som har en løsning med søppelsjakter. Alle de fire sameiene har fått samme budskap: at Follo Rens intensjon, er å ikke tømme disse i fremtiden, og at det må planlegges for andre løsninger. Dersom det ikke gjøres, vil de vedta en annen løsning.

Det betyr at sameiene her på Vevelstadåsen ikke lenger kan bruke søppelsjaktene som har tjent oss godt i over 50 år. Kildesortering er påbudt. Det er kommunene som krever at matavfall, papp/papir og restavfall sorteres separat. Gamle sjakter tillater ikke dette.

Når innføres det?

Endringen vil skje i løpet av 2026. I Nordre Follo kommune starter utlevering av nye beholdere for villaer, rekkehus etc. fra slutten av august. Tømming av nye beholdere starter i oktober. Akkurat når sameiene på Vevelstadåsen må ha ny renovasjonsløsning på plass, er ikke avklart, men det blir trolig i løpet av høsten 2026.

I januar hadde de tre sameiene felles befaring med tre ulike bedrifter som kan prosjektere og installere nye renovasjonsløsninger for oss. Vi gikk både gjennom pris, utstyr, arealbehov og egnethet for renovasjonsbilene (mulighet for å snu, rygge, tillatt skråning med mer). På bakgrunn av våre innspill og ønsker, har de levert pristilbud for ulike løsninger.

Styrets prioriteringer

Styret har lagt vekt på følgende:

- Trafikksikkerhet
- Økonomi
- Behov for vedlikehold
- Estetikk
- Krav til kvalitet og utforming

Alternativene

Styret har sett på flere ulike løsninger:

1 Helt nedgravde avfallscontainere samlet på ett sted, i ytterkant av tunet, ved parkeringsplass A (parkeringen vi deler med skolen og barnehagen, og Vevelstadåsen Boligsameie)

2 Helt nedgravde avfallscontainere samlet på to steder: i ytterkant av tunet, ved parkeringsplass A (parkeringen vi deler med skolen og barnehagen) og på plenen/ved sykkelparkeringen mellom oppgang 45 og 57.

3 Søppeldunker utplassert fra Follo Ren.

Ni beholdere ved hver oppgang

Follo Ren har beregnet behovet per oppgang med 15 boenheter

- 2 stk. 660L til restavfall inkl. plastemballasje
- 3 stk. 660L til papp, papir og drikkekartong

- 2 stk. 240L til matavfall
- 2 stk. 240L til glass- og metallemballasje

Pristilbud for de ulike alternativene er beskrevet nedenfor.

1. Helt nedgravd på P-plass A - kr 2 738 406

2. Helt nedgravd to plasseringer - kr 2 946 063

3. Ni Beholdere ved hver oppgang - Gratis

Pris inkluderer ikke kabelpåvisning, merkostnad v/evt. flytting av rør, kabler og lysmaster, samt merkostnad v/evt. pigging eller sprengning av fjell, herunder rystelsesmåling og tilleggsforsikring. Pris for grunnarbeider inkluderer ikke evt. gravesøknad, skiltplan eller leie av offentlig gategrunn. Det er ikke medregnet evt. tiltak for å sikre containerne mot oppdrift hvis høy grunnvannstand. Det er ikke medregnet merkostnad for analyse, transport og deponering av evt. forurensende masser. Det er ikke medberegnet istandsettelse rundt containerne med kantstein eller støttemur.

Ved evt. sprenging nærme bygning, påløper merkostnad for rystelsesmåling og evt. etablering av tilleggsforsikring. Ved alternativ 2 så må det også påregnes umiddelbar utbedring av internvei, samt hyppigere vedlikehold av denne. Vi kan derfor anta at å etablere containere oppe på tunet vil være noe dyrere enn ved graving/sprenging på P-plass A.

Dersom det velges løsning 1 eller 2, kan vi regne med at totalkostnadene blir mellom 3,5 og 5 millioner.

Styrets innstilling

Styret anbefaler årsmøtet å stemme for følgende alternativ:

1 Helt nedgravde avfallscontainere til alle boenheter i Vevelstadskogen sameie samlet på ett sted, i ytterkant av tunet, ved parkeringsplass A (parkeringen vi deler med skolen og barnehagen)

Styret ønsker en løsning som ikke er for dyr, men som har god kvalitet og en utforming som gjør minst mulig inngripen i naturen rundt oss.

Styret ønsker å unngå at de store renovasjonsbilene kjører opp på tunet vårt i forbindelse med tømming. Hvis vi velger alternativ 2, med nedgravde løsninger på to plasser på tunet, vil det forårsake både støy, mulige trafikkfarlige situasjoner og slitasje på veien rundt tunet. Follo Ren har påpekt at asfalten er i dårlig stand. Follo Ren og deres transportører kan ikke stå ansvarlig for ytterligere forverringer av veienes stand.

Vi må påregne økte vedlikeholdskostnader på internveien ved søppelløsning på tunet.

Styret mener det allerede er for mye trafikk på området, og vil særlig unngå mer kjøring med svært store biler.

Dersom ordningen som styret anbefaler (alternativ 1) viser seg å ikke fungere etter en innkjørings- og driftsperiode, er det fullt mulig å ta saken opp på nytt, og eventuelt etablere ytterligere en standplass for nedgravde avfallscontainere. Det vil derimot være svært vanskelig (og kostbart) å reversere, hvis en slik standplass for avfallscontainere først er etablert.

Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret igangsette etablering av helt nedgravde avfallscontainere til alle boenheter i Vevelstadskogen sameie samlet på ett sted, i ytterkant av tunet, ved parkeringsplass A

Sak 9

Renovasjon

Forslag fremmet av:
Tor Eigil Stordahl

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Nordre Follo kommune har varslet om endringer i renovasjonen.

Miljøbevisstheten er blitt større. Miljøhuset for giftig og vanskelig avfall er et godt tiltak som gjør det lettere å handle riktig. Kildesortering er bra for naturen og for samfunnet, men det må velges løsninger som sikrer trygghet og gode hverdager for store og små.

Styrets innstilling
Vi er enige i at å beholde sjaktene hadde vært bra.

Styret har sammen med Vevelstadåsen grendelag foreslått dette for Follo Ren, men vi har fått tydelig svar fra dem om at vi må stenge sjaktene.

Vi mener at vårt forslag til ny renovasjonsløsning ivaretar ønsket om å unngå trafikk på tunet.

Styret anser forslaget som allerede gjennomført.

Forslag til vedtak
Vevelstadskogen skal fortsatt være et sted der barn kan bo trygt og også mennesker med bevegelseshemming blir ivaretatt.

Sameiet er bygd med søppelsjakter som gjør det enkelt for alle å avhende avfall. Ordningen gjør det unødvendig å kjøre renovasjonsbiler innenfor bommen. Dette er fordeler som må videreføres.

Årsmøtet ønsker løsninger som

- unngår trafikk av tunge lastebiler på feltet

- unngår at man må gå langt for å kvitte seg med vanlig restavfall

- unngår kostnader til flere avfallsbeholdere enn nødvendig

Vi innser at pålagt kildesortering krever at matavfall, glass/metall og papir/papp leveres i særskilte beholdere utenfor bommen, men vanlig restavfall skal fortsatt kastes i søppelsjaktene. Ordningen med Miljøhus bør videreføres.

Årsmøtet ber styret sammen med Vevelstadåsen grendelag, Follo Ren – og om nødvendig kommunen – finne løsninger som ivaretar disse hensynene.

Sak 10

Endring av husordensregel §3

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I forbindelse med endringer av renovasjonsløsning er det behov for å endre § 3 i husordensreglene.

Nå er ordlyden slik:

§ 3

Kun matavfall i grønne poser og restavfall kastes i søppelsjakten. Avfallet må pakkes inn før det kastes! Husk dobbel knute på posen. Det må ikke søles ved nedkastene. Følg oppsatte forskrifter.

Forslag til ny §3:

Avfall skal kildesorteres og kastes i egnet og merket beholder.

Avfall skal ikke oppbevares på balkongen eller i oppgangene i påvente av at det bæres ut til sorteringspunkt. Hensetting av avfall utenfor innkastene er forbudt.

Forslag til vedtak
§ 3 endres til Avfall skal kildesorteres og kastes i egnet og merket beholder. Avfall skal ikke oppbevares på balkongen eller i oppgangene i påvente av at det bæres ut til sorteringspunkt. Hensetting av avfall utenfor innkastene er forbudt.

Sak 11

Fasadeendring

Forslag fremmet av:
Jens Richard Lie

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I dag er det forventet at vi alle skal bruke minst mulig strøm og miste minst mulig varme. ENØK er ord som brukes ofte.

Mange seksjonseiere har derfor byttet ut vinduer og dører. De fleste har byttet ut med et design som samsvarer med det som blokkene ble bygget med i 1975. Dessverre er det noen som har kjøpt vinduer uten lufting og konsekvens av dette har endret funksjonen til vindu som gir lufting. Noe som i værste fall kan endre luftefunksjonen til blokka. I tillegg har noen kjøpt dører og vinduer som ikke har samme type beslag eller åpningsfunksjon slik at det ikke er likhet. Blokken fremtrer ikke helhetlig da det er flere leiligheter som ikke har valgt helhetlig løsning. En kan lett oppfatte her at det er en fasade endring som er gjennomført.

Styrets innstilling
Styret er enig i at styremedlemmer skal anses inhabile dersom et vedtak gjelder dem eller deres nærstående (uavhengig av saken). Dette er beskrevet i vedtektene våre § 8-5 og praktiseres allerede.

Utskifting av vinduer og dører er seksjonseiers ansvar iht. vedtektene våre, § 5.

Vi har tidligere undersøkt med kommunen om utskiftning til f.eks. skyvedører ansees som en fasadeendring. Svaret vi fikk fra kommunen da, var at det allerede er så mange ulike løsninger på de 687 leilighetene på Vevelstadåsen at de ikke mener endring av åpningsfunksjon er en fasadeendring. Lysåpning, plassering og form må ivaretas. Styret oppfordrer alle til å sette seg godt inn i gjeldene vedtekter og ta kontakt om noe er uklart. Hvis noen leiligheter har byttet til vinduer uten ventil, går det i første omgang ut over inneklimaet i leiligheten til den det gjelder.

Styret anbefaler at forslaget avslås.

Forslag til vedtak

Styret gis i oppdrag å kontrollere med kommunen om beslag og funksjon på vinduer og dører anses som en fasade endring. Hvis kommunen oppfatter det som en fasade endring, må altså seksjonseiere som ikke har installert blokkas helhetlige løsning skifte disse på egen regning. Seksjonseiere som eventuelt har styreverv, vil i denne saken være inhabil

---

Sak 12

Dekoder tv-løsning

Forslag fremmet av:
Jens Richard Lie

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har inngått en kontrakt der bruker har fått en løsning som har noen utfordringer.

- husleien er økt og økning av husleie skal opp på sameiemøte
- Dårligere løsning ift lagring enn gammel løsning.
- Programmer "henger" eller "stopper opp" grunnet et nett som ikke er beregnet for denne løsning. Dekoder greier altså ikke å levere en stabil løsning for "live" programmer.
- Nettet henger regelmessig på internett løsningen
- Opptak av programmer kan ikke gjennomføres.
- Styret skal ha varslet Telenor at de som ønsket å beholde gammel løsning inntil ny løsning var på plass for skylagring.Telenor ble forhåndsvarslet av bruker og likevel stengte de dekoder. Etter mange forsøk kom gammel dekoder opp igjen. Ny dekoder er pakket ned og funnet ubrukelig!

Oppsummering:

Endringer på husleie og felles løsninger er naturlig å ta opp på felles møter. Dette er ikke gjennomført ift anskaffelse av ny løsning for dekoder

Telenor hadde aldri hørt om avtalen å beholde gammel løsning til ny løsning var klar. Husleia er satt opp for en dårligere løsning og brukeropplevelse.

Styrets innstilling

Avtalen med Telenor er inngått i Grendelagets regi, fordi størrelsen da gir oss best mulige betingelser. Avtalen vi har med Telenor heter Frihet M, med denne kan hver enkelt beboer selv velge hvor mye TV og/eller bredbånd de vil ha. Vi har alle 260 poeng hver, disse kan brukes til å kjøpe bredbånd, eller TV kanaler. På Telenor-Mine-Sider kan man se hvor mange poeng man har brukt, og man kan endre på tjenestene ved behov. For denne tjenesten betaler vi 450 kr i måneden per abonnent.

Eierseksjonsloven gir styret fullmakt til å:

- inngå og administrere driftsavtaler
- inngå avtaler om TV, bredbånd, leverandørtjenester og teknisk drift
- beslutte tiltak innenfor ordinær forvaltning og drift

Avtaler om TV/bredbånd er regnet som vanlig drift, og er ikke av en slik karakter at de krever samtykke fra årsmøtet.

Dersom årsmøtet instruerer styret til å bryte en gyldig kontrakt, kan det føre til erstatningsansvar og økte kostnader både for sameiet og for hele grendelaget.

Styret anbefaler at forslaget avslås.

Forslag til vedtak
Styret gis i oppdrag av generalforsamling å reversere hele avtalen. For fremtiden har ikke styret anledning til å inngå slike avtaler uten sameiets godkjenning. Altså det skal innkalles til møte når slike endringer som påvirker 225 seksjonseiere.

Sak 13
Bod i garasjen

Forslag fremmet av:
Jens Richard Lie

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret tok på eget initiativ og krevde at alle beboere rev boder i garasjen. De benyttet el-bil lader prosessen som argument som brannfare. Styret brukte 2 stk interkommunale brannvesen som begrunnelse. Follo og Asker og Bærum Brannvesen. Begge ble kontaktet og disse hadde ikke gitt en begrunnelse og forbud mot boder i garasjen.

Noen av oss prøvde å få til et ekstra ordinært møte og hadde nok underskrifter. Underskrifter ble levert og styret nektet å etterkomme kravet om ekstraordinært møte. Styret gikk da ut og beskrev at hvis prosjektet ble stoppet kunne det komme økonomiske konsekvenser. De nektet å etterfølge kravet.

Styret tvangsrev en bod i fluktrommet under Vevelstadåsen 45. Slike tiltak krever et vedtak fra en general forsamling. Styret gikk ut med pålegg hva som kunne oppbevares i garasjen. Mange av oss mistet mye verdifull oppbevaringsplass. Oppbevaringsplass som ble benyttet til barnevogn akebrett, dekk, sykler, kofferter og Ski.

I ettertid har det vært innbrudd i garasjene og låser til garasjebur er klippet opp og dekk er stjålet fra garasjene. Det er gjemt i tillegg narkotske stoffer i garasjen ved bilen og området bak bilen. Politiet oppfatter jeg tok over

2kg stoff i garasjen og person er dømt. I saken. Mye kunne her vært forhindret med å stenge av området bak med en bod bak bilen.

Verdi økning leilighet:

Dagens Teknisk byggforskrift 17 (TEK17) beskriver det med tilgang til bod. Her settes det noen krav ift størrelse på bod innvendig i leilighet og utvendig. Ved å gi mulighet for bod i garasjen eller på terrasse vil det gi mulighet for at Leiligheter kan tilfredsstille siste byggestandard. Det gis mulighet for oppbevaring og jeg vil tro at en verdi økning ift at teknisk byggestandard kan oppfylles. Ved å benytte kontrollavdelingen fra brannvesenet, kan en best mulig løsning innen design, teknisk og brannsikkerhet bli ivaretatt

El-bil ladere:

Der det er montert el-bil lader tilpasses vegg ut mot kjøretøy slik at en ladekabel kan trekkes igjennom veggen. Evt. en luke monteres. Alternativt er at El-Bil lader flyttes på bodens solide vegg. Bruker av lader vil da i tillegg få en bedre sikret kabel, da den er delvis inne i boden.

Oppsummering:

Endring av bruk på fellesområder er naturlig sak som tas opp på et årsmøte. Styret hadde god anledning til å beskrive dette på informasjonsmøte ifm el-bil ladere. Hadde dette blitt gjort vil jeg tro at årsmøtes vedtak hadde blitt justert med noen forutsetninger gitt til styret.

Styrets innstilling

Styret har vurdert forslaget med hensyn til brannsikkerhet, rømning, lovverk, tidligere praksis, tekniske krav og sameiets helhetlige ansvar. Det skilles mellom terrasser, som er fellesareal med eksklusiv bruksrett, og garasjeanlegget, som er ment som en biloppstillingsplass.

Boder på terrasser

Det er allerede anledning til å få godkjent bod på terrasse. Dette er etablert praksis hvor det må søkes styret, for å sikre korrekt konstruksjon slik at ikke betong skades og at bodene ikke bygges for ulikt.

Boder i garasjer

Årsmøtet har tidligere bestemt hva som skal kunne lagres i garasjen og at det ikke skal bygges boder. Garasjen benyttes av 225 seksjoner; likebehandling er avgjørende. Individuelle boder vil gi ulik tilgang til areal og ulik utnyttelse.

Tidligere styre har gjort opprydding i garasjeanlegget for å sikre lovpålagt brannsikkerhet og tilfredsstillende orden og likedeling av fellesanlegget. Dette er gjort i felleskap med de to andre sameiene. Dette er tiltak styret både kan og skal gjennomføre etter eierseksjonsloven § 57. Slike tiltak krever ikke årsmøtevedtak.

Styret anbefaler at forslaget avslås.

Styret viser til at boder kan godkjennes på terrasser etter søknad, men at boder ikke kan tillates i garasjen, som er fellesareal.

Forslag til vedtak

Styret gis i oppdrag av årsmøte å godkjenne boder på terrasse og garasje der dette er mulig. Boden skal bygges mest mulig etter dagens byggestandard (TEK17). Boden skal følge mest mulig føringer gitt av brannvesenets kontrollavdeling. Boden skal konstrueres slik at den ikke er til hindring for andre i samme garasje. Inspeksjon av boder skal kunne gjennomføres av styre, men bruker skal varsles minst 14 dager før inspeksjon skal skje. Styret skal etablere en instruks for oppbevaring og bruk av bod. Boder på terrasse skal ha et design som ikke er skjemmende, men anses som en del av yttervegg. Bod terasse skal ikke festes i gulv eller betongvegg(brannskille). Styret har ikke anledning til å gi "ordre" om å fjerne boder for fremtiden. Slike endringer skal opp på seksjonseiemøte.

Sak 14

Terasse og avrenning

Forslag fremmet av:
Jens Richard Lie

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Terrassene har blitt fine, men vannet renner ikke av terrassen i de ny hullene. Vannet samles opp på selve terasse gulvet. Det kan bli glatt og kan bli farlig ift de som har problemer med ben og balanse. Teknisk byggforskrift 17 (TEK 17) beskriver noe ift avrenning fra terrasse og kav til avrenning. TEK 17 er en forskrift som setter minstekrav til ett byggverk må oppfylle for å være lovlig i Norge og dette gjelder også ved rehabilitering. TEK17 fokuserer på sikkerhet til bygget og ikke minst i forhold til skader som kan oppstå med manglende avrenning av vann fra terrasse. Forskriften er bygget opp at bygget sikres en kvalitet uavhengig om person er tilstede eller ikke. spørsmålet blir da når terrassen blir oversvømmet og det kommer vann inn i veggen? Hvem dekker da eventuelt skadene.

Oppsummert:

Vannet renner ikke bort fra teraasen ved litt mengder av nedbør. Styret kan ikke forvente at seksjonseier skal være hjemme til enhver tid for å fjerne dette vannet. Terrasse disponeres av seksjonseier, men den skal være bygget slik at den tilfredsstiller kravene.

Styrets innstilling

Tek17, som det her vises til, gjelder ikke ved mindre vedlikehold som lokal reparasjon av betong eller membran i eldre bygg. Det er ikke gjort noen vesentlig endring av balkongens konstruksjon, den er satt tilbake til opprinnelig stand med sluk på siden, og enkelte steder er det også etablert et sluk til for å hjelpe til med avrenning.
Ved små nedbørsmengder, vil vannet hos en del kunne bli liggende i midten av vannrennen. Ved litt større nedbørsmengder, vil vannet renne ut gjennom de nye avløpene, som nå er riktig dimensjonert. Det er nå mye mindre fare for vannskader enn før.

Vi har, som kommunisert mange ganger de siste årene, uttalt at vann i renne er ok, mens vann på gulv skal utbedres.

Forslagsstiller har rett i at balkongene våre ikke tilfredsstiller kravene i TEK 17. Men under rehabiliteringen har styret benyttet byggtekniske konsulenter til å kunne rehabilitere og ivareta byggningsmassen på best mulig måte innenfor forsvarlige økonomiske rammer.

På bakgrunn av dette ser vi ikke behov for en ekstern taksering av balkongene.

Forslag til vedtak

Styret gis i oppdrag å innhente en taksering av terrassene, slik at en kan få klargjort om terrassene tilfredsstiller krav gitt i teknisk forskrift. Taksten vil også klargjøre at hvis det skjer en vannskade eller skade etter rehabilitering vil denne dekkes av sameiets forsikring? Takstmannen skal være en uavhengig takstmann som tilhører et av de store takseringsfirmane. eks Recover, Polygon+++ Takstmannen skal ikke ha noen bindinger til prosjektet som er gjennomført.

Sak 15

Endring av husordensregel § 5

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I etterkant av betongrehabilitering er det behov for å endre ledd 7 i § 5 i husordensreglene.

Nå er ordlyden slik:

§ 5 – 7

"Terrassen skal måkes ved mye snø og når styret oppfordrer til det. Rennen, der vannet renner ned mot sluket, og sluket skal holdes fri for blader, rusk, snø o.l. Blader og rusk må ikke feies/skylles ned i avløpet. Vannet skal kunne renne fritt ned i avløpet. Slukrister skal ikke fjernes."

Forslaget går ut på å fjerne setning om slukrister.

Forslag til vedtak

§ 5 endres til "Terrassen skal måkes ved mye snø og når styret oppfordrer til det. Rennen, der vannet renner ned mot sluket, og sluket skal holdes fri for blader, rusk, snø o.l. Blader og rusk må ikke feies/skylles ned i avløpet. Vannet skal kunne renne fritt ned i avløpet."

Sak 16

Tilfluktsrom

Forslag fremmet av:
Jens Richard Lie

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Tilfluktsrommene er en del av total beredskapen for å sikre at hvis det skjer en opptrapping av en sikkerhetssituasjon, kan beboerne ha et sted å kunne søke tilflukt. Sameiet har vel 1 eller 2 tilflutsrom. Rommet

under Vevelstadåsen 45 har vært ødelagt over lengre tid og spesielt etter en hendelse på det nye nabofeltet. Der hvor Vevelstad ungdomsskolen var før. Rør sprakk og det ble kjerneboret opp i taket for å får reparert og tørkeyt opp rommet. Rommet er tørket over lang tid og det er vel nå over 2 år siden skaden skjedde. Rommet er fortsatt ikke reparert og klar for bruk.

Styrets innstilling

Det har i januar blitt gjort arbeid for å reparere taket, men lave temperaturer har gjort at arbeidet må utsettes til våren.

Forslag til vedtak

Styret gis oppdrag å få fullført reparasjon av tilfluktsrommet og få det godkjent av Direktoratet for samfunnssikkerhet(DSB). Fluktrommet er våres sikkerhet hvis noe skulle skje og da er det viktig at det er klart for bruk så langt det kan la seg gjøre.

Sak 17

Vasking av oppganger

Forslag fremmet av:
Jens Richard Lie

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vask av oppgangene ble satt bort for noen år siden. Det blir dårligere og dårligere. Det var beskrevet at det skulle vaskes slik at det var klart til helg. Nå vaskes det på tirsdager. Vasken er dårlig og det er møkk liggende på gelenderet i alle etasjene. De starter på toppen og feier ned slik at skiten faller mellom åpningene i etasjene. Gulvet blir rent, mens hele gelenderet i alle etasjer er skittent. Tirsdag kveld er det like skittent! Undertegnede tar ofte selv kost og feibrett for å få bort skit i inngangen. En begynner å bli lei da dette er en tjeneste vi betaler for.

Styrets innstilling

Vi har i dag et særdeles rimelig vasketilbud.

Vaskefirmaet i dag har i oppdrag å vaske gulvet, ikke gelendre. Hvis vi ønsker det kan vi be om et nytt tilbud. Dette blir antageligvis noe dyrere enn det vi har i dag.

Styret anbefaler at forslaget vedtas.

Styret vil ta umiddelbar kontakt med nåværende renholdsleverandør for å justere rutiner og kvalitet. Dersom leverandøren ikke kan levere renhold som sikrer rene oppganger før helgen, vil styret innhente tilbud fra alternative firmaer.

Forslag til vedtak

Vask skal tilbakeføres slik at det skal vaskes og det skal være rent til helgen! Styret bes gå i dialog med gjeldende firma. Kan dagens firma ikke ha oppgangens gulv ren til fredager med gelender og støvtørk. Ja da skal styret finne et alternativt firma som kan gjennomføre med en mye bedre kvalitet enn i dag

---

Sak 18

Responstid fra styret

Forslag fremmet av:
Marit Else Bjørnebråten

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker at vi kan få et vedtak på hvor lang tid det skal gå fra vi sender en henvendelse til styret, til vi får en tilbakemelding på at henvendelsen er mottatt og lest. Hvis styret ikke kan svare med en gang må vi få informasjon om når vi kan få svar. I mitt forslag, så har jeg foreslått i løpet av 3 hverdager. Dette kan gjerne endres. Det viktigste for meg at vi har et vedtak på responstid.

Styrets innstilling

Styret har forståelse for ønsket om tydelige forventninger knyttet til kommunikasjon. Samtidig mener styret at forslaget om en fast og bindende responstid ikke er hensiktsmessig for et stort boligsameie som drives av et frivillig styre.

Vi er enige i at vi kan bli flinkere til å svare ut at vi jobber med saker som blir meldt inn.

Vi får meldinger fra beboere i veldig mange kanaler, og vi jobber allerede for å svare så raskt som mulig. Vi ønsker at henvendelser blir sendt via Vibbo.

Vi må vurdere hvilke saker som haster, og hvilke saker som faktisk er styrets ansvar. Et formelt krav om responstid kan føre til at beboere forventer hurtige og detaljerte svar i alle situasjoner, noe som ikke alltid er praktisk mulig.

Styret anbefaler at forslaget **ikke vedtas**, fordi en formell og bindende responstidsregel ikke er praktisk gjennomførbar. Styret vil likevel fortsatt tilstrebe raskere behandlingstid der det er mulig.

Forslag til vedtak

Fra henvendelsen er sendt må styret svare i løpet av 3 hverdager om at de har lest og mottatt henvendelsen. Kan ikke styret svaret med en gang, så må styret informere om når henvendelsen blir besvart. Dvs får styret en henvendelse på fredag, så må styret svaret innen onsdag.

Sak 19

Betalingsplan

Forslag fremmet av:
Jens Richard Lie

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vevelstadskogen sameie hadde et infomøte før rehabilitering av sameiets blokker. Styret lovte på møte at husleien ikke skulle gå vesentlig opp. Undertegnede etterlyste kvalitetskontroll med valg av leverandører,

leveransen og her valg av løsninger. Ikke minst økonomi ifm kontrakter. Møte fikk høre hva mine bekymringer ift kostnader som kunne løpe løpsk. Styret beskrev tydelig og forsikret meg om at dette skulle en ikke bekymre seg om. Dette var godt ivaretatt og det kom til latter i salen. Altså undertegnede ble i praksis latterliggjort. Møtet ble ikke protokollført.

Oppsummering:

Nå er vi der og hva har skjedd med husleien? Hva er nå status på gjeld og betalingsplan? Hva evner nå folk å betale på lønne evt uføretrygd eller minstepensjon??

De bekymringer som beskrevet over var nettopp dette i tankene når spørsmålet ble stilt på informasjonsmøte.

Styrets innstilling

Styret har ansvar for å ivareta sameiets bygningsmasse, og betongrehabiliteringsprosjektet har gjort nettopp dette. Det opprinnelige betongprosjektet ble gjennomført litt under budsjett. Det ble underveis avdekket skader på gavlvegger og skråtak som det var nødvendig å utbedre. Disse tilleggsarbeidene gjorde at vi endte ca. 6 millioner kroner over opprinnelig budsjett. Det som ikke har vært nødvendig vedlikehold, har det blitt stemt over på årsmøte.

Styret har forståelse for at økning i felleskostnader og størrelsen på sameiets gjeld er et tema som mange beboere er opptatt av. Det var nødvendig å rehabilitere bygningsmassen og vi har gjort vårt beste for å holde kostnadene nede.

