

Vevelstadåsen 16

Nabolaget Vevelstadåsen - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne



Offentlig transport

Vevelstadåsen Linje 510	1 min	0.1 km
Vevelstad stasjon Linje L2, L2x	10 min	0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min	21.1 km
Oslo Gardermoen	50 min	

Skoler

Vevelstadåsen skole (1-7 kl.) 266 elever, 13 klasser	1 min	0.1 km
Bøleråsen skole (1-7 kl.) 310 elever, 14 klasser	16 min	1.3 km
Langhus skole (1-7 kl.) 425 elever, 20 klasser	20 min	1.8 km
Haugjordet ungdomsskole (8-10 kl.) 445 elever, 27 klasser	13 min	1.1 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

Ladepunkt for el-bil

Langhuset - Nordre Follo kommune	6 min
Recharge Kiwi Bøleråsen	13 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 73/100

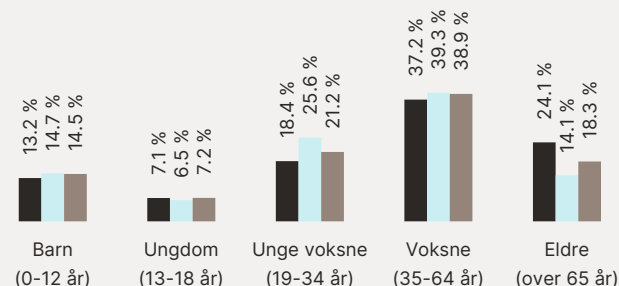


Naboskapet
Høflige 66/100



Kvalitet på skolene
Bra 66/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Vevelstadåsen barnehage (1-5 år) 51 barn	2 min	0.2 km
Vevelstadsaga barnehage (1-5 år) 64 barn	8 min	0.7 km
Trollskogen barnehage (1-5 år) 60 barn	13 min	1.1 km

Dagligvare

Meny Langhus	7 min	
Kiwi Bøleråsen Senter PostNord	13 min	1.1 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



Gateparkering

Lett 79/100



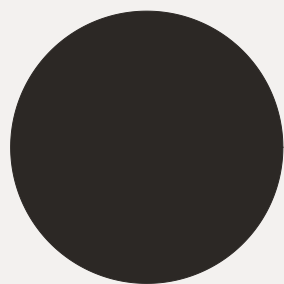
Vedlikehold hager

Godt velholdt 75/100

Sport

	Vevelstadåsen skole	2 min
	Aktivitetshall, ballspill	0.2 km
	Langhus Idrettspark	8 min
	Fotball, friidrett	0.7 km
	PULS Bøleråsen	13 min
	Puls Langhus	19 min

Boligmasse



■ 100% blokk

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

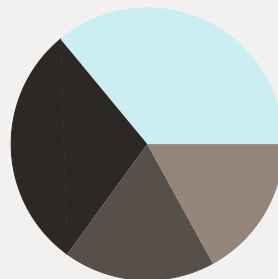
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Langhus Nærsepter	7 min
	Apotek 1 Langhus	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 29% i barnehagealder
■ 36% 6-12 år
■ 17% 13-15 år
■ 18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