Prognoser 10–20 år frem i tid er estimater med høy usikkerhet. Slike planer kan heller ikke binde fremtidige styrer. Felleskostnader påvirkes av en rekke forhold som ikke kan forutses, blant annet rentenivå, kommunale gebyrer, vedlikeholdsbehov og levetid på tekniske anlegg.

Styret anbefaler at forslaget avslås. Godkjenning av regnskap og budsjett er en del av årsmøtet.

Forslag til vedtak

Styret skal sette opp en konkret betalingsplan for inndekning av sameiets samlede gjeld. Plan skal vise 5, 10, 15 og 20 års perspektiv med forventet kostnadsnivå. Styret skal kalle inn til et møte der regnskap og plan gjennomgås. Plan skal settes opp slik at en seksjonseier kan se sin forventning til økonomi, for å håndtere tilbakebetalingen av eierseksjonens gjeld. Husleie skal settes opp for alle typer leilighet sameiet består av. Møtet skal protokollføres slik at ved spørsmål kan plan og gjennomføring synliggjøres.

Sak 20

Innhold i beslutningsgrunnlag for Årsmøtevedtak

Forslag fremmet av:
Sverre Woldsund

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Med bakgrunn i den økonomiske situasjonen til sameiet, med høy gjeld og lav/ingen egenkapital, noe som har ført til økning i felleskostnader godt utover det som var signalisert fra styret. Samt varslede behov for store investeringer i blant annet nytt renovasjonssystem, nye varmtvannstanker etc. Det er, etter min mening, ved flere anledninger lagt frem forslag til vedtak uten at det medfølger en redegjørelse om de økonomiske

konsekvensene. Også i de tilfellene hvor det er flere alternativ å velge mellom, kommer forskjellene økonomisk dårlig frem. Det ønskes derfor et vedtak om at ethvert forslag som innebærer en vesentlig kostnad for sameiet, så skal det i innstilingen til vedtak følge en redegjørelse for hvordan dette er tenkt finansiert og i hvilke grad dette vil påvirke justeringsbehov i felleskostnader. Dette er, etter min mening, viktig både for at årsmøtet kan fatte en beslutning på mest mulig korrekt bakgrunn, samt at beboerne i betydelig større grad kan ha en forutsigbarhet i fremtidige felleskostnadsnivå.

Styrets innstilling

Styret har ansvar for å ivareta sameiets bygningsmasse. Det innebærer at de fleste arbeider som gjelder nødvendig vedlikehold ikke trenger årsmøtevedtak. Det gjelder for eksempel lekkasjer og råte i gavlvegger og skråtak som ble oppdaget i forbindelse med betongrehabiliteringen. Når det er sagt, etterstreber styret å praktisere åpenhet rundt større prosjekter, med blant annet informasjon på Vibbo, informasjonstavler og egne møter.

Sameiets hovedinntektskilde er innkrevde felleskostnader, og dette er finansieringsmetoden til alle prosjekter eller innkjøp. Det betyr at kostbare vedlikeholdsprosjekter er nødt til å betales ved hjelp av lån og eventuelt økte felleskostnader.

Styret erkjenner at vi helt sikkert kunne informert mer og tidligere om ekstrakostnadene som påløp i 2025. Men vi tror ikke at et vedtak som er fremlagt over ville vært hensiktsmessig i den situasjonen, ei heller praktisk gjennomførbart. Å låse seg til at et tiltak fører til kun 5 prosent økning i felleskostnadene, er dessuten svært vanskelig. Det så vi tydelig i prosjektet vi nylig har gjennomført.

Alle beboerne kan spørre om detaljer i økonomiske forhold dersom de lurer på noe, og den økonomiske statusen fremgår også av årsregnskapet.

På denne bakgrunn støtter ikke styret forslaget til vedtak.

Forslag til vedtak

Forslag til vedtak på årsmøte (inkl. ekstraordinært) som har en kostnadsramme over NOK 1 mill, skal inneholde en redegjørelse vedr. finansiering, hvordan dette vil påvirke sameiets økonomiske situasjon og i hvilke grad dette vil medføre behov for økning i felleskostnader. Ved forslag som innehar flere alternativ skal tilsvarende følge for hvert av alternativene.

Sak 21

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

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

Vevelstadskogen Boligsameie årsrapport
Styrets arbeid

Møter
Det har vært avholdt 12 styremøter i perioden, vi har også gjennomført et ekstraordinært årsmøte høsten 2025. Et av styremedlemmene har trukket seg, og en ny er valgt inn. I styremøtene har vi behandlet mange saker, og i tillegg er en del saker av tidshensyn blitt behandlet utenom møtene. I år har mye av arbeidet handlet om betongrehabiliteringsprosjektet. I tillegg til dette har vi behandlet forsikringssaker, nye registreringer i bommen, parkeringstillatelser og salg av nøkler. Det ble gjennomført vårdugnad, og vi har mottatt meldinger fra beboere om saker som vi behandler og besvarer fortløpende.

Forretningsfører
Styret har hatt løpende kontakt med sameiets forretningsfører, Vibeke Sætre Pettersen ved OBOS Eiendomsforvaltning AS i Ski.

Grendelaget
Vevelstadskogen Sameie har i inneværende periode vært representert i grendelagsstyret ved Espen Andresen og Liv Vedsegård. Samarbeidet mellom de tre sameiene er positivt og medfører informasjonsdeling og samkjøring av saker som er til fordel for alle tre sameier. Se egen årsmelding fra Grendelaget for mer utfyllende informasjon.

Informasjon
Sameiet benytter OBOS sin plattform, Vibbo, for å kommunisere med beboere.
Her må den enkelte seksjonseier registrere seg. Med denne løsningen har det blitt lettere å kommunisere med beboere digitalt. Her kan styret f.eks. enkelt sende ut beskjed til en oppgang eller en blokk om det er noe som ikke berører hele sameiet. Noen har fortsatt ikke registrert seg, og vi oppfordrer alle beboere, også de som leier, om å registrere seg. Det er også mulig for pårørende å registrere seg på Vibbo. Per februar 2026 er det 351 beboere registrert, fordelt på 221 (av 225) seksjoner. Ellers gir styret skriftlig informasjon på informasjonstavlene i oppgangene og SMS når det er viktige beskjeder med korte frister.
I løpet av 2025 mottok vi nær 800 meldinger på Vibbo i tillegg til en rekke e-poster og telefoner. Det er fint å se at beboerne i Vevelstadskogen er engasjerte i sameiet!
Styret henstiller alle om å benytte Vibbo i kommunikasjon med styret. I tilfeller som krever umiddelbar aksjon, kan styret fortsatt ringes.

Betongrehabilitering
Betongrehabiliteringsprosjektet som har pågått i nær to år, er mer eller mindre ferdigstilt. Arbeidet har vært et betydelig løft for sameiet – både som nødvendig kvalitetsheving av byggenes tilstand og utseende. Vi vil rette en stor takk til alle for tålmodigheten underveis, og setter stor pris på de mange positive tilbakemeldingene vi har fått på resultatet.
Det lille som fortsatt gjenstår, er at flaggholdere på balkongene i oppgang 47–51 vil bli montert, en gavlvegg skal ferdigstilles og inngangspartiene til garasjene skal pusses og males. Treveggene i garasjene bli malt til våren.
Styret minner igjen om at boder ikke kan monteres på balkonger uten godkjenning fra styret. Det samme gjelder annet utstyr eller faste installasjoner som kan skade tak, betongvegger eller gulv. Varmepumper er ikke tillatt. Ved utskifting av markiser, minner vi om reglene for farge og utforming som fremgår av husordensreglene. Dette er viktig for å ivareta den nyoppussede fasaden vi nå har fått.

I forbindelse med betongrehabiliteringen oppdaget vi at en del har hatt elektriske installasjoner ute som ikke har vært forsvarlig utført. Flere av disse kunne være direkte farlig for beboer, og en del har vært brannfarlige. Disse har blitt utbedret av El-kontakten, og fakturert den enkelte seksjon gjennom Obos eller direkte fra El-kontakten.
Styret har mottatt meldinger om mangler og feil etter hvert. Disse skal nå i hovedsak være rettet opp, så langt det lar seg gjøre i bygninger som er rundt 50 år gamle.
I juni vil vi ha en 1-årsbefaring av betongarbeidene. I løpet av våren vil alle beboere måtte fylle ut et skjema for å kunne avdekke gjenstående feil og mangler i forkant av befaringen. Mer informasjon om dette kommer etter påske.
Under arbeidet med balkongene ble det oppdaget råteskader på gavlvegger og i takene over inngangspartiene. Råteskadene var stedvis så alvorlige at stålplatene hadde veldig lite feste. De ville kunne falle ned uten kontroll, og gjøre skade. Det ble derfor satt i gang utbedring mens ConRehab likevel jobbet på blokkene. Dermed slapp vi ekstra kostnader til blant annet rigg.

Bytte av takbelegg
I 2025 har vi også gjennomført takomlegging med nytt belegg, nye lyskupler og nye gesimser. Dette har også krevd mye ekstra oppfølging.
Rehabilitering av takene er også gjort i de to andre sameiene. Les mer om dette i grendelagets årsrapport.
Under arbeidene med taket, har vi hatt noen tilfeller med lekkasje som har krevd litt merarbeid. I nr. 45 ble det ved bytte av sluk dessverre ikke tett ved første forsøk, noe som medførte vannlekkasje av varierende grad i midtleilighetene. Det har også vært to andre tilfeller hvor vi ble nødt til å utbedre skader lokalt.

Ny renovasjonsløsning
En annen større endring vi jobber med, er ny renovasjonsløsning. Fra høsten 2026 innføres ny renovasjonsløsning for alle husstander i Nordre Follo og resten av Follo Ren sitt virkeområde. Ny renovasjonsløsning gjelder også for alle som bor i boligselskaper.
Follo Ren hadde møter med alle sameiene i løpet av fjoråret, der de ga tydelig beskjed om at ordningen med søppelsjakt må avvikles så fort som mulig.
Kildesortering er påbudt. Det er kommunene som krever at matavfall, papp/papir og restavfall sorteres separat.
I januar hadde de tre sameiene felles befaring med tre ulike bedrifter som kan prosjektere og installere nye renovasjonsløsninger for oss. Saken kommer opp på årsmøtet.

Ekstraordinært årsmøte
- 7. oktober gjennomførte vi et ekstraordinært årsmøte, sakene vi hadde på agendaen varValg av nytt styremedlem
- Avstemning: Male på dugnad, eller kjøpe tjenesten?
- Avstemning: Valg av rekkverk
- Skråtak ved inngangspartiet på nr. 31
- Informasjon om betongrehabilitering
- Informasjon om takomlegging
- Informasjon om ny renovasjonsløsning

Rekkverk på gangbruer
På årsmøtet ble det vedtatt å gi styret fullmakt til å komme med forslag til nye, vedlikeholdsfrie rekkverk på gangbroene innenfor en øvre kostnadsramme på 580.000 kroner. Avstemningen av nye rekkverk ble gjennomført på Vibbo. Et klart flertall ønsker sort, klassisk stålrekkverk.
Før årsmøtet hadde vi sendt en forespørsel til kommunen for å få avklart om tiltaket var søknadspliktig. Etter møtet og avstemning fikk vi svar fra kommunen. Vi må søke om en

fasadeendring, og for å gjøre det må vi engasjere en arkitekt. Vi har spurt de andre sameiene om de vil være med på søknaden, Lia vil, men ikke Åsen. Vi har hatt befaring med flere aktører, og startet samarbeid med en arkitekt. Arkitekten er i gang med søknadsarbeidet, men vi vet enda ikke hva kommunen mener om tiltaket og om vi får lov til å endre på de eksisterende rekkverkene.

Maling av trevegger i garasjen
Vi må male treveggene i garasjen, slik at de får samme farge som veggene våre. På det ekstraordinære årsmøtet besluttet vi at vi skulle kjøpe tjenesten. Vi har fått et tilbud fra Con Rehab som vi synes var for dyrt. Vi har hatt befaring med tre andre malerfirma og tilbudene vi har fått fra dem er vesentlig billigere. Vi har enda ikke besluttet hvilket firma vi skal velge, men pris er selvsagt viktig i vurderingen.

Søknader om remontering av varmepumper og boder
De beboerne som hadde montert varmepumpe før vedtaket om forbud ble gjort, og de som hadde boder, kan remontere disse. De må signere kontrakt om at de har vedlikeholdsplikt. De må forplikte seg til å montere etter styrets instruks, og dersom det blir skader pga. vann fra varmepumpene, må de dekke egenandelen. Hvis varmepumpen fører til støy eller sjenanse, skal pumpen demonteres.

Vaktmestertjeneste
Vaktmestrene Leif H. Hansen og Odd A. Nornes ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i sameiet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vi takker dem for vel utført arbeid i året som gikk.

Skjeggkrebekjempelse
Det er oppdaget skjeggkre i en av blokkene. Rentoil har lagt ut gift i de fleste leiligheter og fellesarealer i blokken, og følger opp ved behov.

Velferd og miljøutvalg
VMU arrangerte i år julegrantenning med orkester og servering av boller, vafler og kakao. Styret takker VMU for flott arrangement. Vi gikk til innkjøp av flaggstangbelysning som vi har fått mange hyggelige tilbakemeldinger om.

Jubileumsfest
VMU planla en 50 års markering av sameiet vårt. Denne skulle være 25. oktober på Langhuset. Dessverre måtte det avlyses på grunn av for få påmeldte. Vi forsøker med en forsinket jubileumsfest 20 juni i år.

Dyrehold
Vi har fått noen henvendelser i det siste angående dyrehold i sameiet. Dette gjelder både hunder og katter som holdes og luftes i strid med gjeldende vedtekter. Vi minner derfor alle beboere med dyr om å følge reglene som gjelder:

Enhver husdyreier forplikter seg til å påse at dyret/dyrene ikke er til sjenanse for andre beboere i sameiet. Båndtvang gjelder uinnskrenket på sameiets område.

- Lufting av husdyr innenfor blokkene på kjøkkensiden/tunet er forbudt (dette gjelder både hunder og katter).
- Hvis dyret gjør fra seg på sameiets område, skal avføringen fjernes av eieren/passeren.
- Småbarn skal ikke alene ha ansvar for husdyr.

Meldte skader
De fleste skader som har oppstått i sameiet i inneværende periode, er vannskader i forbindelse med vann på avveier.
Vi minner om at arbeid som berører vann, avløp, strøm, ventilasjon og TV/bredbånd ifølge vedtektene skal godkjennes av styret før igangsettelse.

Dugnad
Det har vært gjennomført vårdugnad. Det var godt oppmøte på dugnaden, høstdugnad ble avlyst grunnet pågående betongrehabilitering.

Felleskostnader
Vi har økt felleskostnadene i 2025 og 2026. Årsaken til økningen er generell prisoppgang i samfunnet, økte kommunale avgifter og betongrehabilitering samt takprosjektet.

Utførte arbeider
2004 Betongrehabilitering
2010 Byttet inngangsdører til leiligheter, utarbeidet vedlikeholdsnøkkel av OBOS prosjekt
2011 Byttet sikringsskap
2012 Parkeringsplass D, Nytt gulvbelegg i oppganger
2013 Nye postkasser
2015 Skifte av avløpsrør på balkongene
2017 Oppgradert kameraovervåkning, nye fellesgriller
2018 Drenert, renset kummer og asfaltert gangveien bak 57
2018 Grillhytte på tunet, nye lekeapparater
2019 Ladeanlegg for elbil, kanalrens, rens av gulvbelegg i oppgangene.
2021 Nytt sandfang utenfor 37
2021 Nytt vann og avløpsnett fra garasjetak og ut til kommunalt nett.
2022 Dreneringsarbeid utenfor oppgang 55
2023 Vedlikeholdsspyling av avløp, nye lys i oppganger og i garasjer.
Nye røykvarslere i oppgangene.
2024 Nytt utstyr for kameraovervåkning i garasjer
24-25 Betongrehabilitering
2025 Nytt tak

Vedlikeholdsplan
Styret vil bestille en ny tilstandsrapport i løpet av 2026, og utarbeide ny vedlikeholdsplan basert på denne.

Kabel-TV
Sameiene på Vevelstadåsen har avtale med Telenor om følgende produkt:
T-We Boks III
Wifi ruter
Sentralboks/modem

Disse produktene skal følge leiligheten ved eventuelt salg.

Har du spørsmål eller skal melde feil vedrørende kabel-tv eller bredbånd, kan du ringe Telenor tlf 915 09 000. For ytterligere informasjon vises det til www.telenor.no.

Nøkler/skilt
Nøkler til hovedinngangsdør har kunnet kjøpes hos nøkkelansvarlig i styret for kr 500,- per stykk og blir fakturert av OBOS/betalt med vipps.

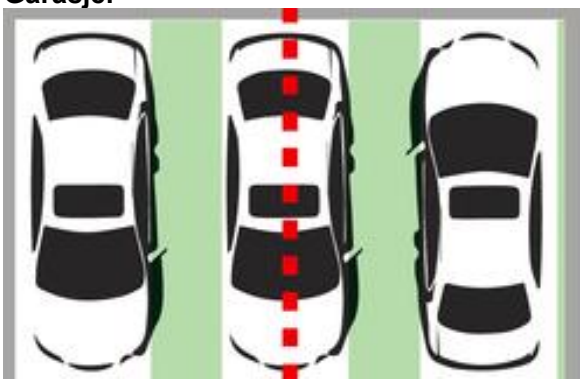
Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles fra vaktmester som sørger for å bestille og montere opp disse. Det er ikke lov med overstrykninger eller klistremerker på postkassene da dette kan skape vansker for postleveringen, og gir et rotete utseende.

Verandakassene



Terrassene på stuesiden er våre alternative rømningsveier ved brann. Det er derfor viktig at det ikke finnes større busker nærmere enn en halv meter fra skilleveggene. Høyden på planter i verandakassene skal ikke overstige en meter, og heller ikke henge utover egen kasse. Dette er regulert i husordensreglene §5. Vi anbefaler at du tar oppryddingen i verandakassen før vårdugnaden slik at du kan du kaste planter og jord i container.

Garasjer



Alle eierseksjoner disponerer én garasjeplass. Garasjene er trange, så det er viktig at de med bil mot skillevegg parkerer med sin førerside inn mot midten av garasjen, og passasjersiden tettest mulig inn mot skillevegg.

Det er i felleskap med de andre sameiene vedtatt at det kun kan oppbevares et sett bildekk, skiboks, skistativ, takgrind og sykkel.

Parkeringsplass
Parkeringsplass D deler vi med Vevelstadåsen Boligsameie. Sameiene har 25 plasser hver. De som har behov for en ekstra parkeringsplass, kan ta kontakt med parkeringsansvarlig i styret.

Parkeringsplassene mellom blokkene og parkeringsplass A og B er beregnet kun for gjester til Vevelstadskogen Sameie. Plassene skal *ikke* benyttes til firmabil eller husstandenes bil nummer to eller tre.

Elektroniske parkeringstillatelser

Våre tre sameier benytter Aker P-drift AS for kontroll av parkeringsplassene. Vi benytter Aker-P drift sin løsning for elektroniske parkeringstillatelser. Beboere må gjøre seg kjent med de reglene som gjelder og sørge for at besøkende og innleid arbeidskraft er orientert om hvilke regler som gjelder. Ulovlig parkerte biler blir ilagt kontrollavgift.

OBS: Beregn minst tre dagers behandlingstid ved søknad om parkeringstillatelse. Det må ikke parkeres før parkeringsansvarlig har gitt bekreftelse.Klager må rettes til Aker P-drift AS.

Utleieplasser
Sameiet har 15 utleieplasser i garasjene. Sjekk tilgjengelighet med parkeringsansvarlig om du ønsker å leie en av disse. (Per mars 2026 har vi ingen ledige plasser.)

Kameraovervåkning
Dette har en god preventiv effekt på uønsket aktivitet i garasjene.

El-billading
Ladeboks må bestilles via sameiets leverandør, se info og lenke for bestilling på Vibbo.
Det er ikke tillat å lade bil via den gamle stikkontakten i garasjen.

Bom og kjøring på internveier
Styret registrerer nye beboere som brukere av bommen ved henvendelse til styrets bomansvarlig. Beregn 3 dagers behandlingstid. Bommen har begrenset mye unødvendig kjøring på tunet, men styret synes fortsatt det er for mye trafikk på tunet og oppfordrer alle til å begrense kjøringen til det absolutt nødvendigste. Det er også en del som kjører altfor fort på tunet. Vi minner om at dette er lekeområde for små barn, og det er gangfart som gjelder når en må kjøre rundt tunet og i garasjene.

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Vevelstadskogen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

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

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

Verifisert av SIGNICAT 23.02.2026

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)

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

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

Verifisert av
SIGNICAT
23.02.2026

VEVELSTADSKOGEN SAMEIE
ORG.NR. 975485587, KLIENTNR. 4122

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	11 398 273	10 503 896	10 984 000	15 001 824
Ladeinntekter elbil		155 905	0	0	130 000
Andre inntekter	3	46 637	245 622	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**11 600 815**	**10 749 518**	**10 984 000**	**15 131 824**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-68 580	-62 658	-51 000	-51 000
Styrehonorar	5	-360 000	-330 000	-360 000	-380 000
Avskrivninger	12	-70 004	-70 004	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 875	-12 375	-14 000	-14 420
Forretningsførerhonorar		-252 823	-347 295	-255 000	-266 475
Konsulenthonorar		-1 891 303	-16 475	-3 200 000	-1 000 000
Drift og vedlikehold	7	-48 828 664	-16 636 969	-58 466 000	-706 000
Forsikringer		-929 568	-816 309	-977 000	-1 094 240
Kommunale avgifter		-2 545 311	-1 973 251	-1 903 000	-2 700 000
Kostnader sameie	15	-2 711 538	-2 346 155	-1 792 000	-2 430 000
Energi/fyring	8	-1 005 173	-975 490	-700 000	-800 000
Andre driftskostnader	9	-314 978	-211 810	-327 000	-356 180
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-58 990 817**	**-23 798 791**	**-68 045 000**	**-9 798 315**
DRIFTSRESULTAT		**-47 390 002**	**-13 049 273**	**-57 061 000**	**5 333 509**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	152 988	433 333	100 000	100 000
Finanskostnader	11	-1 680 296	-23 622	-378 000	-3 928 444
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 527 308**	**409 711**	**-278 000**	**-3 828 444**
ÅRSRESULTAT		**-48 917 310**	**-12 639 562**	**-57 339 000**	**1 505 065**
Overføringer:					
Udekket tap:		-48 917 310	-12 639 562		

Document ID 09222115557569446719 Signert VSP, EA, MH, MB, RK, LV

VEVELSTADSKOGEN SAMEIE
ORG.NR. 975485587, KLIENTNR. 4122

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	27 161	20 558
Andre varige driftsmidler	12	597 515	667 519
SUM ANLEGGSMIDLER		**624 676**	**688 077**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		37 902	88 451
Forskuddsbetalte kostnader		734 333	627 414
Andre kortsiktige fordringer		0	72 300
Driftskonto OBOS-banken		3 142 837	3 562 925
Sparekonto OBOS-banken		705 421	2 372 075
SUM OMLØPSMIDLER		**4 620 493**	**6 723 165**
SUM EIENDELER		**5 245 169**	**7 411 242**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-49 722 757	-805 448
SUM EGENKAPITAL		**-49 722 757**	**-805 448**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån		47 860 381	5 488 854
SUM LANGSIKTIG GJELD		**47 860 381**	**5 488 854**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		175 039	133 942
Leverandørgjeld		6 867 785	2 591 809
Påløpte renter		16 889	2 084
Annen kortsiktig gjeld	14	47 832	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**7 107 545**	**2 727 835**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 245 169**	**7 411 242**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	15	1 128 319	431 572

Nordre follo, 09.02.2026
Styret i Vevelstadskogen Sameie

Document ID 09222115557569446719 Signert VSP, EA, MH, MB, RK, LV

Espen Arne Andresen	Marit Haugdahl	Mergime Berisha
Renate Kristiansen	Liv Vedsegård	

Document ID 09222115557569446719 Signert VSP, EA, MH, MB, RK, LV

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	10 078 593
Garasje	54 400
TV/bredbånd	993 600
MC-plass	1 680
Vaskeri	270 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**11 398 273**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Gjensidige	36 037
Regnskapskorrigeringer	0
Nettinnbetalinger	8 100
Nøkler	2 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**46 637**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-50 760
Andre personalkostnader	-17 820
SUM PERSONALKOSTNADER	**-68 580**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er

Document ID 09222115557569446719 Signert VSP, EA, MH, MB, RK, LV

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 2024/2025	-360 000
SUM STYREHONORAR	**-360 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-12 138

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-12 875
SUM REVISJONSHONORAR	**-12 875**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Con-Rehab AS & Ødegård og Lund AS	-31 501 445
Con-Rehab AS	-9 191 375
Nortekk AS	-7 844 992
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-48 537 813**
Drift/vedlikehold bygninger	-12 750
Drift/vedlikehold VVS	-32 478
Drift/vedlikehold elektro	-72 236
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-100 033
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-33 150
Egenandel forsikring	-32 000
Kostnader dugnader	-8 204
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-48 828 664**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-1 005 173
SUM ENERGI / FYRING	**-1 005 173**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-6 810
Vakthold	-3 738
Renhold ved firmaer	-227 943
Andre driftskostnader	-5 687
Trykksaker	-12 735
Andre kostnader tillitsvalgte	-12 138
Andre kontorkostnader	-15 477
Telefon, annet	-1 859
Bank- og kortgebyr	-6 076
Øreavrunding	-396
Velferdskostnader	-22 120
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-314 978**

NOTE 10

Document ID 09222115557569446719 Signert VSP, EA, MH, MB, RK, LV

FINANSINNTEKTER		
Kundeutbytte Gjensidige		88 055
Renter av driftskonto i OBOS-banken		18 608
Renter av sparekonto i OBOS-banken		36 372
Renter av for sent innbetalte felleskostnader		4 254
Andre renteinntekter		5 698
SUM FINANSINNTEKTER		**152 988**

NOTE 11		
FINANSKOSTNADER		
Pantegjeldsrenter		-926 836
Pantegjeldsrenter		-753 460
SUM FINANSKOSTNADER		**-1 680 296**

NOTE 12		
VARIGE DRIFTSMIDLER		
Snøfangere		
Tilgang 2013	346 875	
		346 875
Grillhytte		
Tilgang 2018	70 451	
Avskrevet tidligere	-18 552	
Avskrevet i år	-2 818	
		49 081
Kameraovervåking		
Tilgang 2024	335 931	
Avskrevet tidligere	-67 186	
Avskrevet i år	-67 186	
		201 559
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**597 515**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-70 004**

.

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,44 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2025	-48 153 702	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	293 321	
		-47 860 381
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-47 860 381**

NOTE 13

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

Document ID 09222115557569446719 Signert VSP, EA, MH, MB, RK, LV

sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-

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

NOTE 14
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avregning Vevelstadåsen Grendelag	-47 832
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-47 832**

NOTE 15
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 225/687 deler av Vevelstadåsen Grendelag.
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Vevelstadåsen Grendelag og refererer seg til den samlede gjelden i Vevelstadåsen Grendelag og utgjør kr 1 128 319.
Selskapets andel i Vevelstadåsen Grendelag vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".
Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i Vevelstadåsen Grendelag er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".
Til orientering vedlegges Grendelagets regnskap.

Document ID 09222115557569446719 Signert VSP, EA, MH, MB, RK, LV

Grendelagets årsrapport:

Styrets arbeid

Det er i perioden avholdt 9 ordinære styremøter og ett digitalt møte. Det er også gjennomført et antall befaringer, i tillegg til møter med forretningsfører og leverandører. E-post og telefon har vært benyttet til kontinuerlig informasjonsdeling og felles anliggender. Grendelagstyret har behandlet felles saker og bidratt med kunnskapsformidling av felles problematikk. Samarbeidet har vært positivt og gir gevinst for alle sameiene. OBOS sin styreportal, styrerommet.no, blir benyttet til møteprotokoller, arkivering av dokumenter og økonomistyring.

Styret har benyttet Vibbo for å holde beboere informert om felles saker.

Vaktmestertjenesten

Som vanlig fungerer vaktmestertjenesten veldig bra. Odd og Leif bidrar gjennom sitt arbeid med vedlikehold, bevaring og forskjønning av sameiene. I likhet med 2024 har det vært mye oppfølging av takprosjektet i grendelaget og betongrehabilitering på Skogen.

Vaktmestrenes innsats verdsettes av alle og bidrar til samholdet mellom sameiene. Styreleder i grendelaget har arbeidsgiveransvaret for vaktmesterne, og diskuterer bruk av driftsmidler i samråd med vaktmestrene og medlemmene i grendelagstyret.