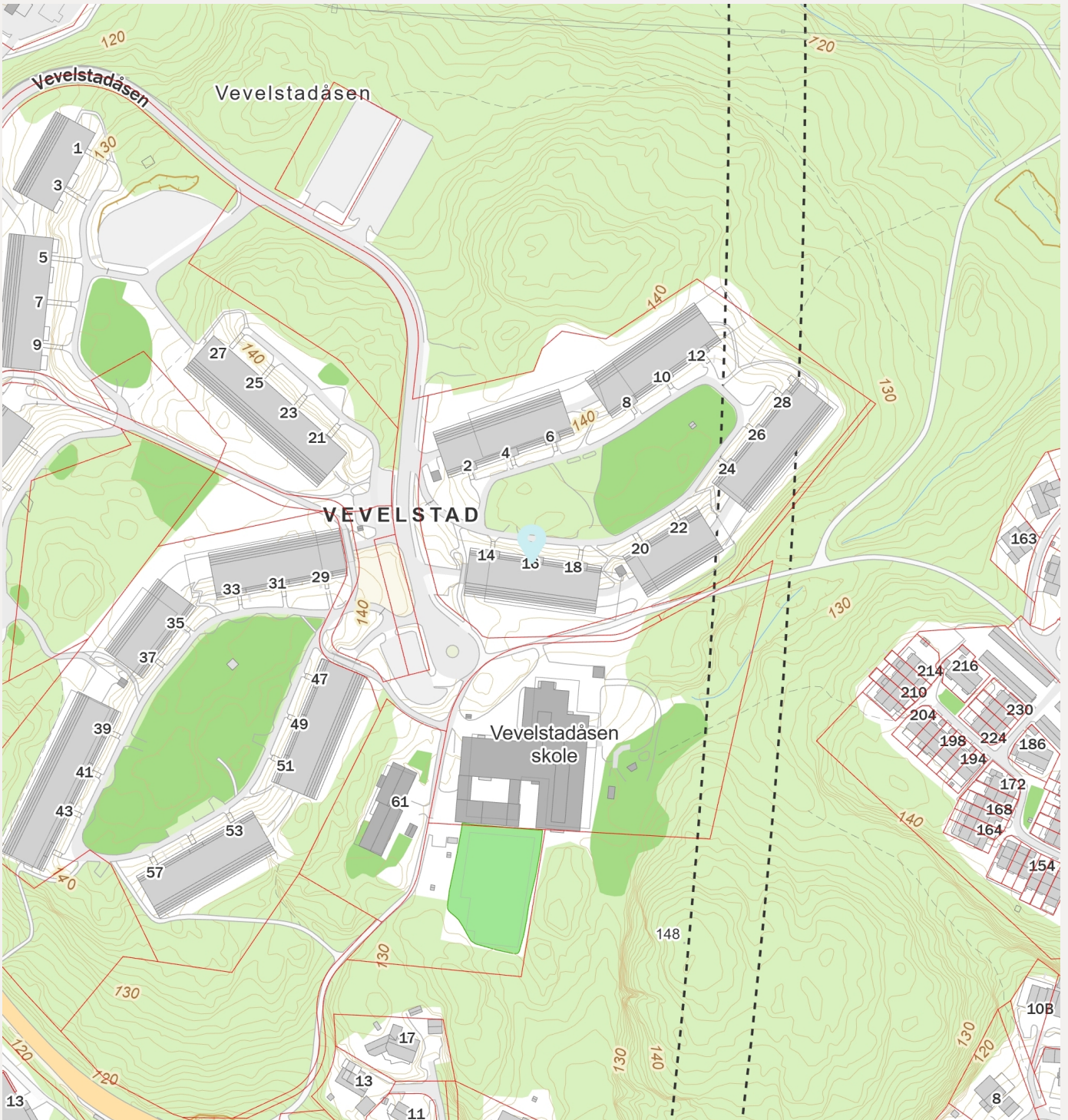
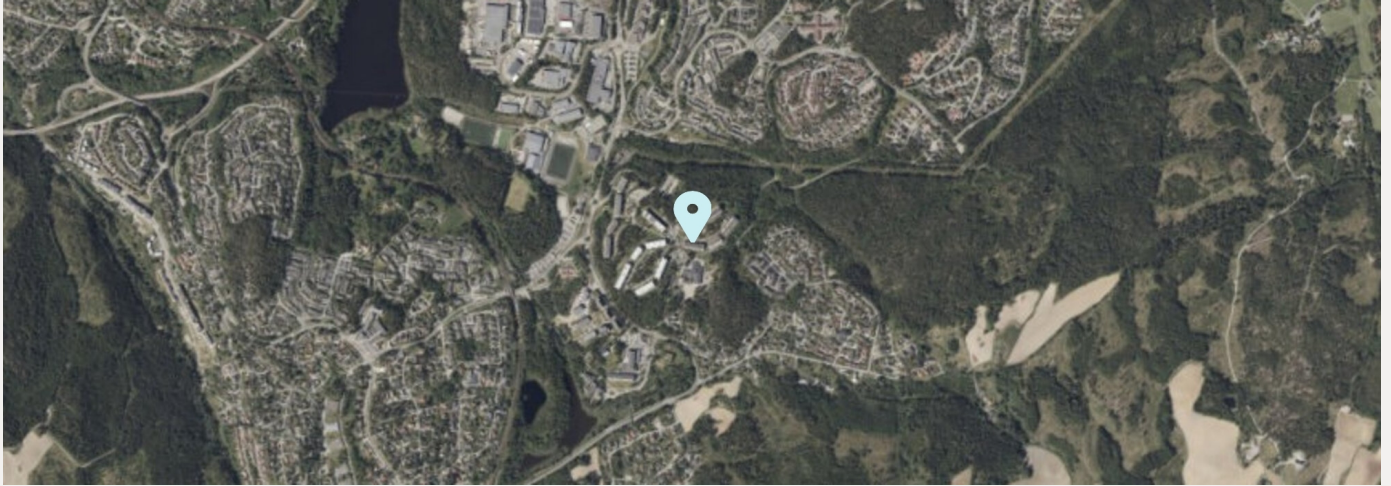
0%