Ny renovasjonsløsning fra Follo Ren

I 2026 har det kommet nye krav til at matavfall skal kastes i egne beholdere. Vi kan ikke lenger benytte sjaktene inne i blokkene og Follo Ren anbefaler nedgravde løsninger. Disse løsningene er penere og sørger for mindre søppellukt og færre skadedyr enn hvis man velger en løsning oppe på bakken.

Vi har gjennom året hatt dialog og møter med Follo Ren. De har regnet på kapasitetsbehov gitt antall husstander og tømmefrekvens.

Vi har hatt fire ulike tilbydere på befaring og mottatt tilbud fra tre av disse.

Rehabilitering av tak

Nortekk AS er ferdige med å bytte belegg på takene i våre tre sameier.

Vevelstadåsen

- Oppstart blokk 2-6 den 2. mai 2024
- Avsluttet blokk 24-28, oktober 2024

Vevelstadlia

- Oppstart blokk 11-13, 4.september 2024
- Avsluttet blokk 21-27, 5. september 2025

Vevelstadskogen

- Oppstart blokk 53-57, 26. juni 2025.
- Avsluttet blokk 35-37, 19. desember 2025

Takarbeider er utført iht. beskrivelse. Alle avvik er registrert, behandlet og utbedret.

- Det er bygget opp ny gesims. Høyde ca. 15cm over ferdig tekket tak.
- Det er isolert med 30 cm harde isolasjonsplater for å unngå å fjerne eksisterende folietekking. Gammel folie er snittet og blærer i underlag utjevnet.
- Alle sluk er byttet.
- Tak og oppkanter er tekket med Derbigum SP, 4mm.
- Det er etablert nye takluker/røykluker med elektronisk åpningssystem med åpningsbryter for brannvesen i inngangsparti. Styringspanel er montert under luke i øverste etasje.
- Alle beslag er skiftet ut. Det er etablert nye gesimsbeslag med stående falser.
- Det er montert sikringswire for sikkert arbeid på tak. Sikringswire er festet til betongtak og har kapasitet for inntil 3. personer.

Det er tatt hensyn til mulig etablering av solcelleanlegg slik at dette enkelt kan etableres.

Det er til sammen gjennomført:

- 28 byggherremøter
- 31 vernerunder
- 12 ferdigbefaringer

Prosjektleder Ø. Moen, Nortekk AS, vaktmestrene og styrelederne i de tre sameiene har deltatt på disse.

Serviceavtale på avtrekksviftene på taket

Grendelaget har innhentet tilbud fra flere leverandører og sameiene har inngått nye serviceavtaler for årlige kontroller av viftene på taket.

Parkeringsplasser og parkeringstillatelser

Våre tre sameier benytter Aker P-drift AS for kontroll av parkeringsplassene.
Vi benytter Aker P-drift sin løsning for elektroniske parkeringstillatelser. Beboere må gjøre seg kjent med de reglene som gjelder og sørge for at besøkende og innleid arbeidskraft er orientert om hvilke regler som gjelder. Ulovlig parkerte biler blir ilagt kontrollavgift.
Klager må rettes til Aker P-drift AS.

Trafikksikkerhet

Det er mange som kjører alt for fort opp bakken til Åsen.

Grendelaget har kjøpt inn en fartsvisningstavle som flyttes mellom to steder på veien opp til rundkjøringen, tavlen varsler bilistene når de kjører for fort.

Det ser ut til at tavlen har god effekt, slik at bilister setter farten ned hvis de får beskjed om at de kjører for fort.

Ladepris for elbil ladning i garasjen

Prisen for lading av elbil skal dekke strømmen og kostnadene ved drift av anlegget. I løpet av et år kan ladebeløpet justeres slik at vi på sikt går i null. Vi holder øye med prisene fremover og justerer denne ved behov.

Kabel-TV og bredbånd

Grendelaget har avtale om leveranse av TV- og bredbåndstjenester med Telenor. Denne avtalen har vi hatt i flere år og den ble fornyet i 2025. Avtalen vi har nå heter Frihet M, med denne kan hver enkelt beboer selv velge hvor mye TV og/eller bredbånd de vil ha. Vi har alle 260 poeng hver, disse kan brukes til å kjøpe bredbånd, eller TV kanaler. På Telenor-Mine-Sider kan man se hvor mange poeng man har brukt, og man kan endre på tjenestene ved behov. For denne tjenesten betaler vi 450 kr i måneden pr abonnent.

I høst fikk alle utdelt ny ruter og dekoder/T-We boks og enkelte har meldt om dårlige TV signaler etter montering av den nye boksen. Telenor har svart oss at dette vil bedres når de om kort tid sender ut en oppdatering av software. Beboere som opplever problemer med internett eller TV, må ta kontakt med kundeservice på Telenor.

Skadedyr – avtale med Rentokil

Vi har i noen år nå hatt en felles avtale med Rentokil for forebygging av skadedyr som mus og rotter. De har plassert ut åte-bokser i garasjene.

Rapporter fra Rentokil viser lav aktivitet ved åteboksene og vi har derfor sagt opp avtalen i desember 2025. Vi vil følge med på situasjonen og se om det er behov for å fornye avtalen ved et senere tidspunkt.

Høringsinnspill til kommunens arealplan

Nordre Follo kommune har hatt kommuneplanens arealdel på høring, det var frist 19. desember for å komme med innspill. Politikerne i kommunen ønsker at det skal bygges boliger på vestre side av veien, hele veien opp til Vevelstadåsen boligsameie (rødfeltet). De vil ha småhusbebyggelse – rekkehus/4-mannsboliger, slik at det gir flere typer boligformer (særlig for ungdom og eldre).

Grendelaget har svart på høringen. Vår innstilling er at det ikke bør bygges boliger langs veien opp til åsen. Bakgrunnen for innsigelsen er at vi ønsker å beholde

nærskogen vår, vi trenger parkeringsplassene som er etablert i svingen og at veien opp hit allerede er høyt belastet slik det er nå.

Saken skal behandles i kommunestyret i juni.

Nabosenteret

Nabosenteret har vært utleid ofte i 2025. De aller fleste, men ikke alle, forlater lokalet slik de selv vil finne det. På grunn av noen klager på dårlig renhold har vi laget en sjekkliste som skal gjennomgås og returneres etter leie.

Vi har også bestemt oss for å installere en kodelås på døren, slik at de som leier ikke trenger å hente nøkkel hos vaktmester, denne blir montert i starten av 2026.

Styret ønsker at nabosenteret skal bli brukt til flere samlende aktiviteter i grendelaget og vil oppfordre de som vil bidra til dette om å ta kontakt. Det kan være aktiviteter som quizkvelder, juleverksted og diverse kurs. På onsdager er det nå en nabo som arrangerer Yogatimer, vi håper det er et tilbud som blir brukt av beboerne.

Parsellhage

Vevelstadåsens parseller er etablert i området mellom 19 og 39. Rundt parsellene er det plantet ulike frukt og bærbusker. Dette er et gratis tilbud til alle Vevelstadåsens beboere. Ledige parseller blir utlyst hver vår. Hvis du ønsker å være en del av dette kan du sende en epost til vevelstadasengrendelag@styrerommet.no eller melde interesse til Espen Andresen.

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Vevelstadåsen Grendelag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vevelstadåsen Grendelag 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 rettvisende 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

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 5 41 av 50 4120 Revisjonsberetning.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
18.02.2026

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)

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 5 42 av 50 4120 Revisjonsberetning.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
18.02.2026

VEVELSTADÅSEN GRENDELAG
ORG.NR. 971492988, KLIENTNR. 4120

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 021 178	5 744 064	8 178 456	8 178 000
Andre inntekter	3	355 996	1 491 241	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**8 377 174**	**7 235 305**	**8 178 456**	**8 178 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 565 886	-1 543 721	-1 555 000	-1 624 000
Styrehonorar	5	-230 000	-220 000	-230 000	-230 000
Revisjonshonorar	6	-12 938	-12 313	-14 000	-14 420
Forretningsførerhonorar		-56 183	-97 535	-60 000	-62 700
Konsulenthonorar		-1 089 575	-966 023	-1 250 000	-1 250 000
Drift og vedlikehold	7	-946 242	-185 282	-350 000	-220 000
Forsikringer		-37 433	-34 175	-35 000	-35 000
Energi/fyring	8	-26 662	-29 569	-25 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-3 952 682	-3 453 033	-3 952 000	-4 070 560
Andre driftskostnader	9	-466 484	-700 191	-650 000	-650 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-8 384 084**	**-7 241 840**	**-8 121 000**	**-8 181 680**
DRIFTSRESULTAT		**-6 910**	**-6 535**	**57 456**	**-3 680**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	6 910	6 535	9 000	9 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**6 910**	**6 535**	**9 000**	**9 000**
ÅRSRESULTAT		**0**	**0**	**66 456**	**5 320**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		0	0		

Document ID 09222115557569809484 Signert VSP, LV, BLS, MD, PE, EA, SM

VEVELSTADÅSEN GRENDELAG
ORG.NR. 971492988, KLIENTNR. 4120

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	82 934	62 772
SUM ANLEGGSMIDLER		**82 934**	**62 772**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		306	0
Forskuddsbetalte kostnader		309 150	301 528
Andre kortsiktige fordringer	12	146 036	0
Driftskonto OBOS-banken		618 454	88 062
Skattetrekkskonto OBOS-banken		54 373	41 980
SUM OMLØPSMIDLER		**1 128 319**	**431 570**
SUM EIENDELER		**1 211 253**	**494 343**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		82 933	62 771
SUM EGENKAPITAL		**82 933**	**62 771**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		604 499	15 162
Skyldige offentlige avgifter	13	106 082	91 393
Annen kortsiktig gjeld	14	417 739	325 016
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 128 320**	**431 572**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 211 253**	**494 343**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre follo, 12.02.2026
Styret i Vevelstadåsen Grendelag

Liv Vedsegård	Berit Laila Stokstad	Marte Dobloug
Poul Bjarte Eggesbø	Espen Arne Andresen	Synnøve Martinsen

Document ID 09222115557569809484 Signert VSP, LV, BLS, MD, PE, EA, SM

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Grendelaget	8 021 178
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 021 178**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Avregning s.nr. 4121 Vevelstadåsen BS	99 652
Avregning s.nr. 4122 Vevelstadskogen BS	106 759
Avregning s.nr. 4123 Vevelstadlia BS	119 570
Aktivering anleggsmiddel	-54 284
Utleie	84 300
SUM ANDRE INNTEKTER	**355 996**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-966 089
Overtid	-138 000
Annen lønn, ikke feriepenger	-5 760
Påløpte feriepenger	-157 885
Fri bil, tlf etc.	-2 118
Arbeidsgiveravgift	-219 150
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-54 412

Document ID 09222115557569809484 Signert VSP, LV, BLS, MD, PE, EA, SM

Yrkesskadeforsikring	-5 966
Andre personalkostnader	-16 506
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 565 886**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-230 000
SUM STYREHONORAR	**-230 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-35 596

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-12 938
SUM REVISJONSHONORAR	**-12 938**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-897 943
Drift/vedlikehold VVS	-25 655
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-22 645
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-946 242**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-26 662
SUM ENERGI / FYRING	**-26 662**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-92 599
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-45 228
Annet driftsmateriale	-47 950
Vakthold	-3 738
Renhold ved firmaer	-38 405
Andre driftskostnader	-2 575
Kontor- og datarekvisita	-9 904
Andre kostnader tillitsvalgte	-35 596
Andre kontorkostnader	-37 279
Telefon, annet	-15 088
Drivstoff	-18 210
Vedlikehold biler/maskiner	-108 735
Bilgodtgjørelse	-5 666
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-204
Gave, ikke fradragsberettiget	-3 178
Bank- og kortgebyr	-2 141
Øreavrunding	11

Document ID 09222115557569809484 Signert VSP, LV, BLS, MD, PE, EA, SM

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER		**-466 484**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	4 127
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 477
Andre renteinntekter	306
SUM FINANSINNTEKTER	**6 910**

NOTE 11
VARIGE DRIFTSMIDLER

Fartsdisplay Evolis		
Tilgang 2025	54 284	
Avskrevet tidligere	-6 032	
		48 253
AV. Utstyr		
Tilgang 2012	61 906	
Avskrevet tidligere	-61 905	
		1
Brannslukkingsapparat		
Tilgang 2013	242 230	
Avskrevet tidligere	-242 229	
		1
Plenklipper		
Tilgang 2013	143 750	
Avskrevet tidligere	-143 749	
		1
Borhammer		
Tilgang 2018	17 955	
Avskrevet tidligere	-17 954	
		1
Snøfreser		
Tilgang 2018	187 900	
Avskrevet tidligere	-150 169	
Avskrevet i år	-20 580	
		17 151
Støvsuger		
Tilgang 2023	25 038	
Avskrevet i år	-7 511	
		17 527
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**82 934**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-34 123**

NOTE 12
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregning s.nr. 4121 Vevelstadåsen BS	44657
Avregning s.nr. 4122 Vevelstadskogen BS	47832
Avregning s.nr. 4123 Vevelstadlia BS	53547
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**146 036**

Document ID 09222115557569809484 Signert VSP, LV, BLS, MD, PE, EA, SM

NOTE 13
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-54 373
Skyldig arbeidsgiveravgift	-51 709
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-106 082**

NOTE 14
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-157 885
Avsatt Nortekk	-259 854
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-417 739**

Document ID 09222115557569809484 Signert VSP, LV, BLS, MD, PE, EA, SM

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 16.03.26
Selskapsnummer: 4122 **Selskapsnavn:** VEVELSTADSKOGEN BOLIGSAMEIE

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: _____

Protokoll til årsmøte 2026 for VEVELSTADSKOGEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 975485587
Møtet ble avholdt 16. mars kl. 18:00, Nabosenteret.

Antall stemmeberettigede som deltok: 77
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 7

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.

> **Forslag til vedtak:**
> Vibeke Sætre Pettersen 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 protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Marit Else Bjørnebråten er valgt.
>
> ✓ **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) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

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

6. Særhonorar for ekstraordinær innsats i forbindelse med betongrehabilitering og takprosjekt

Sameiet har siden juni 2024 gjennomført to omfattende prosjekter:

- **Betongrehabilitering (ConRehab)**
- **Takomlegging (Nortekk)**

Espen Andresen og Tor Eigil Stordahl har hatt rollen som byggherrer og oppfølgingsansvarlige på vegne av sameiet i betongrehabiliteringsprosjektet, og Espen har også stått for dette på takprosjektet.

Omfang av arbeidet

Betongrehabilitering (ConRehab)

- **31 byggherremøter**
  – Begge deltok i de fleste
  – Varighet: **ca. 2 timer** per møte
  – Gjennomført på dagtid
- **21 ferdigbefaringer**
  – Med deltakelse fra Espen og Tor Eigil på de fleste
  – Varighet: **3–5 timer** per befaring
  – Alle på dagtid
- **Reklamasjoner**
  – Ca. **70 innmeldte mangler**, hvorav **13 gjenstår**
- **Endringsmeldinger**

–Det er behandlet 40 endringsmeldinger, dette er tilleggsarbeid hvor det må vurderes om vi skal bestille og godta økte kostnader.

Espen og Tor-Eigil har hatt omfattende dialog med berørte beboere og entreprenør

Annen kontakt med beboere inkluderer blant annet
– Informasjon på Vibbo og i oppganger
– Administrasjon av henting og levering av hagemøbler til Container for beboere
– Meldinger om fremdrift, kostnader, valg av løsninger osv.
– Behandle søknader om remontering av utstyr
– Fakturering av enkelte seksjoner med feil på elektriske installasjoner
– Gjennomgang av alle balkonger med EI-kontakten

Med mer …

Takomlegging (Nortekk)

- **11 byggherremøter og 5 ferdigbefaringer**
  – Espen har deltatt på de fleste
  – Gjennomført på dagtid
- Oppfølging av **lekkasjer i nr. 35 og 45**
  – Betydelig løpende arbeid for styret
- Befaringer i nr. 31 og 37 pga. **sprekker i himling under sluk**
  – Skader er utbedret

Styrets innstilling
Styret anbefaler at årsmøtet gir sin godkjenning til det foreslåtte honoraret.

Prosjektene er gjennomført over en lang periode og har krevd betydelig oppfølging. Det meste av arbeidet i prosjektet er gjennomført på dagtid (i ordinær arbeidstid), og har derfor medført reell tidsbelastning for de involverte.

Espen og Tor Eigil har hatt sentrale roller i oppfølgingen av prosjektene og har utført arbeid som er klart utover det som er forventet av ordinære styreverv. Arbeidsbelastningen disse to årene har vært ekstrem sammenlignet med ordinære år.

Prosjektene har krevd kontinuerlig oppfølging av entreprenører og byggeleder gjennom deltakelse i møter og befaringer på dagtid. Det har innbefattet håndtering av reklamasjoner og avklaringer og koordinering mot beboere.

Arbeidet de har utført i disse årene har vært avgjørende for fremdrift, kvalitet og kostnadskontroll i prosjektene.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar et særhonorar på: kr 200.000 til prosjektmedlem (byggherre) Espen kr 120.000 til prosjektmedlem (byggherre) Tor Eigil Honorarene begrunnes i omfattende arbeid og oppfølging av betongrehabiliteringsprosjektet og takprosjektet i perioden 2024-2026.
>
> ✓ **Vedtatt. 7 stemte imot**

7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 375 000.

Styrets innstilling
Det har vært avholdt 12 styremøter i 2025, vi har også gjennomført et ekstraordinært årsmøte høsten 2025. *I* år har mye av arbeidet handlet om betongrehabiliteringsprosjektet, vi har også arbeidet med de nye renovasjonsløsningene og rekkverk på gangbruer. Dette kommer i tillegg til det normale arbeidet med forsikringssaker, nye registreringer i bommen, parkeringstillatelser, salg av nøkler og gjennomføring av dugnad.

I 2024 var godtgjørelsen 360 000, vi foreslår her en økning på 4 prosent.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 375 000
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Ny renovasjonsløsning

Ny renovasjonsløsning

I år innføres ny renovasjonsløsning for alle husstander i Nordre Follo og resten av Follo Ren sitt virkeområde. Ny renovasjonsløsning gjelder også for alle som bor i boligselskaper, hytteområder eller andre steder der man benytter en felles avfallsløsning i form av beholderen, containere eller nedgravde avfallsbrønner.

Endingen i Follo Rens renovasjonstjenester skyldes nye krav og lovendringer fra myndighetene.

Søppelsjaktene må stenges

Follo Ren hadde møte med alle sameiene i løpet av fjoråret, der de ga tydelig beskjed om at ordningen med søppelsjakt må avvikles så fort som mulig.

Sameiet har vært i kontakt med Follo Ren flere ganger om dette, og de sier at de ikke har planer om å fortsette å tømme sjaktene i fremtiden. Dersom vi ikke finner en egnet løsning for restavfallet, som er bedre for renovatørenes HMS og bidrar til målet om kildesortering, vil de vedta en annen løsning hos oss. Iht. §§ 3 og 17 i Forskrift om husholdningsavfall, Nordre Follo kommune har Follo Ren fullmakt til å fastsette type avfallsløsning på vegne av kommunen.

De opplyser videre om at det i Nordre Follo, er de tre sameiene på Vevelstadåsen, samt Langhus Senter, som har en løsning med søppelsjakter. Alle de fire sameiene har fått samme budskap: at Follo Rens intensjon, er å ikke tømme disse i fremtiden, og at det må planlegges for andre løsninger. Dersom det ikke gjøres, vil de vedta en annen løsning.

Det betyr at sameiene her på Vevelstadåsen ikke lenger kan bruke søppelsjaktene som har tjent oss godt i over 50 år. Kildesortering er påbudt. Det er kommunene som krever at matavfall, papp/papir og restavfall sorteres separat. Gamle sjakter tillater ikke dette.

Når innføres det?

Endringen vil skje i løpet av 2026. I Nordre Follo kommune starter utlevering av nye beholdere for villaer, rekkehus etc. fra slutten av august. Tømming av nye beholdere starter i oktober. Akkurat når sameiene på Vevelstadåsen må ha ny renovasjonsløsning på plass, er ikke avklart, men det blir trolig i løpet av høsten 2026.

I januar hadde de tre sameiene felles befaring med tre ulike bedrifter som kan prosjektere og installere nye renovasjonsløsninger for oss. Vi gikk både gjennom pris, utstyr, arealbehov og egnethet for renovasjonsbilene (mulighet for å snu, rygge, tillatt skråning med mer). På bakgrunn av våre innspill og ønsker, har de levert pristilbud for ulike løsninger.

Styrets prioriteringer

Styret har lagt vekt på følgende:

- Trafikksikkerhet
- Økonomi
- Behov for vedlikehold
- Estetikk
- Krav til kvalitet og utforming

Alternativene

Styret har sett på flere ulike løsninger:

1 Helt nedgravde avfallscontainere samlet på ett sted, i ytterkant av tunet, ved parkeringsplass A (parkeringen vi deler med skolen og barnehagen, og Vevelstadåsen Boligsameie)

2 Helt nedgravde avfallscontainere samlet på to steder: i ytterkant av tunet, ved parkeringsplass A (parkeringen vi deler med skolen og barnehagen) og på plenen/ved sykkelparkeringen mellom oppgang 45 og 57.

3 Søppeldunker utplassert fra Follo Ren.

Ni beholdere ved hver oppgang

Follo Ren har beregnet behovet per oppgang med 15 boenheter

- 2 stk. 660L til restavfall inkl. plastemballasje
- 3 stk. 660L til papp, papir og drikkekartong
- 2 stk. 240L til matavfall
- 2 stk. 240L til glass- og metallemballasje

Pristilbud for de ulike alternativene er beskrevet nedenfor.

1. Helt nedgravd på P-plass A - kr 2 738 406

2. Helt nedgravd to plasseringer - kr 2 946 063

3. Ni Beholdere ved hver oppgang - Gratis

Pris inkluderer ikke kabelpåvisning, merkostnad v/evt. flytting av rør, kabler og lysmaster, samt merkostnad v/evt. pigging eller sprengning av fjell, herunder rystelsesmåling og tilleggsforsikring. Pris for grunnarbeider inkluderer ikke evt. gravesøknad, skiltplan eller leie av offentlig gategrunn. Det er ikke medregnet evt. tiltak for å sikre containerne mot oppdrift hvis høy grunnvannstand. Det er ikke medregnet merkostnad for analyse, transport og deponering av evt. forurensende masser. Det er ikke medberegnet istandsettelse rundt containerne med kantstein eller støttemur.

Ved evt. sprenging nærme bygning, påløper merkostnad for rystelsesmåling og evt. etablering av tilleggsforsikring. Ved alternativ 2 så må det også påregnes umiddelbar utbedring av internvei, samt hyppigere vedlikehold av denne. Vi kan derfor anta at å etablere containere oppe på tunet vil være noe dyrere enn ved graving/sprenging på P-plass A.

Dersom det velges løsning 1 eller 2, kan vi regne med at totalkostnadene blir mellom 3,5 og 5 millioner.

Styrets innstilling
Styret anbefaler årsmøtet å stemme for følgende alternativ:

1 Helt nedgravde avfallscontainere til alle boenheter i Vevelstadskogen sameie samlet på ett sted, i ytterkant av tunet, ved parkeringsplass A (parkeringen vi deler med skolen og barnehagen)

Styret ønsker en løsning som ikke er for dyr, men som har god kvalitet og en utforming som gjør minst mulig inngripen i naturen rundt oss.

Styret ønsker å unngå at de store renovasjonsbilene kjører opp på tunet vårt i forbindelse med tømming. Hvis vi velger alternativ 2, med nedgravde løsninger på to plasser på tunet, vil det forårsake både støy, mulige trafikkfarlige situasjoner og slitasje på veien rundt tunet. Follo Ren har påpekt at asfalten er i dårlig stand. Follo Ren og deres transportører kan ikke stå ansvarlig for ytterligere forverringer av veienes stand.

Vi må påregne økte vedlikeholdskostnader på internveien ved søppelløsning på tunet.

Styret mener det allerede er for mye trafikk på området, og vil særlig unngå mer kjøring med svært store biler.

Dersom ordningen som styret anbefaler (alternativ 1) viser seg å ikke fungere etter en innkjørings- og driftsperiode, er det fullt mulig å ta saken opp på nytt, og eventuelt etablere ytterligere en standplass for nedgravde avfallscontainere. Det vil derimot være svært vanskelig (og kostbart) å reversere, hvis en slik standplass for avfallscontainere først er etablert.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet ber styret igangsette etablering av helt nedgravde avfallscontainere til alle boenheter i Vevelstadskogen sameie samlet på ett sted, i ytterkant av tunet, ved parkeringsplass A

✓ **Vedtatt.**

9. Renovasjon

Fremmet av: Tor Eigil Stordahl

Nordre Follo kommune har varslet om endringer i renovasjonen.

Miljøbevisstheten er blitt større. Miljøhuset for giftig og vanskelig avfall er et godt tiltak som gjør det lettere å handle riktig. Kildesortering er bra for naturen og for samfunnet, men det må velges løsninger som sikrer trygghet og gode hverdager for store og små.

Styrets innstilling
Vi er enige i at å beholde sjaktene hadde vært bra.

Styret har sammen med Vevelstadåsen grendelag foreslått dette for Follo Ren, men vi har fått tydelig svar fra dem om at vi må stenge sjaktene.

Vi mener at vårt forslag til ny renovasjonsløsning ivaretar ønsket om å unngå trafikk på tunet.

Styret anser forslaget som allerede gjennomført.

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt.**

10. Endring av husordensregel §3

I forbindelse med endringer av renovasjonsløsning er det behov for å endre § 3 i husordensreglene.

Nå er ordlyden slik:

§ 3

Kun matavfall i grønne poser og restavfall kastes i søppelsjakten. Avfallet må pakkes inn før det kastes! Husk dobbel knute på posen. Det må ikke søles ved nedkastene. Følg oppsatte forskrifter.

Forslag til ny §3:

Avfall skal kildesorteres og kastes i egnet og merket beholder.

Avfall skal ikke oppbevares på balkongen eller i oppgangene i påvente av at det bæres ut til sorteringspunkt. Hensetting av avfall utenfor innkastene er forbudt.

Forslag til vedtak:

§ 3 endres til Avfall skal kildesorteres og kastes i egnet og merket beholder. Avfall skal ikke oppbevares på balkongen eller i oppgangene i påvente av at det bæres ut til sorteringspunkt. Hensetting av avfall utenfor innkastene er forbudt.

✓ **Vedtatt.**

11. Fasadeendring

Fremmet av: Jens Richard Lie

I dag er det forventet at vi alle skal bruke minst mulig strøm og miste minst mulig varme. ENØK er ord som brukes ofte.

Mange seksjonseiere har derfor byttet ut vinduer og dører. De fleste har byttet ut med et design som samsvarer med det som blokkene ble bygget med i 1975. Dessverre er det noen som har kjøpt vinduer uten lufting og konsekvens av dette har endret funksjonen til vindu som gir lufting. Noe som i værste fall kan endre luftefunksjonen til blokka. I tillegg har noen kjøpt dører og vinduer som ikke har samme type beslag eller åpningsfunksjon slik at det ikke er likhet. Blokken fremtrer ikke helhetlig da det er flere leiligheter som ikke har valgt helhetlig løsning. En kan lett oppfatte her at det er en fasade endring som er gjennomført.

Styrets innstilling
Styret er enig i at styremedlemmer skal anses inhabile dersom et vedtak gjelder dem eller deres nærstående (uavhengig av saken). Dette er beskrevet i vedtektene våre § 8-5 og praktiseres allerede.

Utskifting av vinduer og dører er seksjonseiers ansvar iht. vedtektene våre, § 5.

Vi har tidligere undersøkt med kommunen om utskiftning til f.eks. skyvedører ansees som en fasadeendring. Svaret vi fikk fra kommunen da, var at det allerede er så mange ulike løsninger på de 687 leilighetene på Vevelstadåsen at de ikke mener endring av åpningsfunksjon er en fasadeendring. Lysåpning, plassering og form må ivaretas. Styret oppfordrer alle til å sette seg godt inn i gjeldene vedtekter og ta kontakt om noe er uklart. Hvis noen leiligheter har byttet til vinduer uten ventil, går det i første omgang ut over inneklimaet i leiligheten til den det gjelder.

Styret anbefaler at forslaget avslås.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Tatt til etterretning**

12. Dekoder tv-løsning

Fremmet av: Jens Richard Lie

Styret har inngått en kontrakt der bruker har fått en løsning som har noen utfordringer.

- husleien er økt og økning av husleie skal opp på sameiemøte
- Dårligere løsning ift lagring enn gammel løsning.
- Programmer "henger" eller "stopper opp" grunnet et nett som ikke er beregnet for denne løsning. Dekoder greier altså ikke å levere en stabil løsning for "live" programmer.
- Nettet henger regelmessig på internett løsningen
- Opptak av programmer kan ikke gjennomføres.

- Styret skal ha varslet Telenor at de som ønsket å beholde gammel løsning inntil ny løsning var på plass for skylagring.Telenor ble forhåndsvarslet av bruker og likevel stengte de dekoder. Etter mange forsøk kom gammel dekoder opp igjen. Ny dekoder er pakket ned og funnet ubrukelig!

Oppsummering:

Endringer på husleie og felles løsninger er naturlig å ta opp på felles møter. Dette er ikke gjennomført ift anskaffelse av ny løsning for dekoder

Telenor hadde aldri hørt om avtalen å beholde gammel løsning til ny løsning var klar. Husleia er satt opp for en dårligere løsning og brukeropplevelse.

Styrets innstilling
Avtalen med Telenor er inngått i Grendelagets regi, fordi størrelsen da gir oss best mulige betingelser. Avtalen vi har med Telenor heter Frihet M, med denne kan hver enkelt beboer selv velge hvor mye TV og/eller bredbånd de vil ha. Vi har alle 260 poeng hver, disse kan brukes til å kjøpe bredbånd, eller TV kanaler. På Telenor-Mine-Sider kan man se hvor mange poeng man har brukt, og man kan endre på tjenestene ved behov. For denne tjenesten betaler vi 450 kr i måneden per abonnent.

Eierseksjonsloven gir styret fullmakt til å:

- inngå og administrere driftsavtaler
- inngå avtaler om TV, bredbånd, leverandørtjenester og teknisk drift
- beslutte tiltak innenfor ordinær forvaltning og drift

Avtaler om TV/bredbånd er regnet som vanlig drift, og er ikke av en slik karakter at de krever samtykke fra årsmøtet.

Dersom årsmøtet instruerer styret til å bryte en gyldig kontrakt, kan det føre til erstatningsansvar og økte kostnader både for sameiet og for hele grendelaget.

Styret anbefaler at forslaget avslås.

> **Forslag til vedtak:**
> ❌ **Ikke vedtatt.**

13. Bod i garasjen

Fremmet av: Jens Richard Lie

Styret tok på eget initiativ og krevde at alle beboere rev boder i garasjen. De benyttet el-bil lader prosessen som argument som brannfare. Styret brukte 2 stk interkommunale brannvesen som begrunnelse. Follo og Asker og Bærum Brannvesen. Begge ble kontaktet og disse hadde ikke gitt en begrunnelse og forbud mot boder i garasjen.

Noen av oss prøvde å få til et ekstra ordinært møte og hadde nok underskrifter. Underskrifter ble levert og styret nektet å etterkomme kravet om ekstraordinært møte. Styret gikk da ut og beskrev at hvis prosjektet ble stoppet kunne det komme økonomiske konsekvenser. De nektet å etterfølge kravet.

Styret tvangsrev en bod i fluktrommet under Vevelstadåsen 45. Slike tiltak krever et vedtak fra en general forsamling. Styret gikk ut med pålegg hva som kunne oppbevares i garasjen. Mange av oss mistet mye verdifull oppbevaringsplass. Oppbevaringsplass som ble benyttet til barnevogn akebrett, dekk, sykler, kofferter og Ski.

I ettertid har det vært innbrudd i garasjene og låser til garasjebur er klippet opp og dekk er stjålet fra garasjene. Det er gjemt i tillegg narkotske stoffer i garasjen ved bilen og området bak bilen. Politiet oppfatter jeg tok over 2kg stoff i garasjen og person er dømt. I saken. Mye kunne her vært forhindret med å stenge av området bak med en bod bak bilen.

Verdi økning leilighet:

Dagens Teknisk byggforskrift 17 (TEK17) beskriver det med tilgang til bod. Her settes det noen krav ift størrelse på bod innvendig i leilighet og utvendig. Ved å gi mulighet for bod i garasjen eller på terrasse vil det gi mulighet for at Leiligheter kan tilfredsstille siste byggestandard. Det gis mulighet for oppbevaring og jeg vil tro at en verdi økning ift at teknisk byggestandard kan oppfylles. Ved å benytte kontrollavdelingen fra brannvesenet, kan en best mulig løsning innen design, teknisk og brannsikkerhet bli ivaretatt

El-bil ladere:

Der det er montert el-bil lader tilpasses vegg ut mot kjøretøy slik at en ladekabel kan trekkes igjennom veggen. Evt. en luke monteres. Alternativt er at El-Bil lader flyttes på bodens solide vegg. Bruker av lader vil da i tillegg få en bedre sikret kabel, da den er delvis inne i boden.

Oppsummering:

Endring av bruk på fellesområder er naturlig sak som tas opp på et årsmøte. Styret hadde god anledning til å beskrive dette på informasjonsmøte ifm el-bil ladere. Hadde dette blitt gjort vil jeg tro at årsmøtes vedtak hadde blitt justert med noen forutsetninger gitt til styret.

Styrets innstilling
Styret har vurdert forslaget med hensyn til brannsikkerhet, rømning, lovverk, tidligere praksis, tekniske krav og sameiets helhetlige ansvar. Det skilles mellom terrasser, som er fellesareal med eksklusiv bruksrett, og garasjeanlegget, som er ment som en biloppstillingsplass.

Boder på terrasser

Det er allerede anledning til å få godkjent bod på terrasse. Dette er etablert praksis hvor det må søkes styret, for å sikre korrekt konstruksjon slik at ikke betong skades og at bodene ikke bygges for ulikt.

Boder i garasjer

Årsmøtet har tidligere bestemt hva som skal kunne lagres i garasjen og at det ikke skal bygges boder. Garasjen benyttes av 225 seksjoner; likebehandling er avgjørende. Individuelle boder vil gi ulik tilgang til areal og ulik utnyttelse.

Tidligere styre har gjort opprydding i garasjeanlegget for å sikre lovpålagt brannsikkerhet og tilfredsstillende orden og likedeling av fellesanlegget. Dette er gjort i felleskap med de to andre sameiene. Dette er tiltak styret både kan og skal gjennomføre etter eierseksjonsloven § 57. Slike tiltak krever ikke årsmøtevedtak.

Styret anbefaler at forslaget avslås.

Styret viser til at boder kan godkjennes på terrasser etter søknad, men at boder ikke kan tillates i garasjen, som er fellesareal.

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Ikke vedtatt. Tatt til etterretning, spørsmålet om boder på terrasse er besvart.**

14. Terasse og avrenning

Fremmet av: Jens Richard Lie

Terrassene har blitt fine, men vannet renner ikke av terrassen i de ny hullene. Vannet samles opp på selve terasse gulvet. Det kan bli glatt og kan bli farlig ift de som har problemer med ben og balanse. Teknisk byggforskrift 17 (TEK 17) beskriver noe ift avrenning fra terrasse og kav til avrenning. TEK 17 er en forskrift som setter minstekrav til ett byggverk må oppfylle for å være lovlig i Norge og dette gjelder også ved rehabilitering. TEK17 fokuserer på sikkerhet til bygget og ikke minst i forhold til skader som kan oppstå med manglende avrenning av vann fra terrasse. Forskriften er bygget opp at bygget sikres en kvalitet uavhengig om person er tilstede eller ikke. spørsmålet blir da når terrassen blir oversvømmet og det kommer vann inn i veggen? Hvem dekker da eventuelt skadene.

Oppsummert:

Vannet renner ikke bort fra teraasen ved litt mengder av nedbør. Styret kan ikke forvente at seksjonseier skal være hjemme til enhver tid for å fjerne dette vannet. Terrasse disponeres av seksjonseier, men den skal være bygget slik at den tilfredsstiller kravene.

Styrets innstilling
Tek17, som det her vises til, gjelder ikke ved mindre vedlikehold som lokal reparasjon av betong eller membran i eldre bygg. Det er ikke gjort noen vesentlig endring av balkongens konstruksjon, den er satt tilbake til opprinnelig stand med sluk på siden, og enkelte steder er det også etablert et sluk til for å hjelpe til med avrenning.
Ved små nedbørsmengder, vil vannet hos en del kunne bli liggende i midten av vannrennen. Ved litt større nedbørsmengder, vil vannet renne ut gjennom de nye avløpene, som nå er riktig dimensjonert. Det er nå mye mindre fare for vannskader enn før.

Vi har, som kommunisert mange ganger de siste årene, uttalt at vann i renne er ok, mens vann på gulv skal utbedres.

Forslagsstiller har rett i at balkongene våre ikke tilfredsstiller kravene i TEK 17. Men under rehabiliteringen har styret benyttet byggtekniske konsulenter til å kunne rehabilitere og ivareta byggningsmassen på best mulig måte innenfor forsvarlige økonomiske rammer.

På bakgrunn av dette ser vi ikke behov for en ekstern taksering av balkongene.

> **Forslag til vedtak:**
> ❌ **Ikke vedtatt.**

15. Endring av husordensregel § 5

I etterkant av betongrehabilitering er det behov for å endre ledd 7 i § 5 i husordensreglene.

Nå er ordlyden slik:

§ 5 – 7

"Terrassen skal måkes ved mye snø og når styret oppfordrer til det. Rennen, der vannet renner ned mot sluket, og sluket skal holdes fri for blader, rusk, snø o.l. Blader og rusk må ikke feies/skylles ned i avløpet. Vannet skal kunne renne fritt ned i avløpet. Slukrister skal ikke fjernes."

Forslaget går ut på å fjerne setning om slukrister.

> **Forslag til vedtak:**
> § 5 endres til "Terrassen skal måkes ved mye snø og når styret oppfordrer til det. Rennen, der vannet renner ned mot sluket, og sluket skal holdes fri for blader, rusk, snø o.l. Blader og rusk må ikke feies/skylles ned i avløpet. Vannet skal kunne renne fritt ned i avløpet."

> ✓ **Vedtatt.**

16. Tilfluktsrom

Fremmet av: Jens Richard Lie

Tilfluktsrommene er en del av total beredskapen for å sikre at hvis det skjer en opptrapping av en sikkerhetssituasjon, kan beboerne ha et sted å kunne søke tilflukt. Sameiet har vel 1 eller 2 tilflutsrom. Rommet under Vevelstadåsen 45 har vært ødelagt over lengre tid og spesielt etter en hendelse på det nye nabofeltet. Der hvor Vevelstad ungdomsskolen var før. Rør sprakk og det ble kjerneboret opp i taket for å får reparert og tørkeyt opp rommet. Rommet er tørket over lang tid og det er vel nå over 2 år siden skaden skjedde. Rommet er fortsatt ikke reparert og klar for bruk.

Styrets innstilling
Det har i januar blitt gjort arbeid for å reparere taket, men lave temperaturer har gjort at arbeidet må utsettes til våren.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret gis oppdrag å få fullført reparasjon av tilfluktsrommet og få det godkjent av Direktoratet for samfunnssikkerhet(DSB). Fluktrommet er våres sikkerhet hvis noe skulle skje og da er det viktig at det er klart for bruk så langt det kan la seg gjøre.
>
> ✓ **Vedtatt. Er reparert, forslaget anses for behandlet.**

17. Vasking av oppganger

Fremmet av: Jens Richard Lie

Vask av oppgangene ble satt bort for noen år siden. Det blir dårligere og dårligere. Det var beskrevet at det skulle vaskes slik at det var klart til helg. Nå vaskes det på tirsdager. Vasken er dårlig og det er møkk liggende på gelenderet i alle etasjene. De starter på toppen og feier ned slik at skiten faller mellom åpningene i etasjene. Gulvet blir rent, mens hele gelenderet i alle etasjer er skittent. Tirsdag kveld er det like skittent! Undertegnede tar ofte selv kost og feibrett for å få bort skit i inngangen. En begynner å bli lei da dette er en tjeneste vi betaler for.

Styrets innstilling
Vi har i dag et særdeles rimelig vasketilbud.

Vaskefirmaet i dag har i oppdrag å vaske gulvet, ikke gelendre. Hvis vi ønsker det kan vi be om et nytt tilbud. Dette blir antageligvis noe dyrere enn det vi har i dag.

Styret anbefaler at forslaget vedtas.

Styret vil ta umiddelbar kontakt med nåværende renholdsleverandør for å justere rutiner og kvalitet. Dersom leverandøren ikke kan levere renhold som sikrer rene oppganger før helgen, vil styret innhente tilbud fra alternative firmaer.

> **Forslag til vedtak:**
> Vask skal tilbakeføres slik at det skal vaskes og det skal være rent til helgen! Styret bes gå i dialog med gjeldende firma. Kan dagens firma ikke ha oppgangens gulv ren til fredager med gelender og støvtørk. Ja da skal styret finne et alternativt firma som kan gjennomføre med en mye bedre kvalitet enn i dag

✓ **Vedtatt. Styret kontakter renholdsfirmaet for å justere rutiner og kvalitet, Evt. innhenter tilbud fra ny leverandør.**

18. Responstid fra styret

Fremmet av: Marit Else Bjørnebråten

Jeg ønsker at vi kan få et vedtak på hvor lang tid det skal gå fra vi sender en henvendelse til styret, til vi får en tilbakemelding på at henvendelsen er mottatt og lest. Hvis styret ikke kan svare med en gang må vi få informasjon om når vi kan få svar. I mitt forslag, så har jeg foreslått i løpet av 3 hverdager. Dette kan gjerne endres. Det viktigste for meg at vi har et vedtak på responstid.

Styrets innstilling
Styret har forståelse for ønsket om tydelige forventninger knyttet til kommunikasjon. Samtidig mener styret at forslaget om en fast og bindende responstid ikke er hensiktsmessig for et stort boligsameie som drives av et frivillig styre.

Vi er enige i at vi kan bli flinkere til å svare ut at vi jobber med saker som blir meldt inn.

Vi får meldinger fra beboere i veldig mange kanaler, og vi jobber allerede for å svare så raskt som mulig. Vi ønsker at henvendelser blir sendt via Vibbo.

Vi må vurdere hvilke saker som haster, og hvilke saker som faktisk er styrets ansvar. Et formelt krav om responstid kan føre til at beboere forventer hurtige og detaljerte svar i alle situasjoner, noe som ikke alltid er praktisk mulig.

Styret anbefaler at forslaget **ikke vedtas**, fordi en formell og bindende responstidsregel ikke er praktisk gjennomførbar. Styret vil likevel fortsatt tilstrebe raskere behandlingstid der det er mulig.

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt. Styret tar forslaget til etterretning og vil tilstrebe å svare hurtigere,**

19. Betalingsplan

Fremmet av: Jens Richard Lie

Vevelstadskogen sameie hadde et infomøte før rehabilitering av sameiets blokker. Styret lovte på møte at husleien ikke skulle gå vesentlig opp. Undertegnede etterlyste kvalitetskontroll med valg av leverandører, leveransen og her valg av løsninger. Ikke minst økonomi ifm kontrakter. Møte fikk høre hva mine bekymringer ift kostnader som kunne løpe løpsk. Styret beskrev tydelig og forsikret meg om at dette skulle en ikke bekymre seg om. Dette var godt ivaretatt og det kom til latter i salen. Altså undertegnede ble i praksis latterliggjort. Møtet ble ikke protokollført.

Oppsummering:

Nå er vi der og hva har skjedd med husleien? Hva er nå status på gjeld og betalingsplan? Hva evner nå folk å betale på lønne evt uføretrygd eller minstepensjon??

De bekymringer som beskrevet over var nettopp dette i tankene når spørsmålet ble stilt på informasjonsmøte.

Styrets innstilling

Styret har ansvar for å ivareta sameiets bygningsmasse, og betongrehabiliteringsprosjektet har gjort nettopp dette. Det opprinnelige betongprosjektet ble gjennomført litt under budsjett. Det ble underveis avdekket skader på gavlvegger og skråtak som det var nødvendig å utbedre. Disse tilleggsarbeidene gjorde at vi endte ca. 6 millioner kroner over opprinnelig budsjett. Det som ikke har vært nødvendig vedlikehold, har det blitt stemt over på årsmøte.

Styret har forståelse for at økning i felleskostnader og størrelsen på sameiets gjeld er et tema som mange beboere er opptatt av. Det var nødvendig å rehabilitere bygningsmassen og vi har gjort vårt beste for å holde kostnadene nede.

Prognoser 10–20 år frem i tid er estimater med høy usikkerhet. Slike planer kan heller ikke binde fremtidige styrer. Felleskostnader påvirkes av en rekke forhold som ikke kan forutses, blant annet rentenivå, kommunale gebyrer, vedlikeholdsbehov og levetid på tekniske anlegg.

Styret anbefaler at forslaget avslås. Godkjenning av regnskap og budsjett er en del av årsmøtet.

Forslag til vedtak:

Ikke vedtatt. Styret tar forslaget til etteretning og vil tilstrebe fourtsigbarhet

20. Innhold i beslutningsgrunnlag for Årsmøtevedtak

Fremmet av: Sverre Woldsund

Med bakgrunn i den økonomiske situasjonen til sameiet, med høy gjeld og lav/ingen egenkapital, noe som har ført til økning i felleskostnader godt utover det som var signalisert fra styret. Samt varslede behov for store investeringer i blant annet nytt renovasjonssystem, nye varmtvannstanker etc. Det er, etter min mening, ved flere anledninger lagt frem forslag til vedtak uten at det medfølger en redegjørelse om de økonomiske konsekvensene. Også i de tilfellene hvor det er flere alternativ å velge mellom, kommer forskjellene økonomisk dårlig frem. Det ønskes derfor et vedtak om at ethvert forslag som innebærer en vesentlig kostnad for sameiet, så skal det i innstilingen til vedtak følge en redegjørelse for hvordan dette er tenkt finansiert og i hvilke grad dette vil påvirke justeringsbehov i felleskostnader. Dette er, etter min mening, viktig både for at årsmøtet kan fatte en beslutning på mest mulig korrekt bakgrunn, samt at beboerne i betydelig større grad kan ha en forutsigbarhet i fremtidige felleskostnadsnivå.

Styrets innstilling

Styret har ansvar for å ivareta sameiets bygningsmasse. Det innebærer at de fleste arbeider som gjelder nødvendig vedlikehold ikke trenger årsmøtevedtak. Det gjelder for eksempel lekkasjer og råte i gavlvegger og skråtak som ble oppdaget i forbindelse med betongrehabiliteringen. Når det er sagt, etterstreber styret å praktisere åpenhet rundt større prosjekter, med blant annet informasjon på Vibbo, informasjonstavler og egne møter.

Sameiets hovedinntektskilde er innkrevde felleskostnader, og dette er finansieringsmetoden til alle prosjekter eller innkjøp. Det betyr at kostbare vedlikeholdsprosjekter er nødt til å betales ved hjelp av lån og eventuelt økte felleskostnader.

Styret erkjenner at vi helt sikkert kunne informert mer og tidligere om ekstrakostnadene som påløp i 2025. Men vi tror ikke at et vedtak som er fremlagt over ville vært hensiktsmessig i den situasjonen, ei heller praktisk gjennomførbart. Å låse seg til at et tiltak fører til kun 5 prosent økning i felleskostnadene, er dessuten svært vanskelig. Det så vi tydelig i prosjektet vi nylig har gjennomført.

Alle beboerne kan spørre om detaljer i økonomiske forhold dersom de lurer på noe, og den økonomiske statusen fremgår også av årsregnskapet.

På denne bakgrunn støtter ikke styret forslaget til vedtak.

Forslag til vedtak:

Ikke vedtatt. Tas til etterretning av styret som vil tilstrebe god informasjon ved større prosjekter.

21. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Espen Andresen

Følgende stilte til valg:
Espen Andresen
Arnt Inge Rolland

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Arnt Inge Rolland

Følgende stilte til valg:
Renate Kristiansen
Arnt Inge Rolland

H U S O R D E N S R E G L E R

Vedtatt, seneste endring§§2,5 og 7, endret på årsmøte 28.mars 2019

§ 1

Husordensreglene tar sikte på å sikre sameierne orden og ro i hjemmene. De utgjør en del av vedtektene/statuttene. Det er nødvendig at reglene blir overholdt til alles beste.

Vaktmester og sameiets styre skal påse at ordensreglene blir fulgt og har myndighet til å treffe forføyninger i henhold til reglene.

§ 2

Sameieren må alltid påse at leiligheten/seksjonen brukes slik at det ikke oppstår ubehageligheter for andre sameiere. Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 23.00 og 07.00. Øving på instrumenter og annen støyende virksomhet, som snekkervirksomhet og boring med drill, skal ikke finne sted etter kl. 20.00 på hverdager og ikke etter kl. 18.00 på lørdager. Støyende virksomhet skal ikke forekomme på søn- og helligdager.

Klager på sjenerende støy fra andre leiligheter må rettes til støyende sameiere ved henvendelse. Hvis dette ikke hjelper, skal klager rettes til styret. Gjentatte grove overtredelser av husordensreglene gir styret rett til å få vedkommende fjernet som sameier/fremleier.

§ 3

Kun matavfall i grønne poser og restavfall kastes i søppelsjakten. Avfallet må pakkes inn før det kastes! Husk dobbel knute på posen. Det må ikke søles ved nedkastene. Følg oppsatte forskrifter.

§ 4

Garasjer og trappeoppganger må ikke benyttes som lekeplasser. Fotballsparking, ballslåing eller annen lek som kan medføre fare for andre o.l. må ikke finne sted i nærheten av husene.

Hovedinngangsdørene skal holdes lukket. Etter kl. 22.00 skal disse dørene være låst.

Lufting av leiligheten skal skje gjennom vindu og ikke gjennom entrédør mot gangen.

Trappeoppgang og gangbru er fellesområder og rømningsvei. Det skal ikke oppbevares private gjenstander i oppgangene, med unntak av dørmatter og bilder.

§ 5

Parabolantenner er ikke tillatt oppmontert. AC/Varmepumper er ikke tillatt oppmontert i den enkelte boenhet.

Ytre monteringer av innretninger som skilter, flaggstenger etc. må ikke utføres uten styrets samtykke og anvisning. Det samme gjelder maling av terrasser.

Alle markiser i sameiet skal ha rett kappe og være i fargen ensfarget grå Sandatex nr 97 eller tilsvarende.

Terrassene skal ikke benyttes til lufting av husdyr, eller mating av fugler.

Bruk av tennveæske og andre brannfarlige væsker er ikke tillatt.

Beplantning i blomsterkasser skal være som følger: Planter skal ikke overstige 100 cm. Avstanden til skillevegger på terrassene skal være minimum 50 cm. Planter skal ikke henge på utsiden av blomsterkassen. Løvtrær eller lignende skal ikke beplantes i kassene. På terrassene eller i vinduene må det ikke henges tøy slik at det er synlig fra vei eller gate.

Terrassen skal måkes ved mye snø og når styret oppfordrer til det. Rennen, der vannet renner ned mot sluket, og sluket skal holdes fri for blader, rusk, snø o.l. Blader og rusk må ikke feies/skylles ned i avløpet. Vannet skal kunne renne fritt ned i avløpet. Slukrister skal ikke fjernes.
Skråningene er sameiets eiendom og sameiet bestemmer utforming og har ansvar for vedlikehold av området.

Der hvor seksjonseier i underetasjene ønsker det, står seksjonseier fritt for egen regning å beplante og vedlikeholde skråningen etter avtale med styret.

Det er forbudt å fjerne/hogge trær på egenhånd. Ønsker om hogging /fjerning av trær, se Trefellingsrutinene på sameiets hjemmeside

§ 6

Biler må parkeres på anviste plasser. Et parkeringsselskap utfører parkeringskontroll på sameiets eiendom. Parkeringsselskapet har myndighet til å rekvirere borttauing av feilparkerte biler ved behov. Viser til parkeringsbestemmelsene.

El-bil lader kan monteres på garasjeplassen, men styret må kontaktes først, slik at sameiets retningslinjer blir fulgt i henhold til type lader og godkjent montør. Det er kun lov å lade el-bil og hybrid-bil i godkjent lader.

Seksjonseier har bruksrett til en garasjeplass i fellesanlegget, ref. Vedtekter pkt. 4. Foruten parkering av bil er det kun lov å oppbevare skiboks, takgrind/skistativ, et sett dekk/hjul og sykkel. Det er ikke lov å sette opp bod på garasjeplassen eller lagre andre ting enn det som er nevnt.

§ 7

Problemer med TV eller bredbånd må meldes til sameiets tele- og bredbåndsleverandørs kundesevice. Ingen må på egenhånd foreta seg noe med fellesanlegget.

§ 8

All oppussing eller vedlikehold av våtrom i Vevelstadskogen Sameie skal utføres i tråd med Våtromsnormen. Sameiet, ved styret, skal på forhånd underrettes ved enhver ombygging/oppussing av våtrom. Ved brudd på disse regler vil seksjonseier stilles økonomisk ansvarlig ved eventuelle vannskader påført egen eller andre seksjonseieres eiendom.

§ 9

Enhver husdyreier forplikter seg til å påse at dyret/dyrene ikke er til sjenanse for andre beboere i sameiet.

- Lufting av husdyr innenfor blokkene på kjøkkensiden/tunet er forbudt
- Båndtvang gjelder uinnskrenket på sameiets område
- Hvis dyret gjør fra seg på sameiets område, skal avføringen fjernes av eieren/passeren
- Småbarn skal ikke alene ha ansvar for husdyr

§ 10

Forøvrig vises til gjeldende vedtekter/statutter for Sameiet og Grendelaget.

****



Til seksjonseiere/beboere i Vevelstadskogen sameie

Bommen åpnes av beboers mobil. Hver leilighet kan registrere maks to mobilnummer. Beboer som ringer til bommen må ikke være i nærheten av bommen for at bommen åpnes, det kreves kun mobildekning der det ringes fra.

Bommen åpnes automatisk ved utkjøring fra tunet.

Vi ønsker samtidig oppdatering på hvilken garasjeplass som følger med leiligheten.

Seksjonseier:_____

Beboer:_____ (fylles ut hvis du leier)

Leilighetsnr:_____ (står på postkassen)

Mobil nr 1 evt. 2 til bommen:_____

Mailadresse:_____

Garasjeplass:_____

Ferdig utfylt skjema leveres i styrets postkasse (oppgangen til styreleder).

Spørsmål, kontakt styret.

V E D T E K T E R

for

Vevelstadskogen Sameie, org. nr. 975 485 587

Vedtektene er vedtatt på ekstraordinært årsmøte 28.11.2018 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 09.10.85 siste endret 22.03.2011. Sist endret 17.juni 2020, punkt 2-1- og 7-2 og30.03.2023 punkt 2-1(2)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Vevelstadskogen Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 09.10.85.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 225 boligseksjoner på eiendommen gnr. 107, bnr. 101 i Ski kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel.
Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Til hver seksjon følger det med bruksrett til en bod og en garasjeplass.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og garasjeplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Det er ikke tillatt å dele opp bruksenheten til to eller flere utleieenheter. Det er heller ikke tillatt å etablere en hybeldel i leiligheten og på den måten leie ut deler av leiligheten.

(3)Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(4) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i 2-1(3)1.ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene
3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer eller fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, innvendige/utvendige boder, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor den enkeltes bruksenhet.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning.

Der hvor seksjonseier i underetasjene ønsker det, kan seksjonseier for egen regning beplante og vedlikeholde skråningen etter forhåndsgodkjennelse av styret.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Husordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige husordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Se for øvrig husordensreglene.

4. Sameiets garasjeplasser

4-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Alle seksjoner har bruksrett til en garasjeplass på fellesareal.

(2) Den innbyrdes fordeling av plasser kan endres av styret når det foreligger saklig grunn for det.

(3) Utleie av garasjeplassene krever samtykke fra styret. Samtykke kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.

(4) Leie av Vevelstadskogen sameies garasjeplasser i garasjeanlegget:

Garasjeplassen skal benyttes av leietaker til bil nummer 2 i husstanden. Ved brudd på denne forutsetningen kan styret si opp avtalen med én måneds varsel.

4-2 Vedlikehold
Sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av garasjeplassene. Det er ikke lov å oppbevare brannfarlige stoffer/utstyr i biler eller på garasjeplassene.

Kameraovervåking av garasjene er tillatt. Varselskilter om overvåkingen skal være montert ved samtlige innganger til garasjene.

4-3 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en garasjeplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Ladepunkt kan bare monteres av sameiets samarbeidspartner og må kunne kobles til sameiets anlegg for ladepunkter.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-4 Garasjeplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte garasjeplass. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran, sluk (Selve sluket er seksjonseiers ansvar å vedlikeholde. Seksjonseier er ansvarlig fra sluket og til forgreningsrøret inn til boligen. Når det glelder bytte av sluk på grunn av elde eller sameiets rehabilitering av badene er dette sameiets ansvar.)