51%

■ Vevelstadåsen
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand


		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Vevelstadåsen 16, 1405 LANGHUS

 NORDRE FOLLO kommune

gnr. 107, bnr. 100, snr. 95

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 12.05.2026

Rapportdato: 15.05.2026

Oppdragsnr.: 22708-1004

Eiendomsverdi ref nr: MY1391

Foretak: L.A TAKST & EIENDOM AS

Takstingeniør: Jonas Askjellrud

Vår ref: Jonas Askjellrud



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

Rapportansvarlig

Jonas Askjellrud

Jonas Askjellrud
Uavhengig Takstingeniør
Jonas@la-takst.no
984 45 711

Medlem av



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet beliggende i U.Etasje i tradisjonell boligblokk fra 70-tallet. Adkomst skjer via felles trappegang. Seksjonen disponerer en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg, med muligheter for å installere el-bil lader. Videre medfølger en separat sportsbod på ca. 2 kvm, beliggende i fellesareal på samme etasjenivå som boligen. Bruksrett til parkeringsplass og bod følger seksjonen i henhold til sameiets vedtekter og gjeldende seksjoneringsdokumenter.

Adresse: Vevelstadåsen 16
Postnummerområde: 1405 LANGHUS
Grunnkrets: Vevelstadåsen
Kirkesogn: Langhus
Valgkrets: Langhus

Generelt oppført i kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens felleddeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Av den grunn anbefales det å settes seg inn i vedlikeholdsplaner, årsmøter osv i forhold til fremtidig planer for vedlikehold/påkostninger, dette vil også berøre andel fellesgjeld. Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene. Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand. De ulike bygningsdeler er systematisk undersøkt, og det henvises til detaljert beskrivelse av de ulike bygningsdeler i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2. Garasjeanlegg og bod i fellesarealer er ikke gjennomgått eller beskrevet på tilstand.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1975

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tradisjonell boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong og stål. Fasader forblendet med overflatebehandlet trekledning montert liggende samt fasader med plastbelagte stålplater. Varme- og lydisolering er etter byggeårets normer og krav. Tilnærmet flat takkonstruksjon tekket med papp/folie eller lignende. Leiligheten har adkomst via trappeoppgang. Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass fra 2021.

Veranda på ca. 14 kvm med adkomst fra stue/kjøkken. Veranda er orientert mot Sør.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater på oppholds-og soverom bestående.

Hovedsakelig av følgende:

Gulv: Parkett i gang, stue/kjøkken, walk-in closet og soverom, flis på bad
Vegger: Malte flater med underlag av plater og betong, flis på bad og kitchenboard over kjøkkenbenk på kjøkken
Himling: Malte flater med underlag av plater og betong
Leiligheten har etasjeskille av betongelementer.
Elektrisk gulvvarme av varmemefolie på stue/kjøkken og varmekabler på bad. Varmt forbruksvann fra felles berederanlegg.
Innvendig er det fabrikkmalte kompakte innerdører av merket Swedoor.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad er rehabilitert i 2022.

Badet er utført med følgende utstyr:

- Vegghengt wc.
- Dusj med innfellbare glassvegger.
- Servantskap med heldekkende servant og skuffer samt speilskap over servant.
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Badet har elektriske varmekabler i gulv og LED downlights i himling.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2022 av merket IKEA.

Innredningen har mørke, slette fronter. Benkeplater av finert eik med nedfelt oppvaskum i sort utførelse og ett-greps vannkran i sort utførelse. Kitchenboard av type Fibo Tresbo el.l, er montert på vegg over benkeplaten. Lys er montert under overskap. Kjøkkenøy med god benkeplass og oppbevaring i skap.

Integrerte hvitevarer: kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn/stekeovn og platetopp. Ventilator med kullfilter over platetopp.

Komfyrvakt: ja

Automatisk vannstopperfunksjon: ja

Det er montert automatisk vannstopventil i kjøkkenbenken som stenger vanntilførselen ved eventuell lekkasje, og gjør røropplegget i rom uten sluk til en lekkasjesikker installasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannforsyning med rør i rør system. Felles varmtvann i bygget fra felles berederanlegg.
Rørfordelingsskap med hovedstoppekraner for varmt og kaldt vann er plassert på bad. Avløpsrør av plast.
Boligen er utstyrt med mekanisk ventilasjonsanlegg basert på mekanisk avtrekk til det fri, med tilluft via ventiler i yttervegger. Leiligheten blir oppvarmet av gulvvarme av folie i stue/kjøkken, varmekabler på bad samt elektrisk panelovn.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Utvendig tomteforhold er ikke vurdert.

Beskrivelse av eiendommen

**FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

[Gå til side](#)

Anbefaler kjøper å lese dette punktet i sin helhet i rapporten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

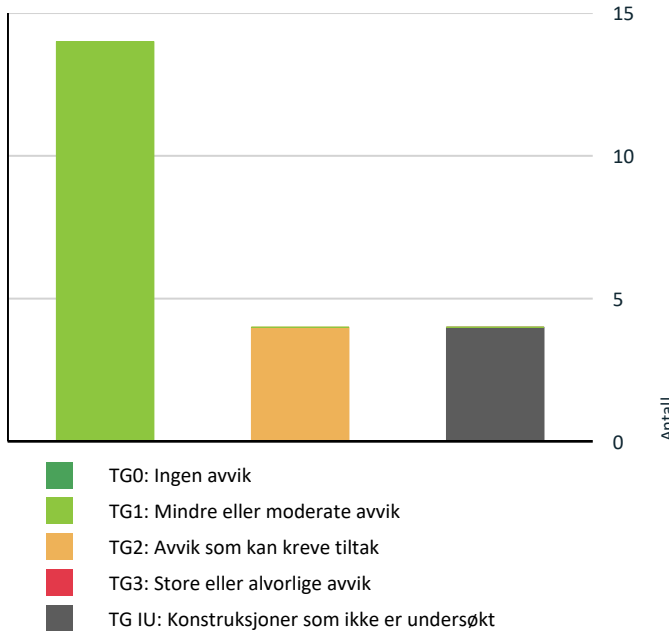
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente byggemeldte tegninger (myndighetsgodkjente plantegninger) for takstmannen. Vurderingen er derfor ikke basert på verifisert tegningsgrunnlag fra offentlig myndighet. Det er imidlertid fremlagt en oversiktstegning over leilighetstyper i boligsameiet, hentet fra Vibbo (sameiets intranett). Denne tegningen synes å være i samsvar med leilighetens nåværende bruk, men er ikke kontrollert opp mot godkjente byggesaksdokumenter, og det tas forbehold om eventuelle avvik. Bygningen er godkjent og tatt i bruk i 1975.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! **Utvendig > Utvendig > Bygning generelt** [Gå til side](#)

! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)

! **Tekniske installasjoner > Varmesentral** [Gå til side](#)

! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjeller i gulvet langs yttervegg i stuen, hvor høydeforskjellen er målt til 17,5 mm over en lengde på 2 meter, som et sideveis helningsavvik.

I soverommet er det også målt høydeforskjeller i gulvet langs yttervegg, med en høydeforskjell på 15 mm over 2 meter, som et sideveis helningsavvik.

I tillegg er det registrert høydeforskjeller i stuen, med høydeforskjeller som varierer fra ca. 15 til 29 mm. Målingene viser at etasjeskillet har helningsavvik, men at planoverflaten er tilfredsstillende.

Deformasjonsmønsteret, med helning fra flere rom mot et lavpunkt, tilsier at avviket ikke kan forklares som et rent overflateforhold, men må relateres til deformasjon i etasjeskillet og/eller tilhørende bærende konstruksjon.

! **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er funnet enkelte bom i veggflisene.

! **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert enkelte bom (hulrom under) i gulvflisene.