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av ytterdører til boligen

j) Vedlikehold av trevegg(er) i sin helhet. Dvs. utskifting av vinduer, verandadører, utvendig panel, isolasjon osv. Ved skifte av vinduer er det viktig at ventilasjonen ivaretas.
Styret har fullmakt til å pålegge beboerne utføring av beising/maling på dugnad. Innkjøp av beis og maling i denne sammenheng gjøres av sameiet.

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. All oppussing eller vedlikehold av våtrom i Vevelstadskogen Sameie skal utføres i tråd med Våtromsnormen. Sameiet, ved styret, skal på forhånd underrettes skriftlig ved enhver ombygging/oppussing av våtrom.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor. men ikke utskifting av ytterdører til bolig eller sluk.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk - og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Utgifter til Kabel-Tv/Bredbånd og trappevask fordeles likt per seksjon.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 4 andre medlemmer. Det kan velges inntil 4 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

VEDTEKTER
FOR
VEVELSTADÅSEN GRENDELAG

§ 1

Vevelstadåsen boligsameie, Vevelstadskogen boligsameie og Vevelstadlia boligsameie danner til sammen Vevelstadåsen grendelag.

§ 2

Formålet med Vevelstadåsen grendelag er å disponere og forvalte arealer, rom og materiell som er felles for boligsameiene, samt å administrere vaktmestertjenesten og fellesutvalg.

§ 3

Grendelaget får midler til sin drift ved tilskudd fra de medlemsforpliktende boligsameier, jfr. § 7. Tilskuddene fastsettes forholdsvis etter antall leiligheter i hvert av boligsameiene.

Boligsameiene er forpliktet til å yte tilskudd til dekning av utgiftene ved grendelagets drift.

§ 4

Grendelaget ledes av et styre bestående av ett medlem fra hvert av boligsameiene. Styremedlemmene med personlige vararepresentanter godkjennes på generalforsamlingen for ett år av gangen. Leder velges av generalforsamlingen. Fratrer et styremedlem eller vararepresentant i funksjonstiden, skal vedkommende boligsameies styre oppnevne dennes etterfølger for tiden frem til første ordinære generalforsamling.

§ 5

Styret, som er fullt ut underlagt generalforsamlingen, er bemyndiget i alt som vedrører den daglige ledelse av grendelaget.

Styret forplikter grendelaget utad ved underskrift av lederen og ett styremedlem.

§ 6

Styremøte sammenkalles av lederen når han finner det nødvendig. Krever et styremedlem eller forretningsfører at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.

Styret er beslutningsdyktig når minst ett medlem fra hvert av boligsameiene er til stede.

Styremedlemmer og vararepresentanter har møteplikt. Vararepresentantene møter med tale- og forslagsrett.

Styret treffer sine beslutninger med alminnelig flertall.

Styremøte ledes av lederen. Er han ikke til stede, velges en møteleder.

Det føres protokoll fra styremøtene som undertegnes av de frammøtte styremedlemmer.

§ 7

Grendelagets styre utarbeider budsjett for lagets drift. Forslag til budsjett framlegges på styremøte innen utgangen av januar måned, og må godkjennes av generalforsamlingen.

Grendelagets regnskap revideres av en av boligsameienes valgte revisor og sendes medlemmene sammen med innkalling til generalforsamling.

§ 8

Ordinær generalforsamling avholdes årlig, senest en måned etter siste medlemsforpliktende sameies ordinære sameiermøte.

Generalforsamlingen innkalles med minst 14 dagers varsel til gjennomgåelse av årsregnskap, godkjennelse av styremedlemmer og vararepresentanter, samt behandling av spesielle saker som skal være nevnt i innkallelsen.

Ekstraordinære generalforsamlinger, som innkalles med minst 1 ukes varsel, kan holdes når styret i grendelaget finner det nødvendig eller når minst ett av sameiene skriftlig krever dette og samtidig oppgir de saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller til andre møter ved behov.

§ 9

På generalforsamlingen skal sameiene møte med beslutningsdyktig styre. Hvert sameie har en stemme.

Beslutninger treffes med alminnelig flertall, unntatt budsjettbehandlinger og viktige saker hvor det kreves enstemmighet. En sak anses om viktig når den får økonomiske følger for ett eller flere sameier eller går ut over sameienes seksjonseiere på annen måte.

§ 10

Generalforsamlingen velger møteleder.

Det føres protokoll fra generalforsamlingen. Denne undertegnes av ett tilstedeværende medlem fra hvert av sameienes styrer.

§ 11

Grendelaget kan bare oppløses ved enstemmig vedtak på ordinær generalforsamling.

§ 12

Grendelagets vedtekter kan bare endres ved enstemmighet.

Tvister og tolkning av disse vedtekter avgjøres av Sorenskriveren i Indre Follo etter at partene er hørt eller på annen måte som partene er blitt enig om.

Vevelstadåsen , 8. mai 1989

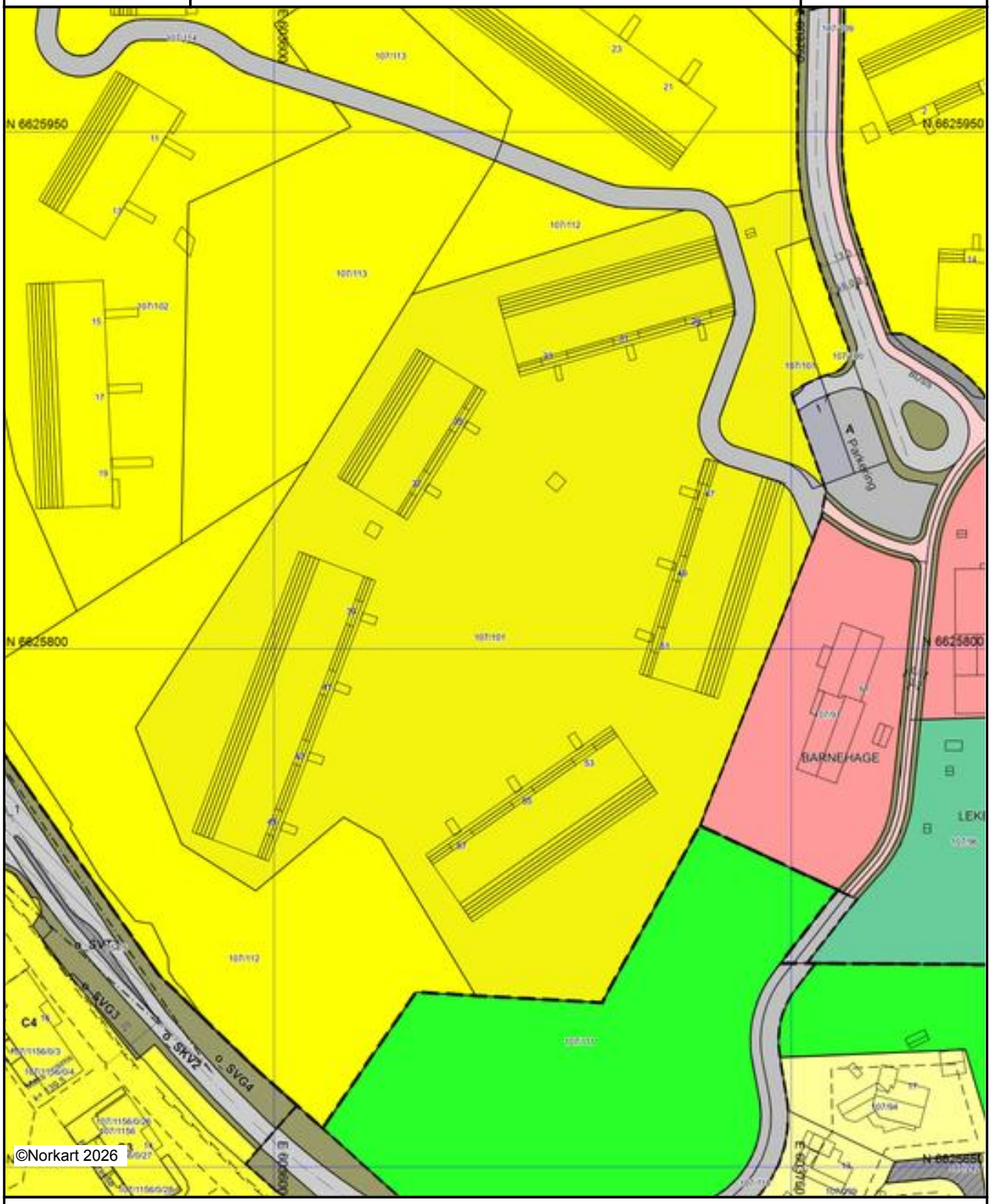
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 107/101/0/70
Adresse: Vevelstadåsen 35
Dato: 26.03.2026
Målestokk: 1:1500

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



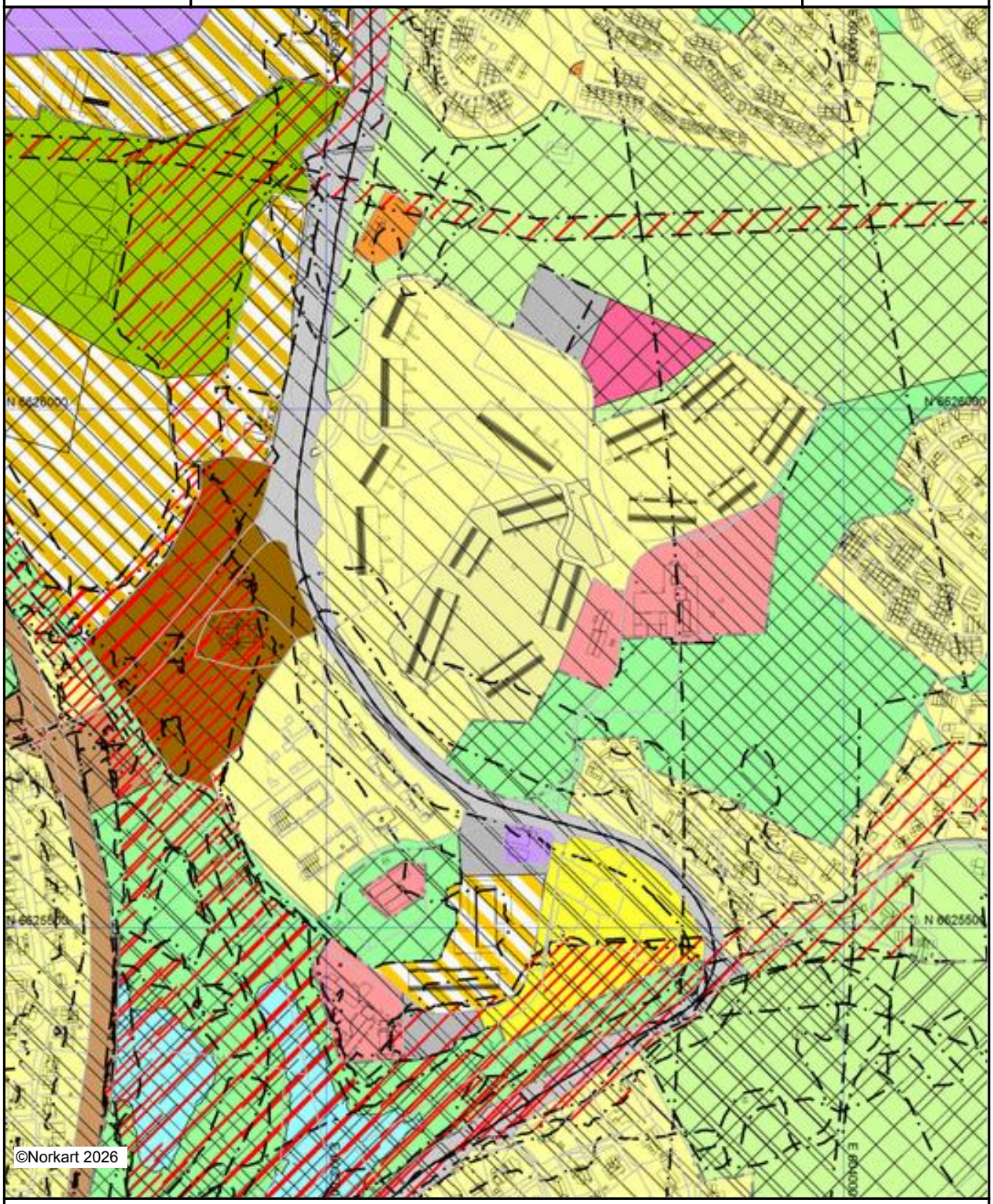
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 107/101/0/70
Adresse: Vevelstadåsen 35
Dato: 26.03.2026
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
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- 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
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Sentrumsformål - fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende
- Tjenesteyting- fremtidig
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Idrettsanlegg - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig
- Veg - nåværende
- Bane- nåværende
- Kollektivknutepunkt - 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

Midlertidig brukstillatelse

(Bygningsloven § 99)

Selvaagbygg A/S
Holtenvegen 19

OSLO 3

Journalnr.	165/73
Sak.	196/73
Gnr./Bnr.	107/91

Arbeidssted	Vevelstadåsen 35 - 37
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Blokk 7
Byggherre	Selvaagbygg A/S
Byggemelder	
Ansvarshavende	Jon Kejlander Larsen, Selvaagbygg A/S, Holtenv.19, ~~Oslo 3~~

Ferdigattest vil bli utstedt så snart gjenstående arbeider er utført. Arbeidet forutsettes å være ferdig

innen 4 måneder fra i dag.

Merknader:

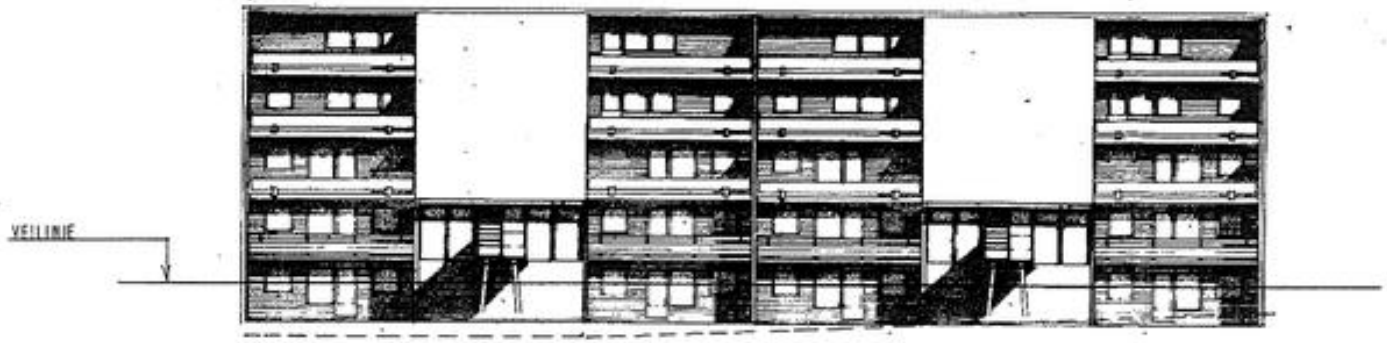
1. Det skal være fuget med elastisk fugemasse samt montert mansjetter der ledninger på bad er ført gjennom vegger.
2. Selvlukkere på brannvegger i soppelrom må utbedres.
3. Håndtak ved balkonger må monteres.
4. En del planering gjenstår.
5. Nødvendige beslag på tak må monteres.

Ski fredag 10. oktober 1975

Bygningssjef
Bernt Stadven

Bygningskontrollør

ØB-Trykk, Ski 5000—2/74



INNGANGSSIDE

VEVELSTADÅSEN 35 – 37

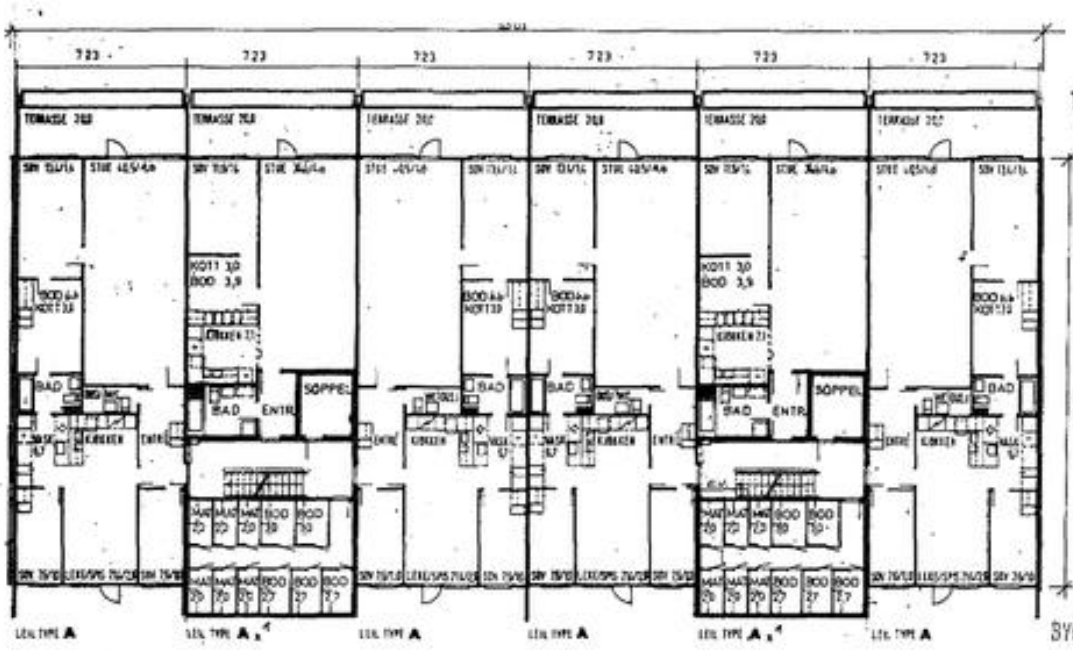
PYRAMIDEBLOKK 7

BYGN. JOURNAL NR. 165/73
25 APR. 1973



HAGESIDE

PB 41+G
FASADER
1:200
5.3.73
161-0-7-5
A
LANGHUS
Q1
7
107
1
SELVAAG BYGG



BYGN. JOURNAL NR. 165/73

25 APR 1973

SAK NR.

PB 42 - G	
PLAN	
1 : 200	3.3.73
161 - 0 - 7 - 2	A
LANGHUS	
Q1	7
107	1
SELVAAG BYGG	

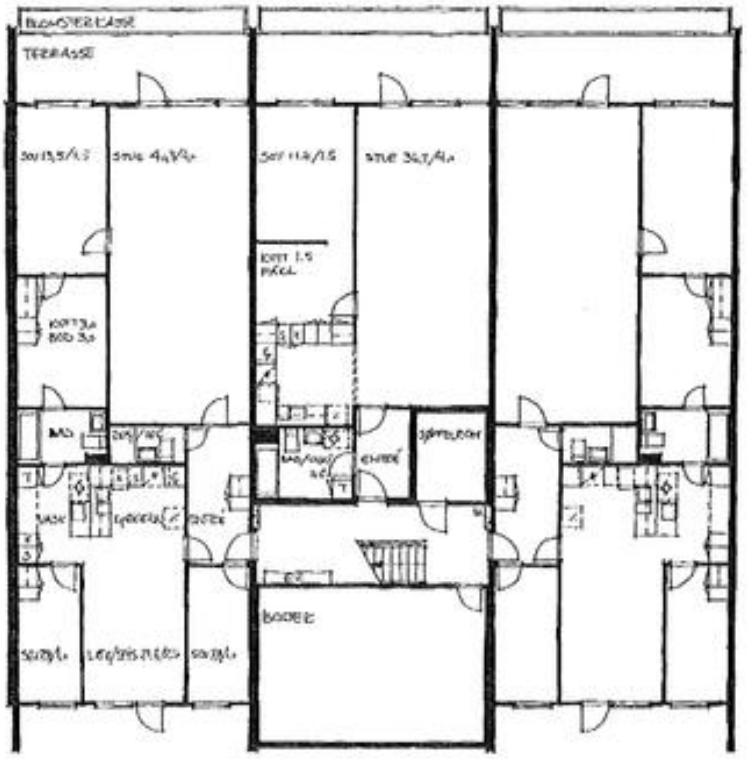
1. UNDERETASJE

Leilighetstype

M: 4 rom, leieareal 121 m^2
Terrasseareal 20 m^2

N: 2 rom, leieareal 74 m^2
Terrasseareal 20 m^2

BLOKK 6 – 15



Leilighetstype M | Leilighetstype N | Leilighetstype M

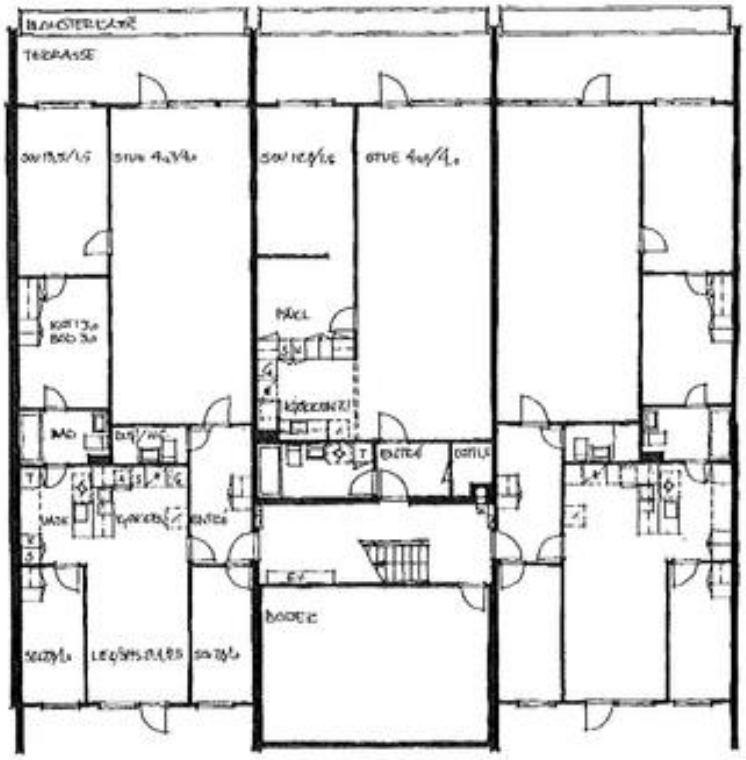
1. UNDERETASJE

BLOKK 8 OPPGANG 43 og 45
BLOKK 12 OPPGANG 10 og 12

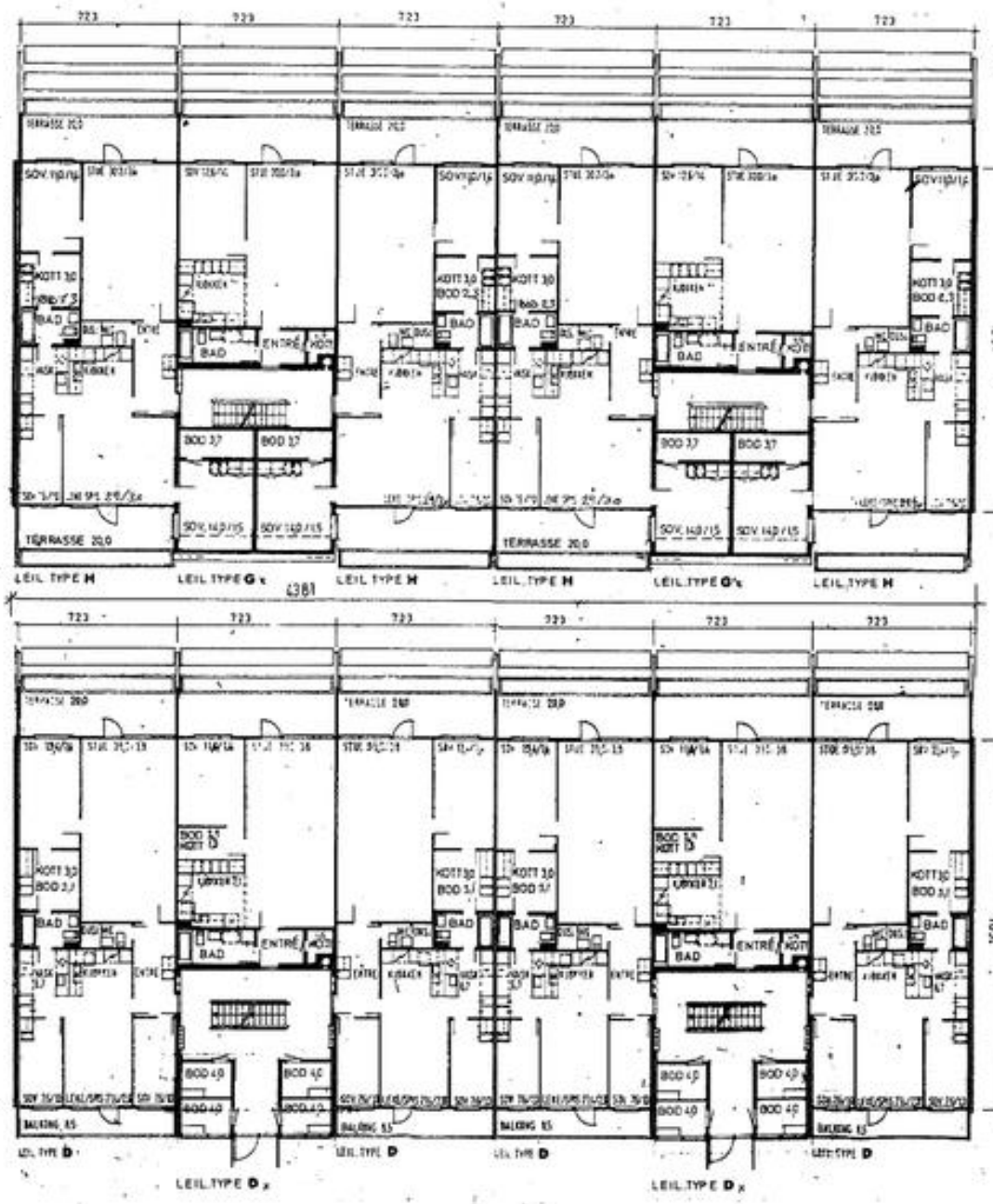
Leilighetstype

M: 4 rom, leieareal 121 m^2
Terrasseareal 20 m^2

O: 2 rom, leieareal 80 m^2
Terrasseareal 20 m^2



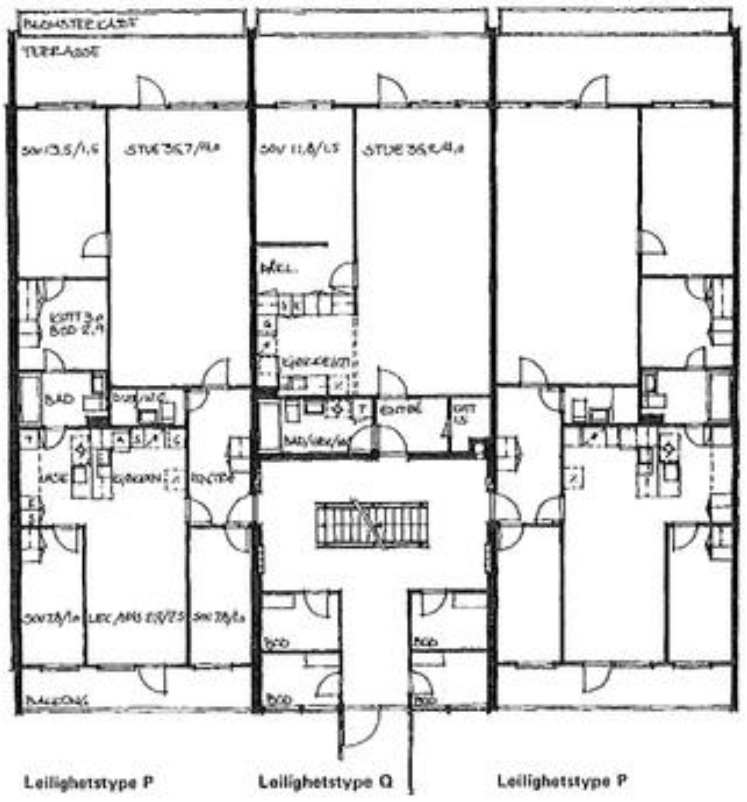
Leilighetstype M | Leilighetstype O | Leilighetstype M


2. ETASJE
1. ETASJE
LEIL. TYPE H
LEIL. TYPE G x
LEIL. TYPE H
LEIL. TYPE H
LEIL. TYPE G x
LEIL. TYPE H
LEIL. TYPE D
LEIL. TYPE D x
LEIL. TYPE D
LEIL. TYPE D
LEIL. TYPE D x
LEIL. TYPE D
4381
1574
1694
TERRASSE 20,0
BAD
ENTRÉ
KOTT 3,0
BOD 3,7
BOD 4,0
BALKONG 8,5
SOV 14,0 / 15
BYGN. JOURNAL NR. 165/73
25 APR. 1973
PB 41 - G
PLANER
1 : 200
5.3.73
161 - 0 - 7 - 3
A
LANGHUS
Q1
7
107
1
SELVAAG-BYGG

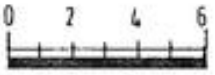
1. ETASJE

P:	4 rom, leieareal	115 m^2
	Terrasseareal	20 m^2
	Balkongareal	8.5 m^2
Q:	2 rom, leieareal	71 m^2
	Terrasseareal	20 m^2

BLOKK 6 – 15



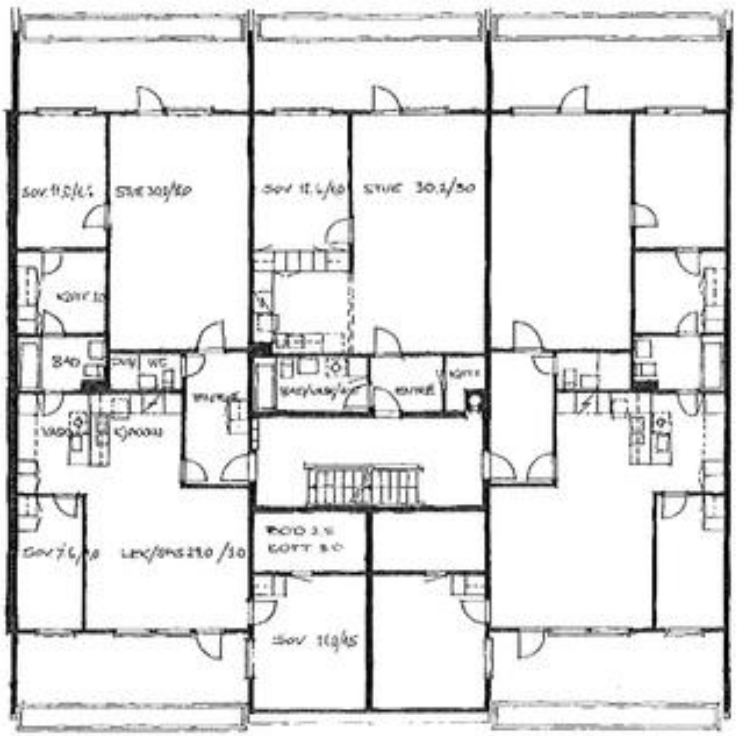
Leilighetstype P | Leilighetstype Q | Leilighetstype P



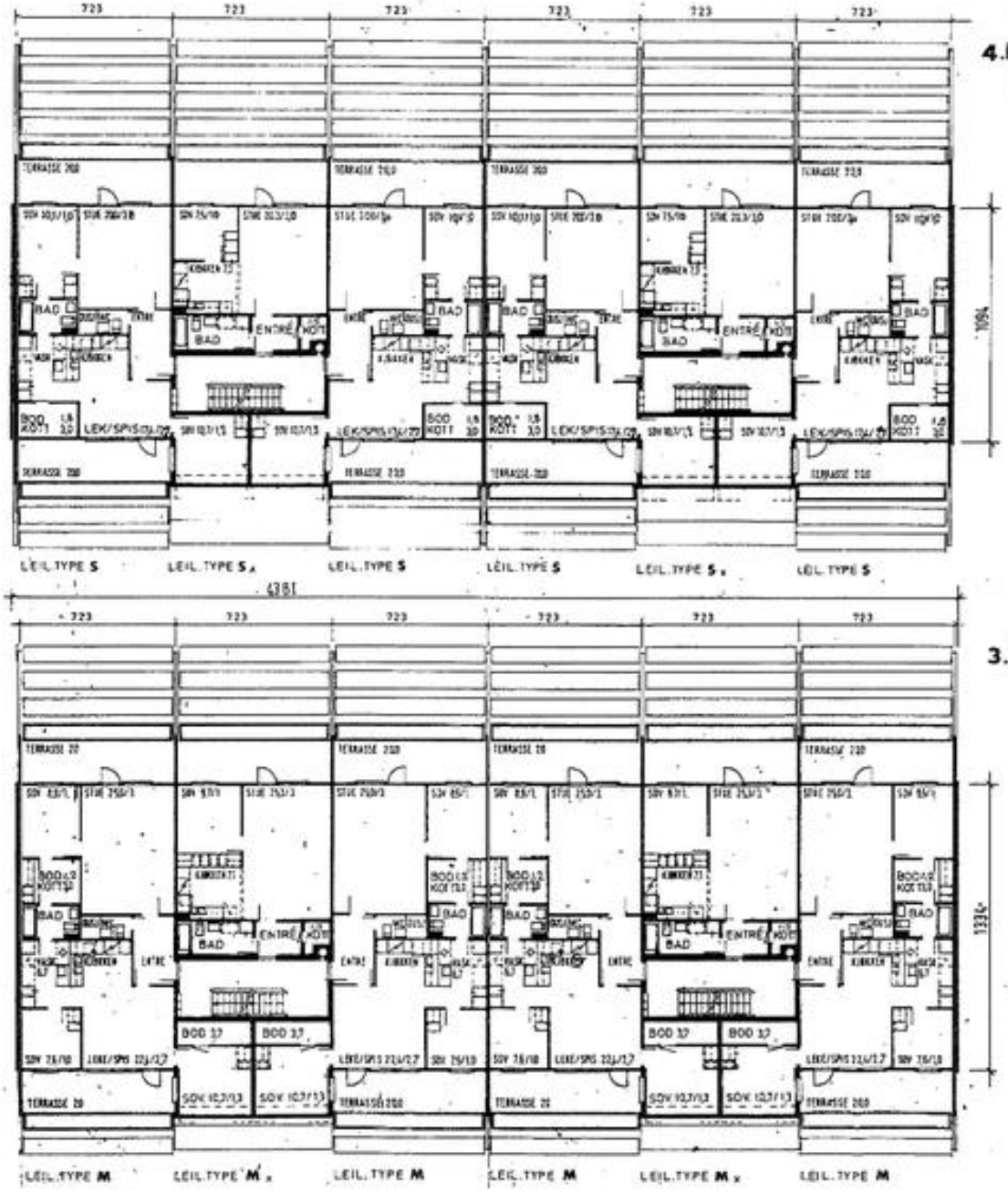
MÅLESTOKK 1:200

2. ETASJE

R:	4 rom, leieareal	117 m^2
	Terrasseareal	40 m^2
S:	2 rom, leieareal	63 m^2
	Terrasseareal	20 m^2



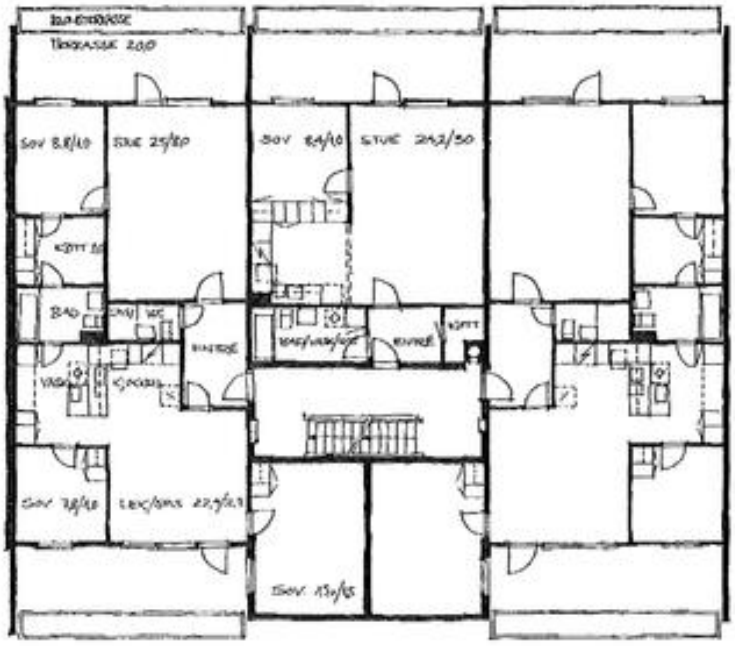
Leilighetstype R | Leilighetstype S | Leilighetstype R


4.ETASJE
3.ETASJE
LEIL.TYPE S
LEIL.TYPE S x
LEIL.TYPE M
LEIL.TYPE M x
BYGN. JOURNAL NR. 165/73.
25 SPR. 1973
PB 41-G
PLANER
1:200
5.3.73
161-0-7-4
A
LANGHUS
Q1
7
107
1
SELVAAG-BYGG

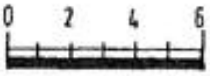
3. ETASJE

T:	4 rom, leieareal	104 m²
	Terrasseareal	40 m²
U:	2 rom, leieareal	54 m²
	Terrasseareal	20 m²

BLOKK 6 – 15



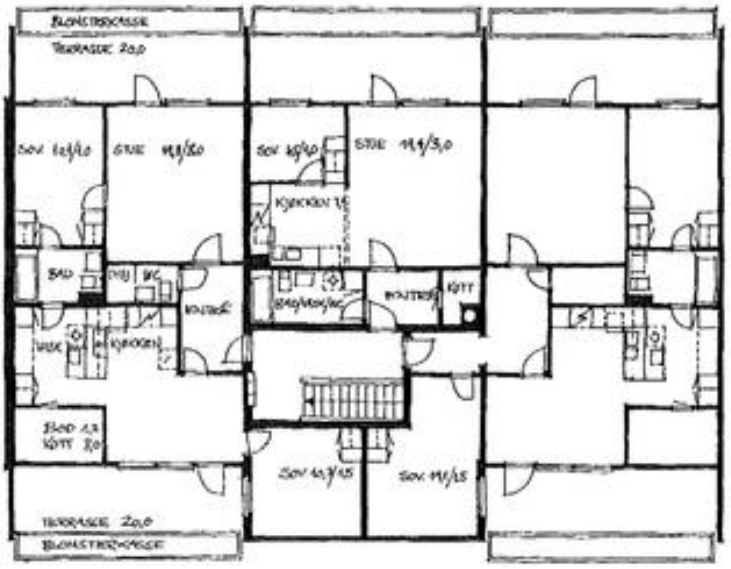
Leilighetstype T Leilighetstype U Leilighetstype T



MÅLESTOKK 1:200

4. ETASJE

V:	3 rom, leieareal	81 m²
	Terrasseareal	40 m²
W:	2 rom, leieareal	46 m²
	Terrasseareal	20 m²
X:	3 rom, leieareal	87 m²
	Terrasseareal	40 m²



Leilighetstype V Leilighetstype W Leilighetstype X

side 1

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT
09 OKT 85 11164
SØRØST-[illegible]
INDRE FOLLO

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Hjemmelsdokumentene kan tinglyses
DEN NORSKE STATS HUSBANK
ETTER FULLMAKT

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 107	Bnr. 101	Fnr.	Kommune Ski
2. Eier	Navn: Vevelstadskogen Borettslag under avvikling			Fødselsdato (dag, mnd., år)
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) [ ] bruksenhetenes areal eller [X] bruksenhetenes innbyrdes verdi c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller [X] kommunen har meddelt at ~~[illegible]~~ § 5 nr. 4, tredje ~~ledd~~ og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen eller [ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppføreise hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Riktig gjengart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

2

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 887455	Snr.	Formål	Brøk med nevner = 887455
1	2	3	1	2	3
1	B	4450	21	B	4450
2	B	3460	22	B	4450
3	B	4450	23	B	3240
4	B	4450	24	B	4450
5	B	3460	25	B	4450
6	B	4450	26	B	3240
7	B	4450	27	B	4450
8	B	3460	28	B	4230
9	B	4450	29	B	3130
10	B	4340	30	B	4230
11	B	3350	31	B	4230
12	B	4340	32	B	3130
13	B	4340	33	B	4230
14	B	3350	34	B	4230
15	B	4340	35	B	3130
16	B	4340	36	B	4230
17	B	3350	37	B	4065
18	B	4340	38	B	3020
19	B	4450	39	B	3955
20	B	3240	40	B	4065
Sum teller skal stemme med nevner		fortsetter	Sum teller skal stemme med nevner		fortsetter

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = sameseksjon boliger, SN = sameseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Til sikkerhet for den enkeltes sameiers forpliktelser overfor sameiet gis det pant i hver seksjon med kr. 20.000.-

Panteretten er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter 90% av lånetakst etter forsikringsrådets regler.

Bygningene har ikke loft.

Dato	Hjemmelshaver(nels) underskrift
	Vevelstadskogen Borettslag under avvikling
Sted	Grete Nornes Bjørn Lund

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Eiendomsbestyrelsen, Kreditkassen	Kongensgt. 33	48 51 31

3

Snr.	Formål	Brøk med nevner 887455	Snr.	Formål	Brøk med nevner 887455
41	B	3020	69	B	4230
42	B	3955	70	B	4065
43	B	4065	71	B	3020
44	B	3020	72	B	3955
45	B	3955	73	B	4065
46	B	4450	74	B	3020
47	B	3460	75	B	3955
48	B	4450	76	B	4450
49	B	4450	77	B	3460
50	B	3460	78	B	4450
51	B	4450	79	B	4450
52	B	4340	80	B	3460
53	B	3350	81	B	4450
54	B	4340	82	B	4450
55	B	4340	83	B	3460
56	B	3350	84	B	4450
57	B	4340	85	B	4450
58	B	4450	86	B	3515
59	B	3240	87	B	4450
60	B	4450	88	B	4340
61	B	4450	89	B	3350
62	B	3240	90	B	4340
63	B	4450	91	B	4340
64	B	4230	92	B	3350
65	B	3130	93	B	4340
66	B	4230	94	B	4340
67	B	4230	95	B	3350
68	B	3130	96	B	4340

Riktig gjengart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

4

Snr.	Formål	Brøk med nevner 887455	Snr.	Formål	Brøk med nevner 887455
97	B	4340	125	B	3020
98	B	3350	126	B	3955
99	B	4340	127	B	4065
100	B	4450	128	B	3020
101	B	3240	129	B	3955
102	B	4450	130	B	4065
103	B	4450	131	B	3020
104	B	3240	132	B	3955
105	B	4450	133	B	4065
106	B	4450	134	B	3020
107	B	3240	135	B	3955
108	B	4450	136	B	4450
109	B	4450	137	B	3460
110	B	3240	138	B	4450
111	B	4450	139	B	4450
112	B	4230	140	B	3460
113	B	3130	141	B	4450
114	B	4230	142	B	4450
115	B	4230			
116	B	3130	143	B	3460
117	B	4230	144	B	4450
118	B	4230	145	B	4340
119	B	3130	146	B	3350
120	B	4230	147	B	4340
121	B	4230	148	B	4340
122	B	3130	149	B	3350
123	B	4230	150	B	4340
124	B	4065	151	B	4340

Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

5

Snr.	Formål	Brøk med nevner 887455	Snr.	Formål	Brøk med nevner 887455
152	B	3350	180	B	3955
153	B	4340	181	B	4450
154	B	4450	182	B	3460
155	B	3240	183	B	4450
156	B	4450	184	B	4450
157	B	4450	185	B	3460
158	B	3240	186	B	4450
159	B	4450	187	B	4450
160	B	4450	188	B	3460
161	B	3240	189	B	4450
162	B	4450	190	B	4340
163	B	4230	191	B	3350
164	B	3130	192	B	4340
165	B	4230	193	B	4340
166	B	4230	194	B	3350
167	B	3130	195	B	4340
168	B	4230	196	B	4340
169	B	4230	197	B	3350
170	B	3130	198	B	4340
171	B	4230	199	B	4450
172	B	4065	200	B	3240
173	B	3020	201	B	4450
174	B	3955	202	B	4450
175	B	4065	203	B	3240
176	B	3020	204	B	4450
177	B	3955	205	B	4450
178	B	4065	206	B	3240
179	B	3020	207	B	4450
			208	B	4230

Riktig gjengart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

6

Snr.	Formål	Brøk med nevner 887455	Snr.	Formål	Brøk med nevne 887455
209	B	3130			
210	B	4230			
211	B	4230			
212	B	3130			
213	B	4230			
214	B	4230			
215	B	3130			
216	B	4230			
217	B	4065			
218	B	3020			
219	B	3955			
220	B	4065			
221	B	3020			
222	B	3955			
223	B	4065			
224	B	3020			
225	B	3955			
		= 887455			

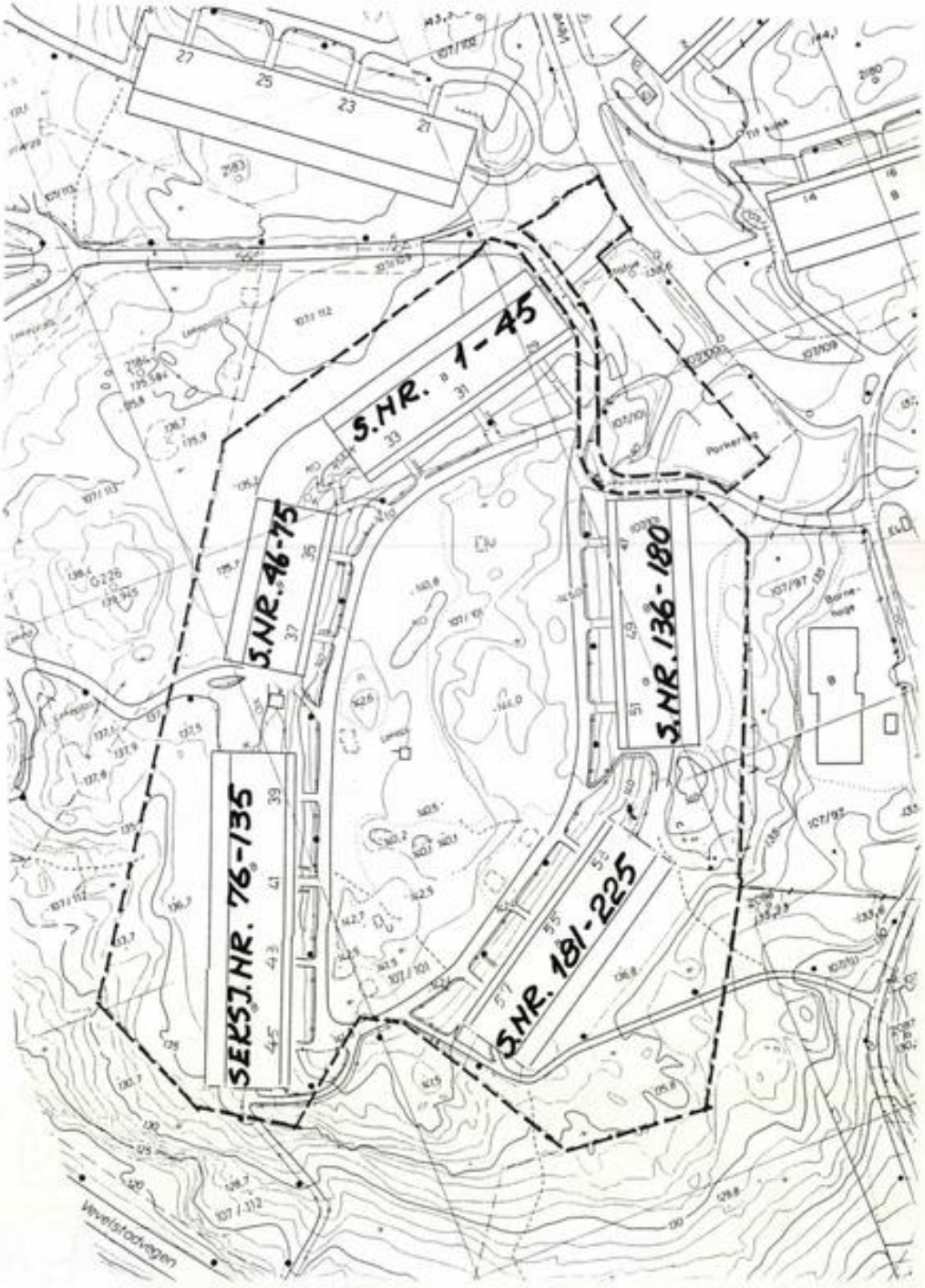
Riktig gjenpart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

VEVSTADSKOGEN BORETTSLAG under avvikling

Grete Nornes
Grete Nornes

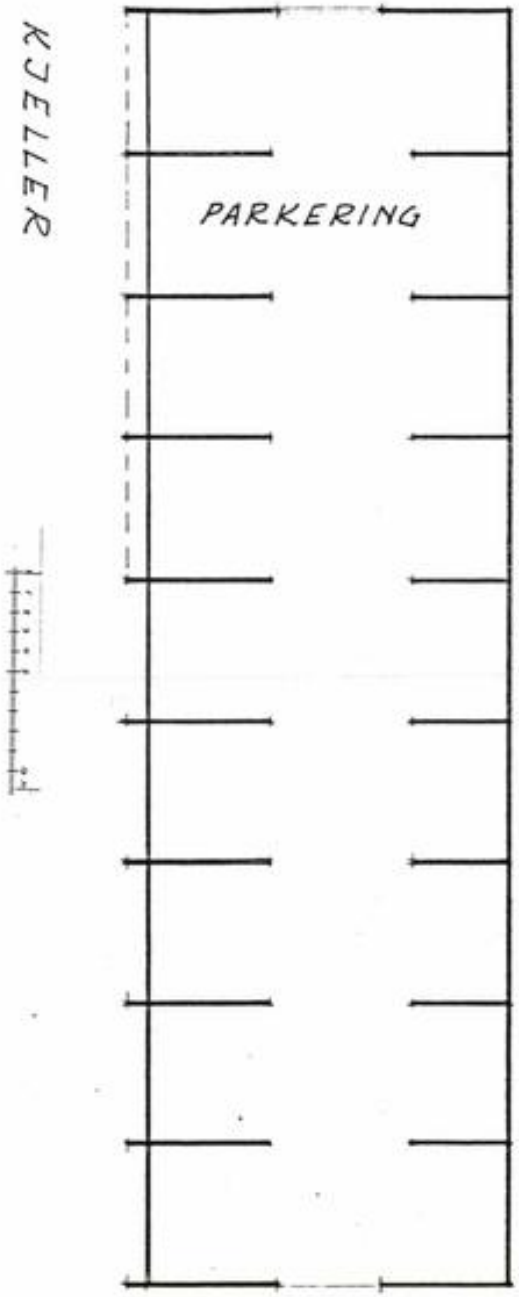
Bjørn Lund
Bjørn Lund

107/101 VEVELSTADSKOGEN BOLIGSAMEIE 7
VEVELSTADÅSEN 29- 57
MED SEKSJONENE 1- 225



Riktig gjengivelse bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

107/101 VEVELSTADSKOGEN BOLIGSAMEIE 8
VEVELSTADÅSEN 29, 31 OG 33
GARASJEKJELLER



Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

107/101. VEVELSTADSKOGEN BOLIGSAMEIE
VEVELSTADÅSEN 29, 31 OG 33
MED SEKSJONENE 1 - 9

9

UNDERETASJE

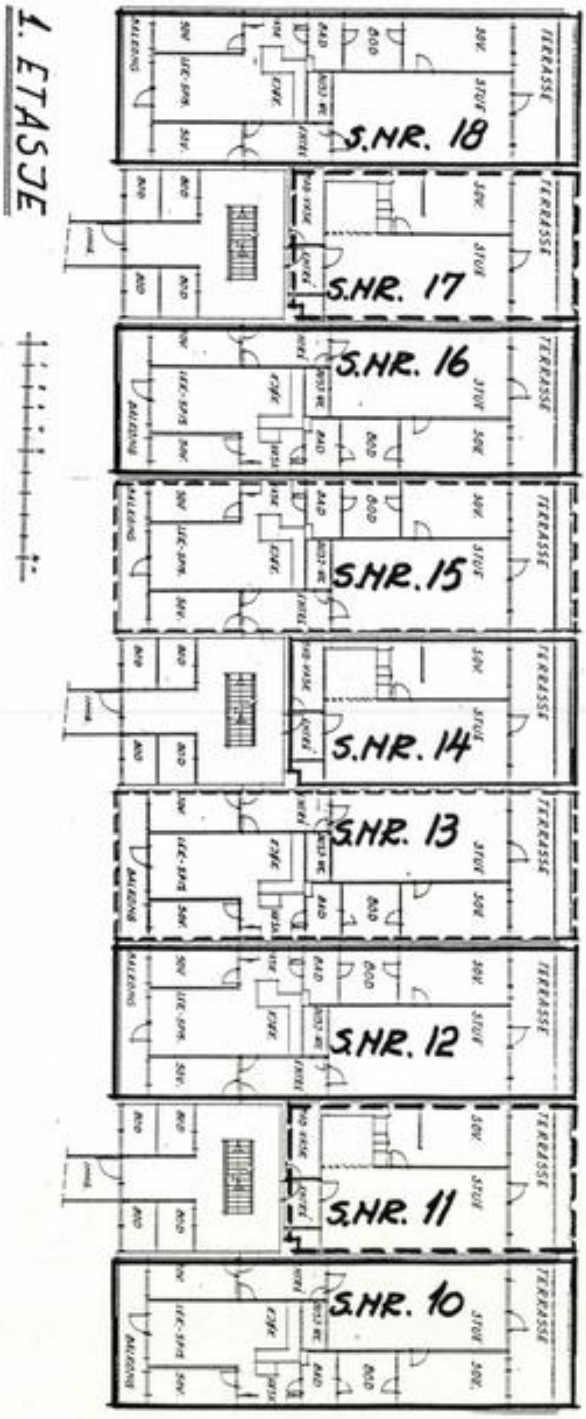


Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

107/101. VEVELSTADSKOGEN BOLIGSAMEIE
VEVELSTADÅSEN 29, 31 og 33
MED SEKSJONENE 10 - 18.