! **Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)




Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det er registrert kjøkkenventilator med kullfilter (resirkulerende løsning). Det er ikke påvist eller fremlagt dokumentasjon på mekanisk avtrekk fra kjøkkenet til det fri. Forholdet vurderes å avvike fra løsninger som normalt forutsettes etter dagens krav.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Sammendrag av boligens tilstand

-  Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i [Gå til side](#) henhold til krav i dagens forskrifter.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen. Boligen er plassert over ventilert garasjeanlegg, noe som etter erfaring kan medføre redusert radonforekomst, men dette er ikke dokumentert.

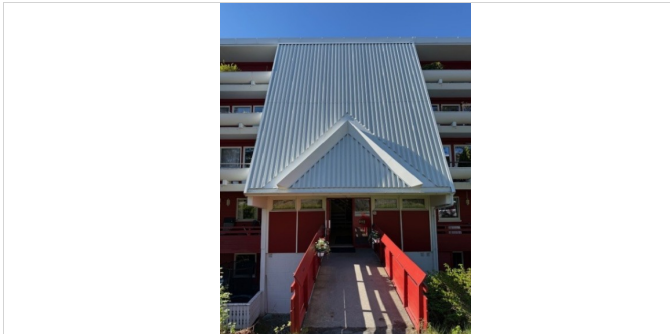
Rekkverket består av blomstertrau/blomsterkasse og er målt til ca. 60 cm høyde og 80 cm bredde, med ettermontert håndløper. Det er målt ca. 14 cm åpning mellom verandadekket og underkant av blomstertrau, samt ca. 20 cm åpning mellom topp blomstertrau og ettermontert rekkverk.

Samlet høyde fra gulv til topp av ettermontert rekkverk er målt til ca. 90 cm. De målte forholdene avviker fra dagens krav til rekkverkshøyde og åpninger.

Det bemerkes at dagens forskriftskrav ikke nødvendigvis har tilbakevirkende kraft for eksisterende bygningsdeler. Vurdering av eventuelle tiltak, ansvar og oppfølging må avklares med sameiet.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1975

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk. Eid av eier siden 2021.

Standard
Velholdt leilighet hvor det er normal standard på overflater, innredning og utstyr- jmfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Leiligheten er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022	Balkongdør og vinduer skiftet	
2022	Yttervegg av tre mot veranda	Yttervegg av tre mot veranda er innforet/etterisolert 5cm på innsiden. Ny dampspærre(plast) på veggens innside. Ny vindspærredek på veggens utside samt ny liggende trekledning som er malt/overflatebehandlet i 2022.
2022	Nytt bad	Bad rehabilitert.
2022	Nytt kjøkken	Nytt kjøkken etablert, av merke IKEA.
2022	Nytt parkettgulv	Nytt parkettgulv a 1-stavs eikeparkett i gang, stue/kjøkkenen, Walk-in closet og soverom.
2022	Innerdører	Innerdører er utskiftet. Kompakte dørblander av merket Swedoor.
2026	Leilighetsdør skiftet	
2026	Vegger og himlinger	Veggflater og himlinger blir sparklet og malt før salg. På befaringstidspunktet var dette pågående arbeid.
2026	Benkeplater i finert eik	Benkeplater i finert eik er skiftet på selve kjøkkendelen, ikke kjøkkenøy.

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Det er opplyst at yttervegg i tre er etterisolert/innforet med 5 cm isolasjon, ny dampspærre (plast), ny vindspærre (duk) og ny dobbelfalset kledning montert liggende med tilhørende omramming rundt vinduer og balkongdør. Arbeidet ble utført i 2022. Kledningen er sist overflatebehandlet i 2022.

Kledningen er visuelt inspirert fra verandaen.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Det er opplyst at vinduene ble byttet i 2022. Det er montert Nordan-vinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Nordan balkongdør med 2-lags glass. Døren er utskiftet i 2022.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Leilighetsdør

Beskrivelse

Leilighetsdør i slett finert utførelse. Leilighetsdøren er byttet i 2026, og det er benyttet en brann- og lydklassifisert dør(EI 30) av merket Jeldwen.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Leiligheten har tilhørende veranda med adkomst fra stue. Verandaen er orientert mot sør.