10

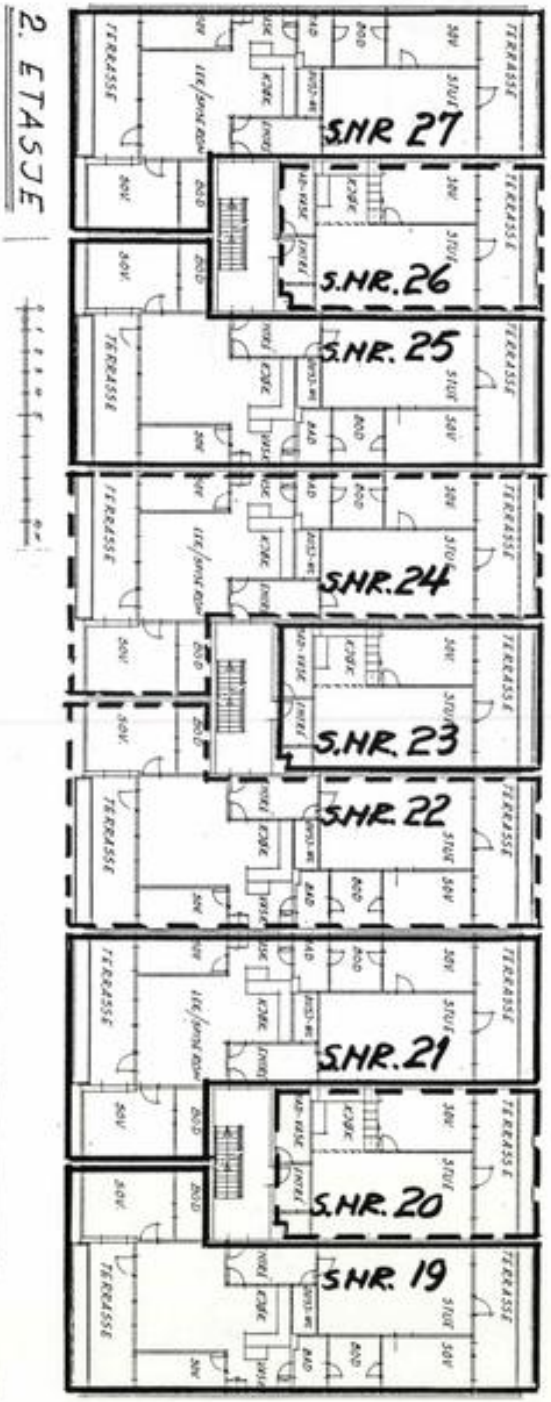
1. ETASJE



Riktig gjengivelse bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

107/101. VEVELSTADSKOGEN BOLIGSAMEIE
VEVELSTADÅSEN 29, 31 OG 33
MED SEKSJONENE 19-27

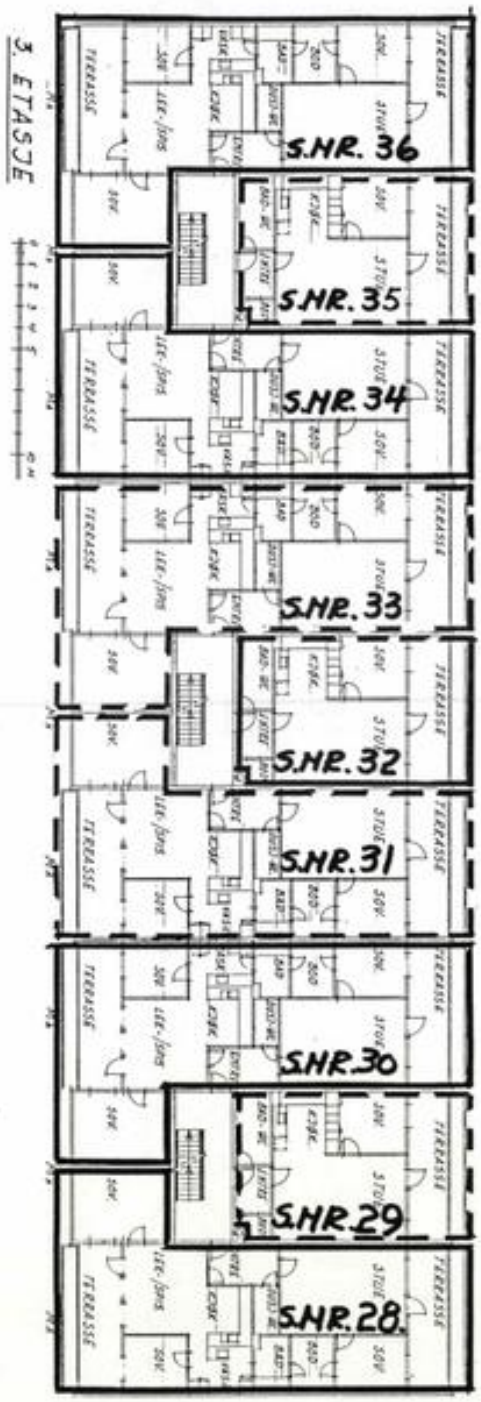
11



Riktig gjengart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

107/101 VEVELSTADSKOGEN BOLIGSAMEIE
VEVELSTADÅSEN 29, 31 OG 33
MED SEKSJONENE 28-36

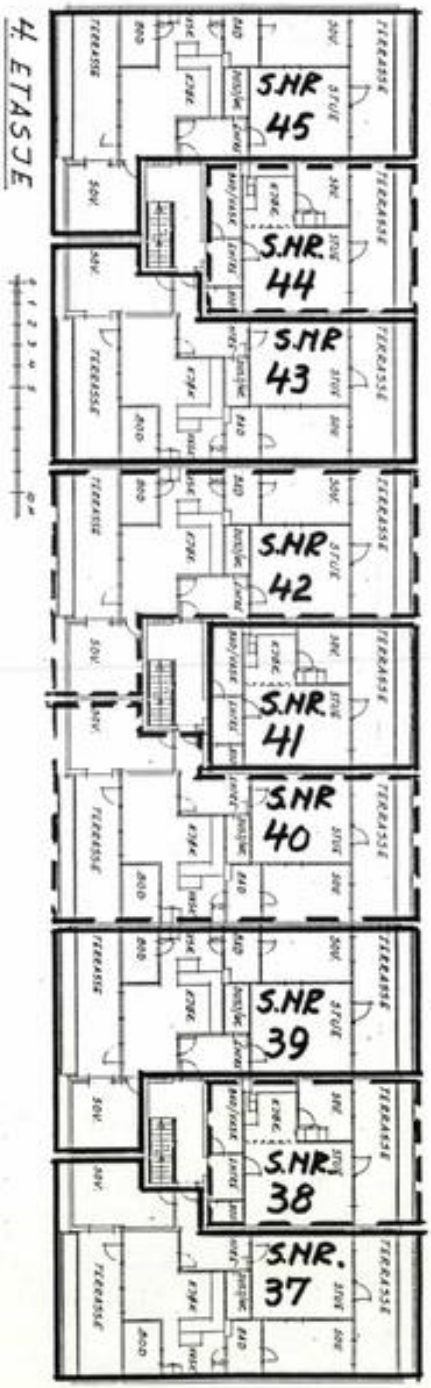
12



Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

107/101 VEVELSTADSKOGEN BOLIGSAMEIE
VEVELSTADÅSEN 29, 31 OG 33
MED SEKSJONENE 37-45

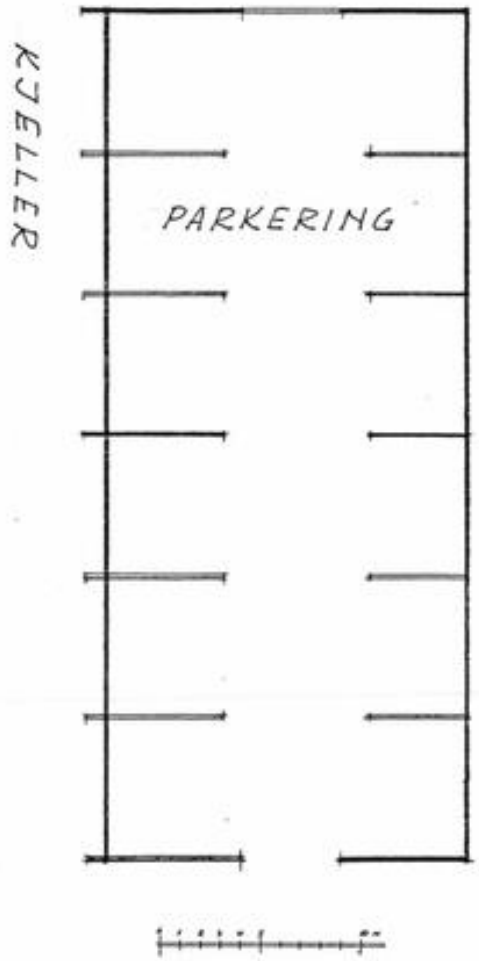
13



Riktig gjengart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

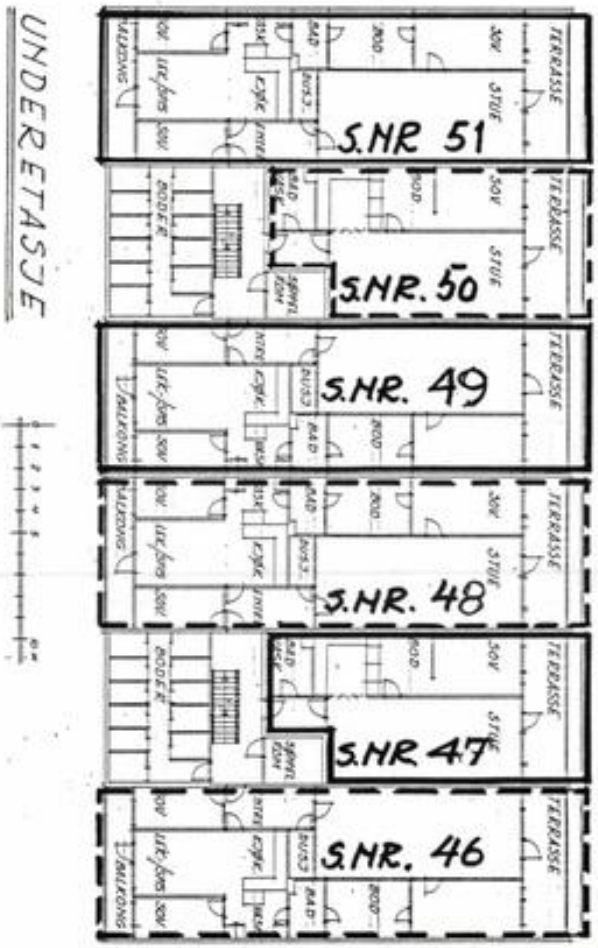
107/101 VEVELSTADSKOGEN BOLIGSAMEIE
VEVELSTADÅSEN 35 OG 37.
GARASJEKJELLER

14



Riktig gjengart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

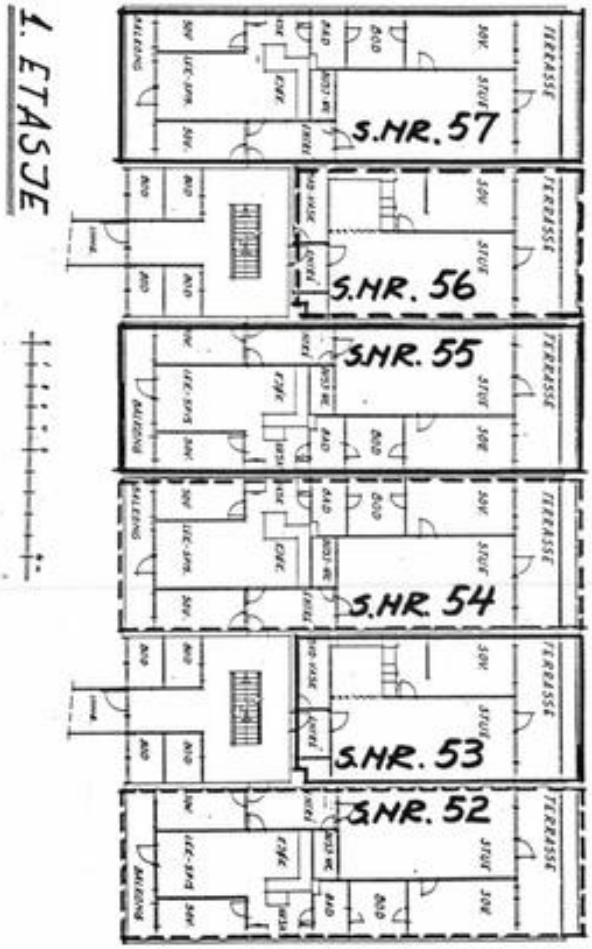
107/101. VEVELSTADSKOGEN BOLIGSAMEIE
VEVELSTADÅSEN 35 og 37
MED SEKSJONENE 46-51. 15



Riktig gjengart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

16

107/101. VEVELSTADSKOGEN BOLIGSAMEIE
VEVELSTADÅSEN 35 og 37
MED SEKSJONENE 52 - 57



Riktig gjengart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

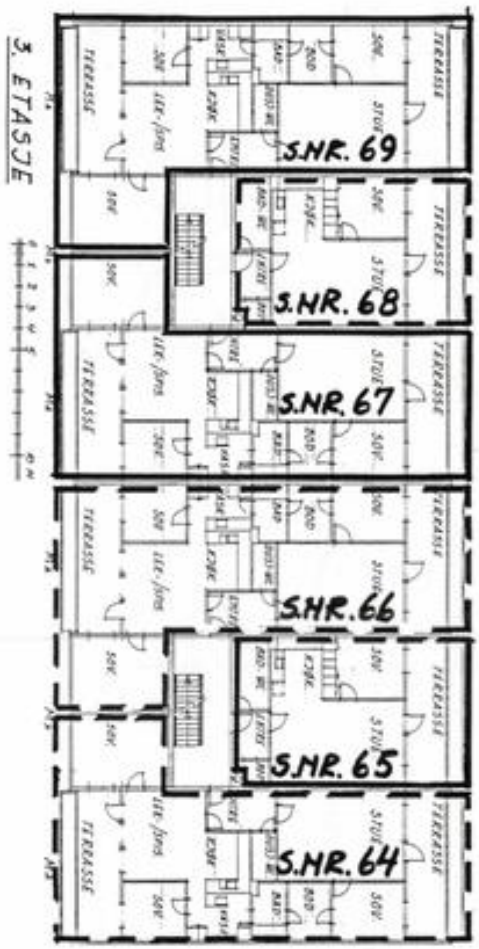
107/101. VEVELSTADSKOGEN BOLIGSAMEIE 17
VEVELSTADÅSEN 35 OG 37
MED SEKSJONENE 58-63

2. ETASJE



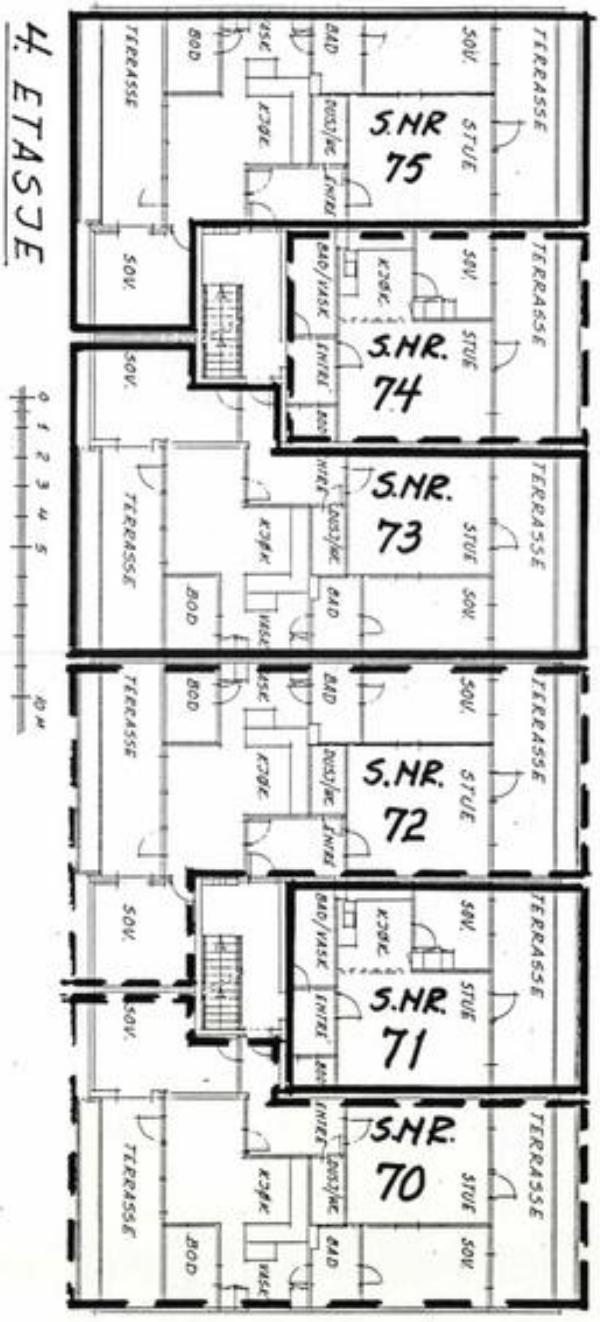
Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

107/101 VEVELSTADSKOGEN BOLIGSAMEIE 18
VEVELSTADÅSEN 35 OG 37
MED SEKSJONENE 64-69



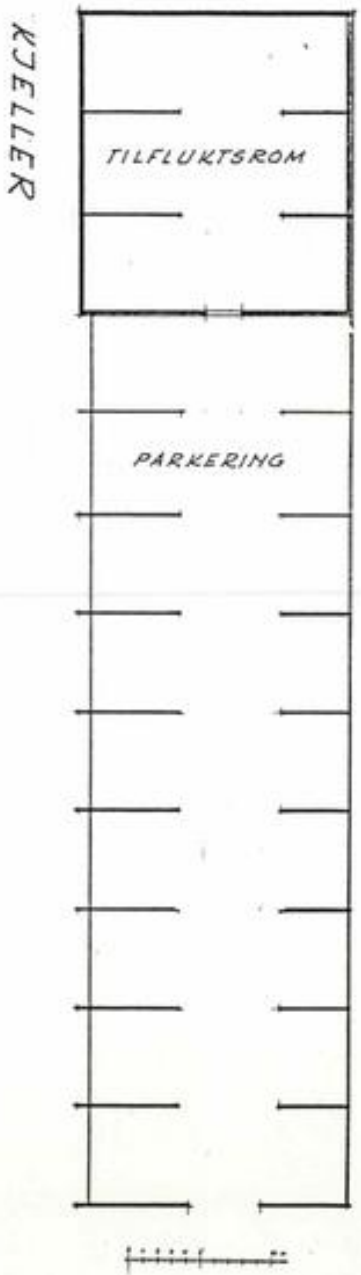
Riktig gjengart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

107/101 VEVELSTADSKOGEN BOLIGSAMEIE 19
VEVELSTADÅSEN 35 OG 37
MED SEKSJONENE 70 - 75



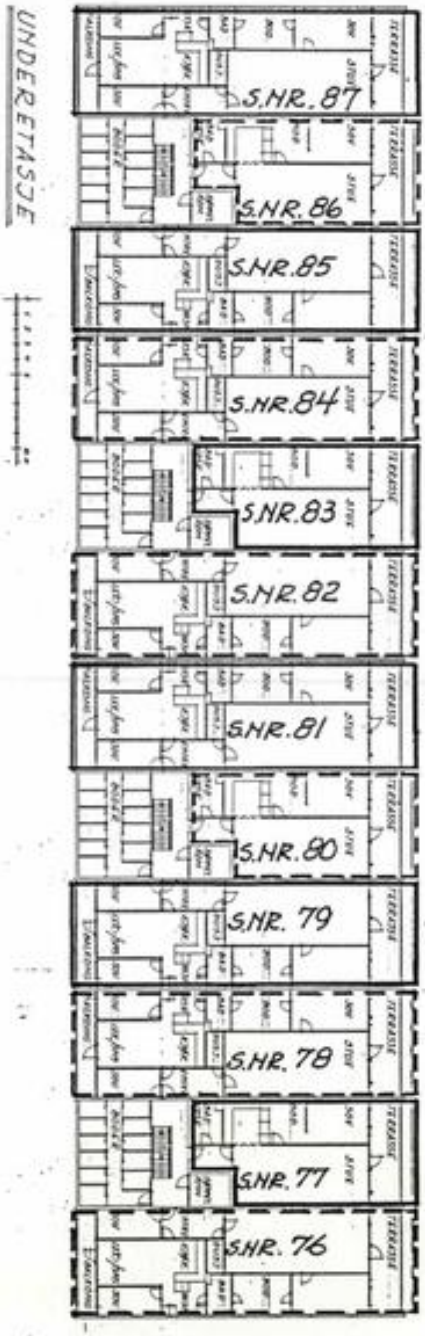
Riktig gjenpart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

107/101 VEVELSTADSKOGEN BOLIGSAMEIE 20
VEVELSTADÅSEN 39, 41, 43 OG 45
GARASJEKJELLER



Riktig gjengart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

107/101. VEVELSTADSKOGEN BOLIGSAMEIE 21
VEVELSTADÅSEN 39, 41, 43 OG 45
MED SEKSJONENE 76 – 87



Riktig gjenpart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

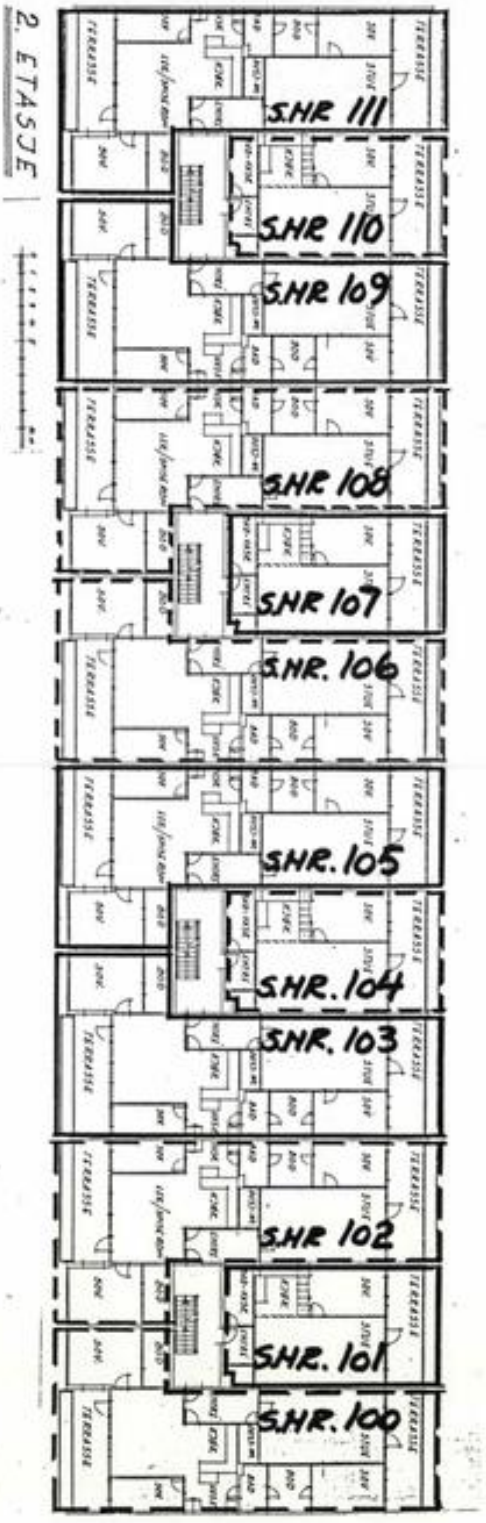
107/101. VEVELSTADSKOGEN BOLIGSAMEIE
VEVELSTADÅSEN 39, 41, 43 og 45
MED SEKSJONENE 88 – 99.

22



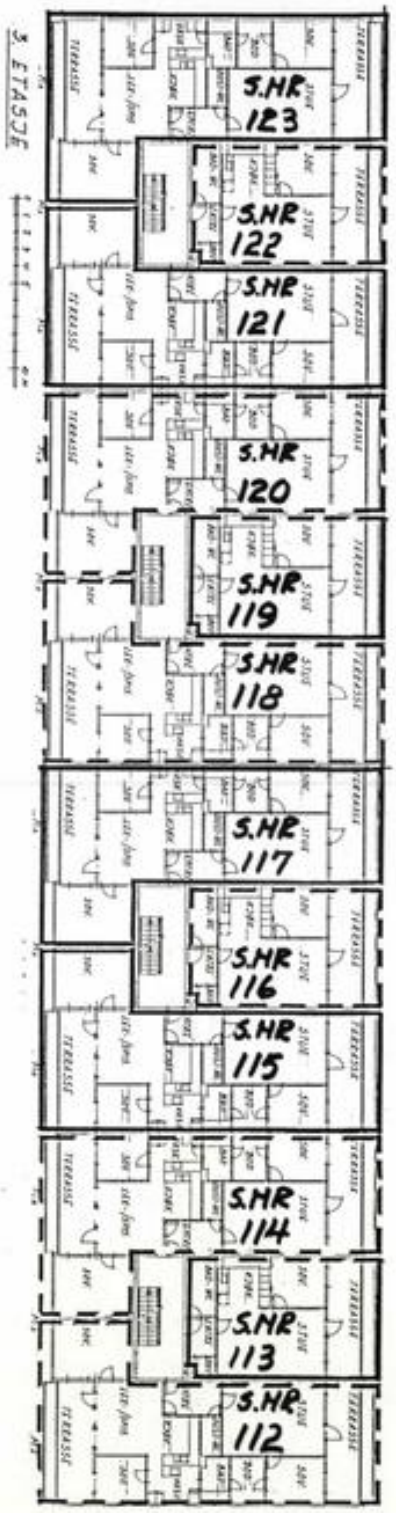
Riktig gjengart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

107/101 VEVELSTADSKOGEN BOLIGSAMEIE 23
VEVELSTADÅSEN 39, 41, 43 OG 45
MED SEKSJONENE 100 - 111



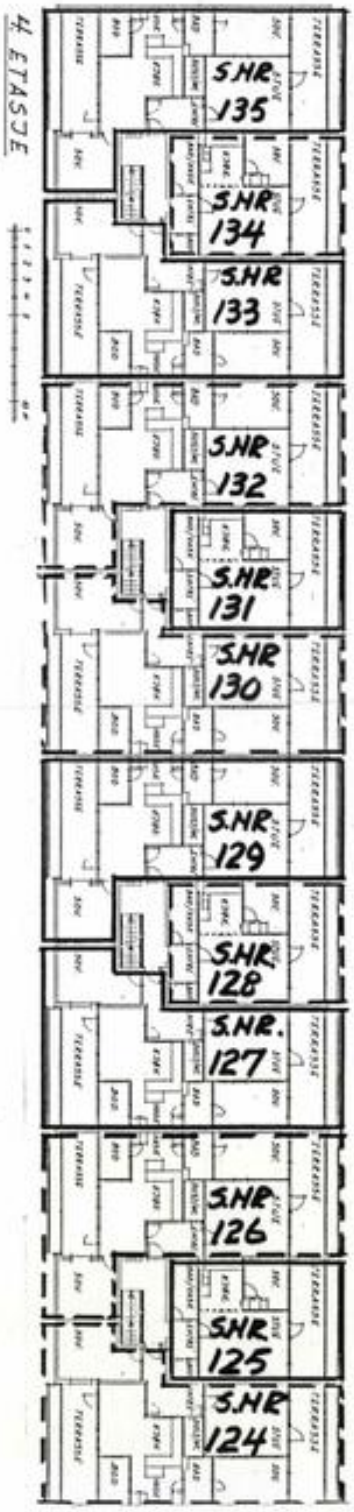
Riktig gjengivelse bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

107/101 VEVELSTADSKOGEN BOLIGSAMEIE 24
VEVELSTADÅSEN 39, 41, 43 OG 45
MED SEKSJONENE 112- 123.



Riktig gjengivelse bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

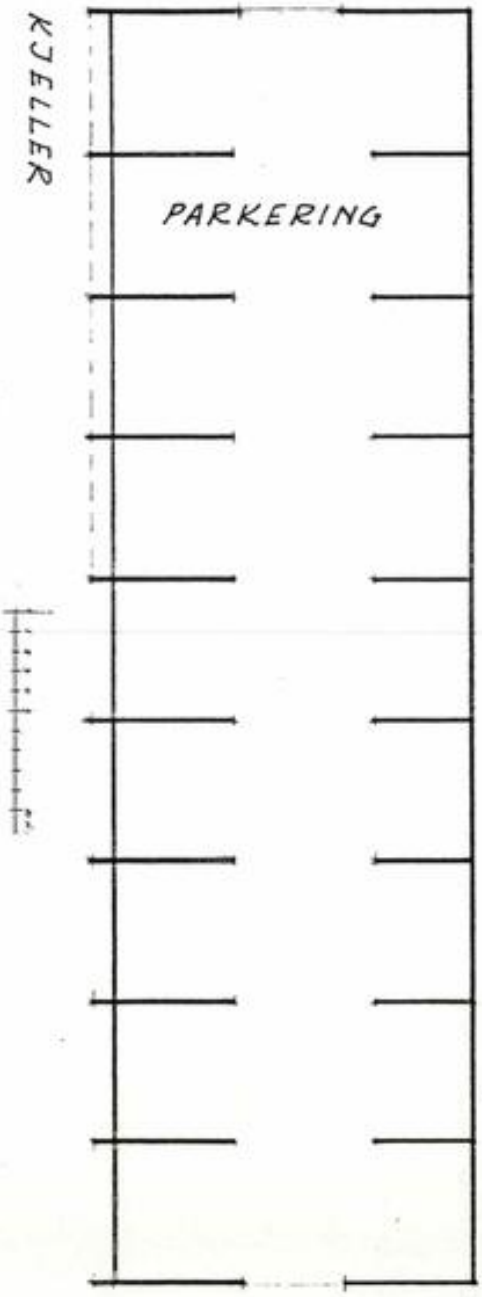
107/101 VEVELSTADSKOGEN BOLIGSAMEIE 25
VEVELSTADÅSEN 39, 41, 43 og 45
MED SEKSJONENE 124 - 135



Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

107/101 VEVELSTADSKOGEN BOLIGSAMEIE
VEVELSTADÅSEN 47, 49 OG 51
GARASJEKJELLER

26



Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

107/101. VEVELSTADSKOGEN BOLIGSAMEIE
VEVELSTADÅSEN 47, 49 OG 51
MED SEKSJONENE 136 - 144

27

UNDERETASJE

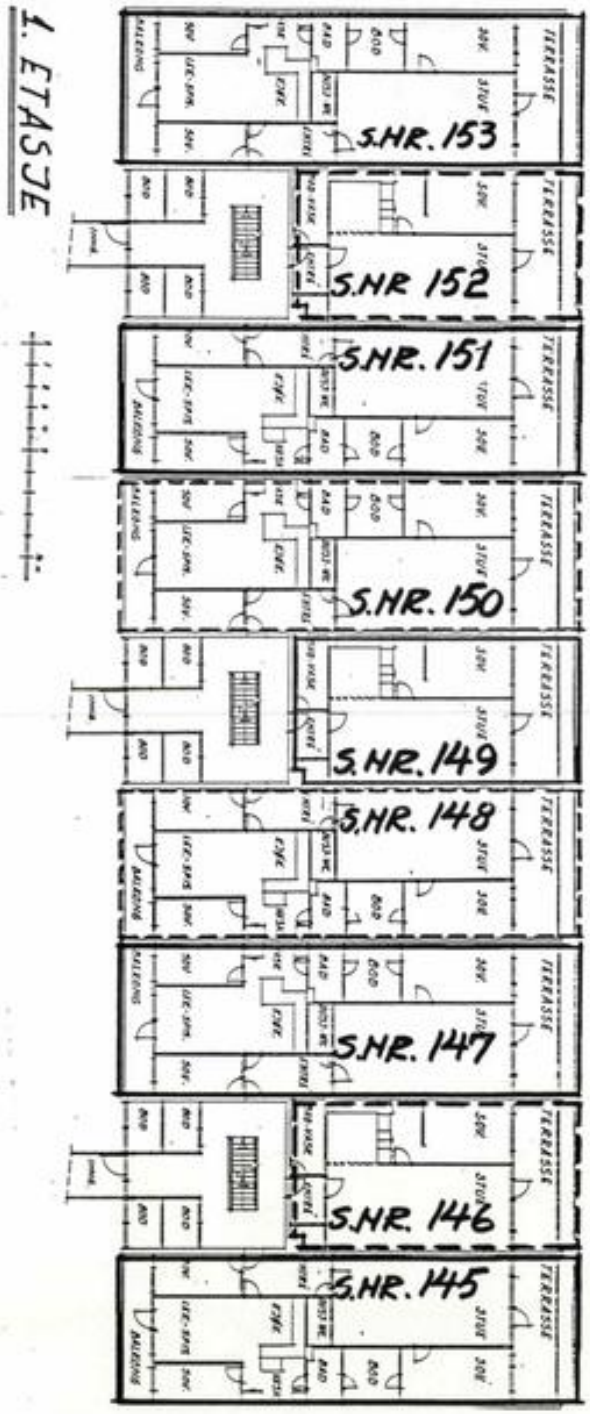


Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

107/101.. VEVELSTADSKOGEN BOLIGSAMEIE
VEVELSTADÅSEN 47, 49 OG 51
MED SEKSJONENE 145 - 153

28

1. ETASJE



Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

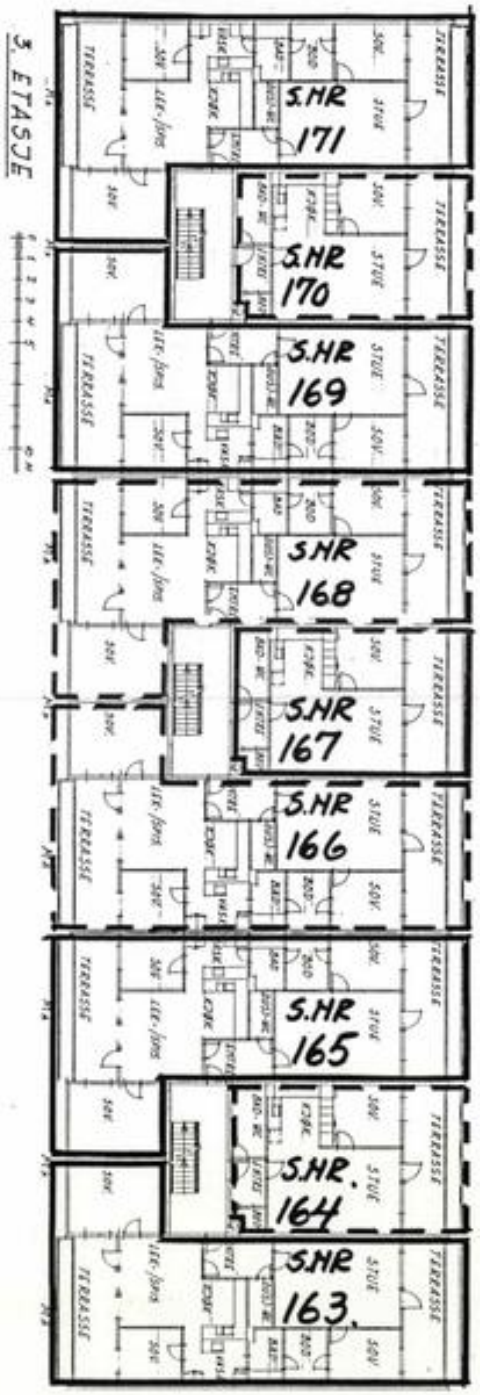
107/101 VEVELSTADSKOGEN BOLIGSAMEIE 29
VEVELSTADÅSEN 47,49 OG 51
MED SEKSJONENE 154-162

2. ETASJE



Riktig gjengivelse bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

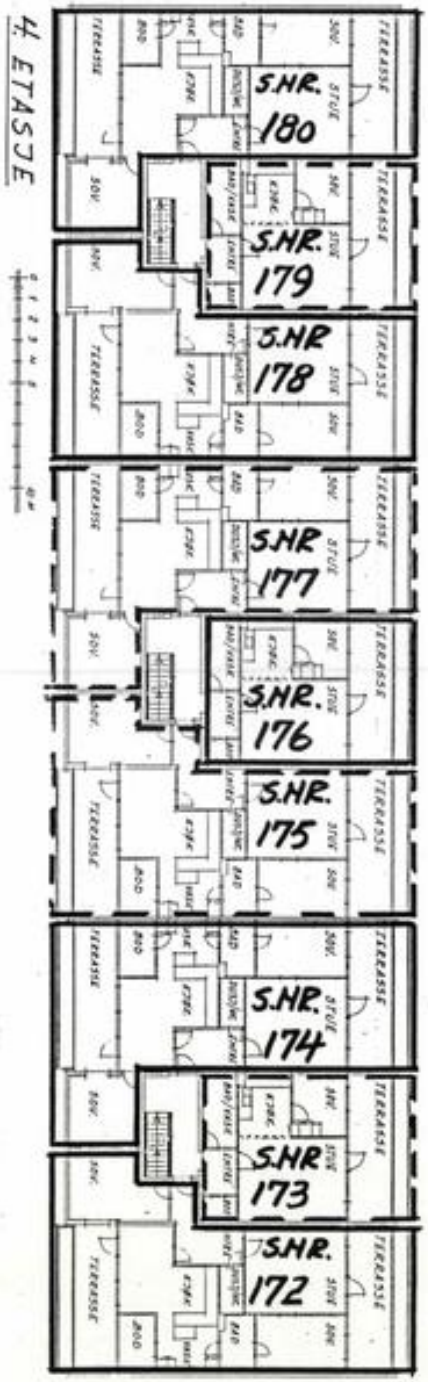
107/101 VEVELSTADSKOGEN BOLIGSAMEIE
VEVELSTADÅSEN 47, 49 og 51
MED SEKSJONENE 163-171 30



Riktig gjengart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

107/101 VEVELSTADSKOGEN BOLIGSAMEIE
VEVELSTADÅSEN 47, 49, og 51
MED SEKSJONENE 172-180

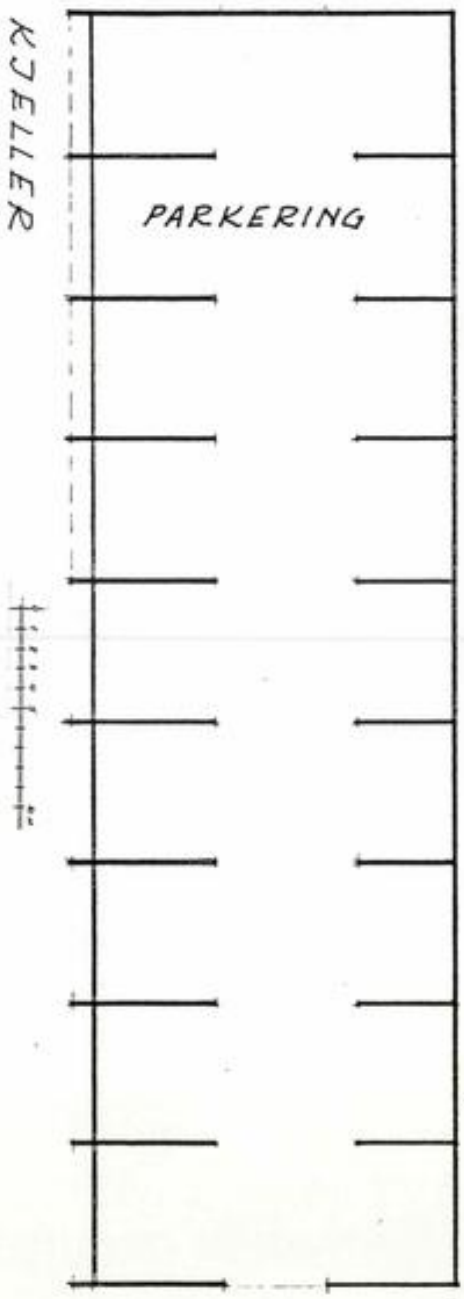
31



Riktig gjengart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

107/101 VEVELSTADSKOGEN BOLIGSAMEIE
VEVELSTADÅSEN 53, 55 og 57
GARASJEKJELLER

32

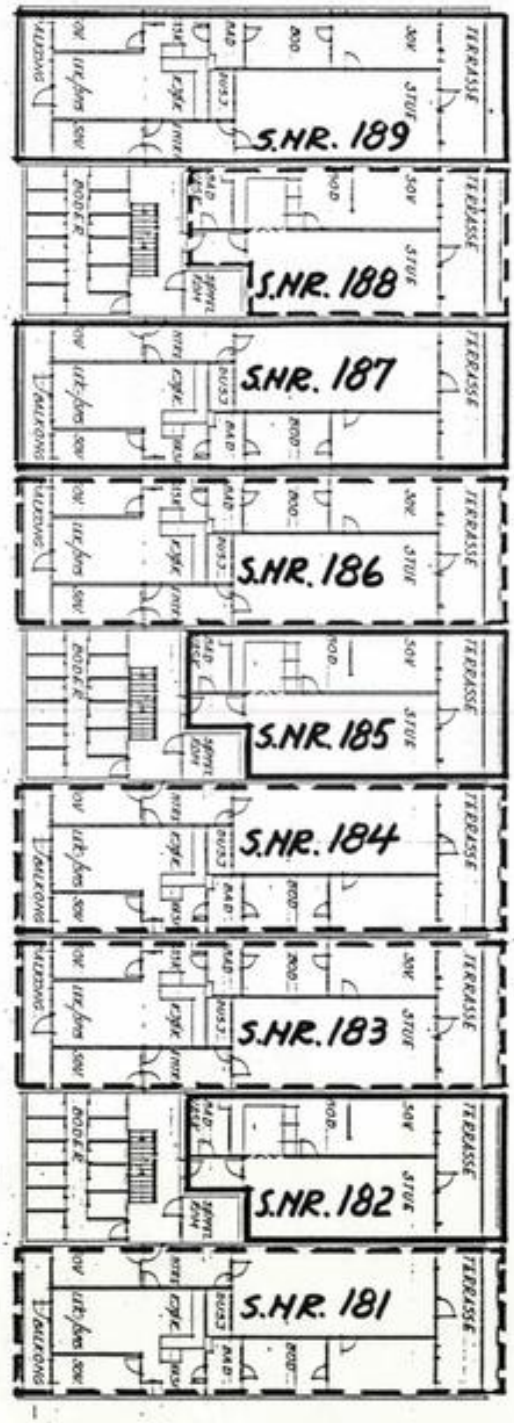


Riktig gjengivelse bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

107/101 VEVELSTADSKOGEN BOLIGSAMEIE
VEVELSTADÅSEN 53, 55 OG 57
MED SEKSJONENE 181 - 189.

33

UNDERETASJE

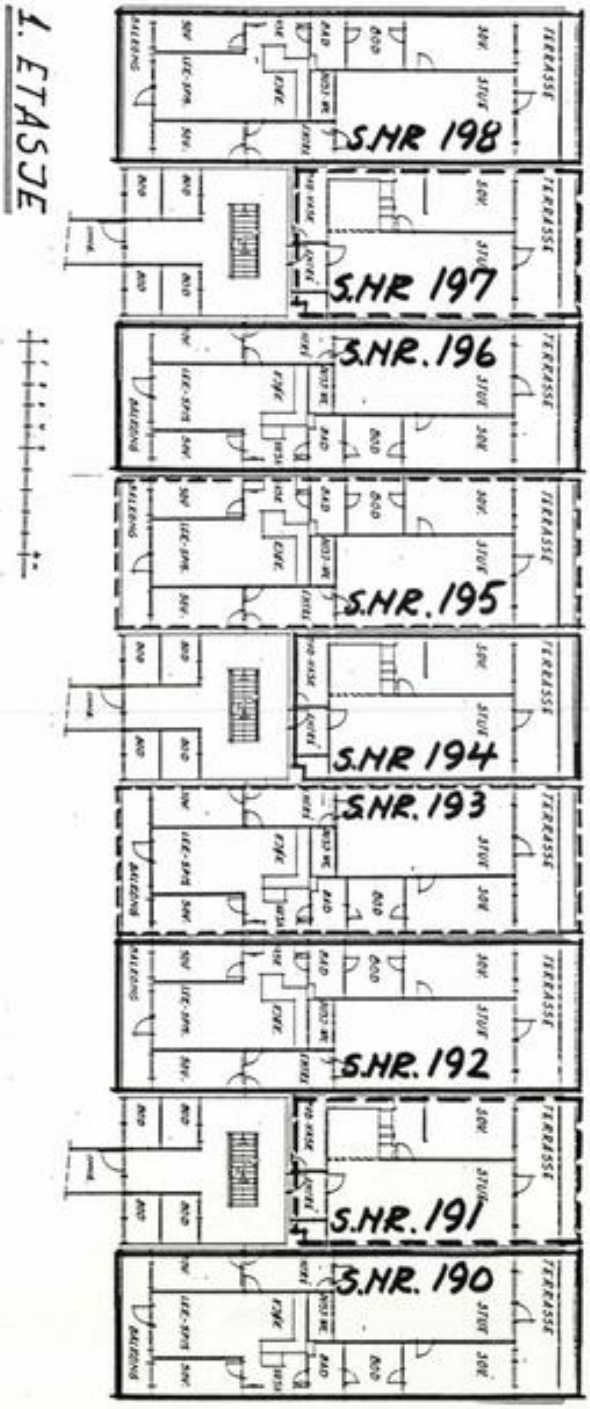


Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

107/101. VEVELSTADSKOGEN BOLIGSAMEIE
VEVELSTADÅSEN 53, 55 OG 57
MED SEKSJONENE 190 - 198.

34

1. ETASJE

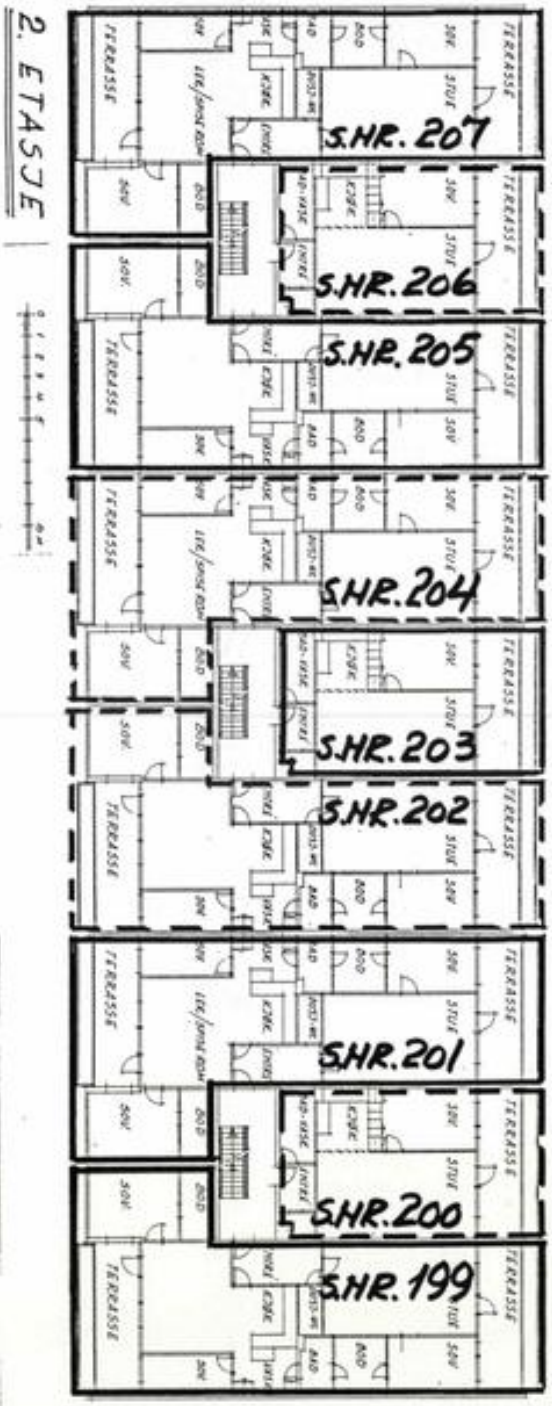


Riktig gjengart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

107/101 VEVELSTADSKOGEN BOLIGSAMEIE
VEVELSTADÅSEN 53, 55 og 57.
MED SEKSJONENE 199-207

35

2. ETASJE



Riktig gjenpart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITTKASSE

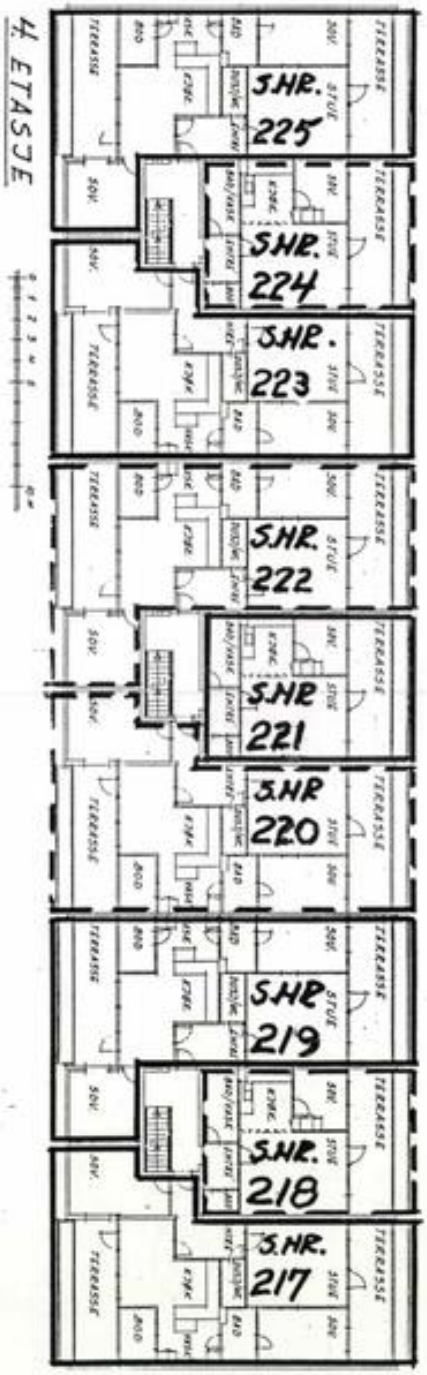
107/101 VEVELSTADSKOGEN BOLIGSAMEIE
VEVELSTADÅSEN 53, 55 og 57
MED SEKSJONENE 208-216 36



Riktig gjengivelse bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

107/101 VEVELSTADSKOGEN BOLIGSAMEIE
VEVELSTADÅSEN 53, 55 OG 57
MED SEKSJONENE 217-225

37



Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

Indre Follo [illegible]
Dagbok nr. 3334 1976 12/5.

K J Ø P E K O N T R A K T

Mellom Ski kommune som selger og Vevelstadskogen borettslag som kjøper, inngås med detta følgende kjøpekontrakt:

1.1 Ski kommune selger sin eiendom gnr. 107, bnr. 101 i Ski til Vevelstadskogen borettslag for en kjøpesum stor kr. 10,- pr. m2.

Eiendommen består av to separate områder under et felles målebrev - areal A på 27.110,4 m2 og areal B på 1.672,4 m2, tilsammen 28.782,8 m2, alt i samsvar med målebrev tinglyst 2. februar 1976.

1.2 Videre selger Ski kommune en ideell 1/3-del av fellesarealene gnr. 107, bnr. 111, 112 og 113. Gnr. 107, bnr. 111 utgjør 9.368,7 m2, gnr. 107, bnr. 112 utgjør to areal, nemlig A på 1.115,0 m2 og B på 8.905,8 m2, tilsammen 10.020,8 m2, og gnr. 107, bnr. 113 utgjør fire areal, A 5.137,9 m2, B 1.471,9 m2, C 6.184,6 m2 og D 5.160,5 m2, tilsammen 17.954,9 m2. Tilsammen utgjør disse fellesareal 37.344,4 m2. Også denne ideelle andel av fellesarealene skal gjøres opp etter en pris av kr. 10,- pr. m2.

1.3 Kjøpesum for hovedeiendommen gnr. 107, bnr. 101 utgjør kr. 287.828,- og kjøpesummen av den ideelle andel av fellesarealene utgjør kr. 124.481,-, tilsammen kr. 413.309,-. Kjøpesummen faller til betaling straks konvertering av byggelånet i Husbanken er foretatt og borettslaget dermed har midler til utløsing av eiendommene.

2.1 Kjøper har allerede tiltrådt eiendommene. På eiendommen gnr. 107, bnr. 101 er det ført opp 5 boligblokker (blokk 6, 7, 8, 9 og 10) utgjørende 2.byggetrinn av felt Q 1, Langhus.

2.2 Fellesarealene skal brukes av de tre borettslagene i Vevelstadåsen sammen. Driften av fellesarealene skal

forestås av det grendelag som de tre borettslagene sammen nedsetter, jfr. senere punkt i denne kjøpekontrakt.

3.1 Ski kommune har for et tidsrom på 20 - tjue - år regnet fra tinglysingen av Husbankens pantobligasjon, forkjøpsrett til den enkelte andel i borettslaget med tilknyttet leierett ved overdragelse av denne, jfr. § 22 i lov om borettslag og borettslagets vedtekter § 5.

3.2 Kommunen gjør ikke sin forkjøpsrett gjeldende overfor andelseierens ektefelle eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling. Det samme gjelder når overdragelsen er et ledd i et bytte av boliger, jfr. borettslagslovens § 16.

3.3 Ski kommune har forkjøpsrett ved salg av noen del av fellesarealene, gnr. 107, bnr. 111, 112 og 113, eller noen ideell andel av de samme, alt etter takst.

4.1 Hver leilighet i borettslaget skal ha minst en garasjeplass i laget, mens det etter reguleringsvedtektene dertil skal være anordnet minst 0,25 parkeringsplasser pr. leilighet - enten som gjesteparkeringsplasser under blokkene, eller som gjesteparkeringsplasser på markplan. Ved at to akser i blokk 5 ble utlagt til fritidslokaler for borettslagene i Vevelstadåsen (Vevelstadåsen borettslag, Vevelstadskogen borettslag og Vevelstadlia borettslag), må det skje en forskyvning slik at Vevelstadlia borettslag får kompensert dette tap av parkeringsplasser i de to øvrige borettslagene etter som dette er mest praktisk. Vevelstadskogen borettslag forplikter seg til å avstå et nødvendig antall gjesteparkeringsplasser under blokkene til dekning av denne kompensasjon, evt. ved at kompensasjonen skjer fullt ut på gjesteparkeringsplasser i Vevelstadåsen borettslag og slik at en forholdsmessig andel av gjesteparkeringsplassene i Vevelstadskogen borettslag da kan brukes av samtlige borettslag enten til gjesteparkeringsplasser, eller til redskaps-

rom, lager, aktivitetsrom eller andre formål som er felles for de tre borettslagene. Det er en forutsetning at Vevelstadskogen borettslag inngår avtale med de to øvrige borettslagene om en slik eventuell felles disponering av disse arealene dersom borettslagene ønsker det. En felles disponering forutsettes å skje gjennom det opprettede grendelag for de tre borettslagene, jfr. pkt. 4.2.

4.2 Vevelstadskogen borettslag forplikter seg til, i samsvar med vedtektenes § 14, sammen med Vevelstadåsen borettslag og Vevelstadlia borettslag, å delta i et grendelag til ivaretakelse av felles interesser, herunder drift av fellesareal så som felles lekeplasser, fellesrom m.v. Medlemmene i de tre borettslagene skal etter forutsetningen ha rett til bruk av alle fellesarealer og fellesrom, herunder fritidsrom i blokk 5 og andre felles fritidsrom i de tre borettslagene, i den utstrekning grendelagets styre ikke bestemmer noe annet. Dette grendelaget skal ledes av et styre bestående av et medlem fra hvert av de tre ovennevnte borettslag hvor midler til driften erlegges fra de medlemsforpliktede borettslag. Kjøperen har lest gjennom statuttene for grendelaget og aksepterer disse som bindende for seg.

5.1 Kjøper er innforstått med at de stiftelsesvilkårene som ble vedtatt ved den stiftende generalforsamling i Vevelstadskogen borettslag er bindende for borettslaget og at disse vilkårene ikke kan forandres uten kommunens godkjenning.

6.1 Denne kjøpekontrakt tinglyses for kjøpers regning som heftelse på eiendommen. Kjøper dekker de i forbindelse med overskjøtingen forbundne omkostninger, herunder målebrev, tinglysing av kjøpekontrakt, skjøte m.v.

6.2 Målebrev på de tre fellesarealene gnr. 107, bnr. 111, 112 og 113 oppbevares av forretningsfører for Vevelstadåsen borettslag.

7.1 Denne kjøpekontrakt utstedes i 2 - to - eksemplarer hvorav partene beholder hvert sitt eksemplar.

Ski, den 7. april 1976.
For Ski kommune
Ski kommune
Ingvill Raaum (sign.)
ordfører

Langhus, den 7. april 1976.
For Vevelstadskogen borettslag
Knut Holm (sign.)

Bjørn M. Hansen (sign.)

Rett utskrift bevitnes:

adv.



Velkommen til

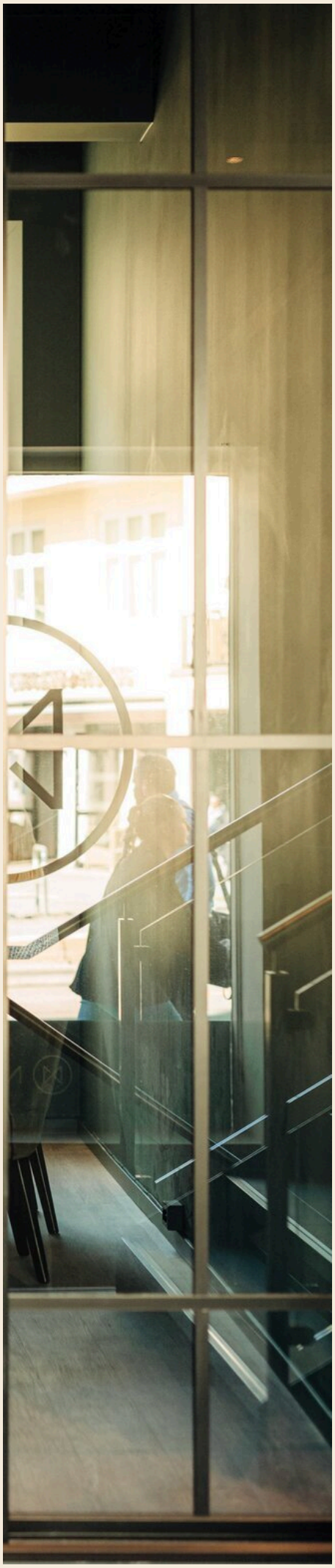
Nordvik Lørenskog

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 hver eneste gate på Lørenskog, i tillegg besitter vi bred kompetanse på store deler av Oslo Nord, Nittedal samt våre øvrige nabokommuner på Romerike, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Vi lever av fornøyde kunder og er derfor ekstra stolte over å ha vunnet prisen for årets kontor - kundetilfredshet to år på rad, i 2024 og 2025!

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

Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
lorenskog@nordvikbolig.no
902 52 930



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: 65-0038/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Vevelstadåsen 35 1405 LANGHUS
Matrikkel: Gnr 107, bnr 101, snr 70 (ideell andel 1/1) i Nordre Follo kommune

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:



Kevin Aleksander Mathiesen
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Lørenskog
k.mathiesen@nordvikbolig.no
994 68 914



Lise Wold
Kontorsjef / Eiendomsmegler
Nordvik Lørenskog
l.wold@nordvikbolig.no
415 99 669

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