Verandadekket er belagt med epoksybelegg av ukjent alder. Rekkverket er utført som blomsterkasse/blomstertrau, ca. 60 cm høyde og 80 cm dybde, i betong med ettermontert håndløper som sikring. Håndløperen måler 90 cm fra verandagulv. Det er elektrisk markise og utebelysning.

TG IU Utvendig > Bygning generelt

Beskrivelse

Tradisjonell terrasseblokk fra 1975 over 5 etasjer, samt garasjeanlegg under blokken.

Fundamenter, bærekonstruksjoner og etasjeskillere er av betong. Fasader er kledd med panel og plater. Flatt tak tekket med papp/membranfolie.

Tilstanden er ikke vurdert for felles bygningsdeler.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG IU Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater på oppholds- og soverom består hovedsakelig av følgende:

Gulv: 1-stavs eikeparkett, fliser på bad. Det er varmemefolie i gulv på stue/kjøkken og varmekabler på bad.

Vegger: Malte flater av plater og betong, fliser på bad. Kitchenboard over benkeplate på kjøkken.

Himling: Nedsenket himling med malte plater og malte betonghimlinger. Nedsenkede himlinger har LED-downlights.

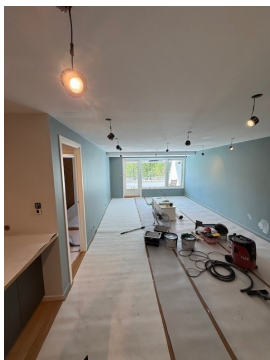
På befaringstidspunktet hadde eier fått sparklet veggene og heldekket gulvet med dekkepapp. 1-stavs eikeparkett ble lagt i 2022. Det har på befaringstidspunktet ikke vært mulig å vurdere overflater i sin helhet, da parketten er heldekket og veggene ikke er ferdig overflatebehandlet.

Normalt sett, dersom parkettgulvet ikke har større skader og vegger og himlinger er nyoverflatebehandlet, gis det TGO.

Til informasjon: Ved kjøp av brukt bolig må det påregnes at det kan være behov for overflatebehandling i hele eller deler av boligen, avhengig av tidligere bruk, slitasje og alder. Parkett inneholder pigmenter og kan få fargeforskjeller der tepper eller møbler har stått, og hvor gulvet ikke har vært eksponert for normalt dagslys eller sollys.

Årstall: 2026

Kilde: Eier



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av betongdekke fra byggeår.

Til informasjon: Etasjeskiller er målt punktvis i hele rommet med krysslaser og meterstokk mot parkettgulv.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjeller i gulvet langs yttervegg i stuen, hvor høydeforskjellen er målt til 17,5 mm over en lengde på 2 meter, som et sideveis helningsavvik.

I soverommet er det også målt høydeforskjeller i gulvet langs yttervegg, med en høydeforskjell på 15 mm over 2 meter, som et sideveis helningsavvik.

I tillegg er det registrert høydeforskjeller i stuen, med høydeforskjeller som varierer fra ca. 15 til 29 mm. Målingene viser at etasjeskillet har helningsavvik, men at planoverflaten er tilfredsstillende.

Deformasjonsmønsteret, med helning fra flere rom mot et lavpunkt, tilsier at avviket ikke kan forklares som et rent overflateforhold, men må relateres til deformasjon i etasjeskillet og/eller tilhørende bærende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

For å utbedre nivåforskjellene må gulvet rettes opp, noe som vanligvis innebærer omfattende og kostbare arbeider. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Dersom boligen skal renoveres, bør slike tiltak vurderes i den forbindelse.

Konsekvensen av å ikke utbedre nivåforskjellene er redusert brukskomfort og utfordringer ved legging av nytt gulvbelegg.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Kompakte innerdører i hvit, slett utførelse fra merket Swedoor. Innerdørene er opplyst utskiftet i 2022.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med nedsenket dusjhjørne, glassvegger i dusjsjonen, vegghengt toalett, innredning med skuffer og nedfelt servant, speilskap, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger, malt gips i tak.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er funnet enkelte bom i veggflisene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bom- eller hul lyd i fliser er ikke nødvendigvis et akutt problem, men kan tyde på redusert heft mellom flis og underlag. Dersom tilstanden forverres, kan det føre til sprekker i fuger, løse fliser og økt risiko for skader på overflaten.

Forholdet bør derfor følges med på, og ved tegn til videre utvikling bør utbedring vurderes for å hindre ytterligere skade og redusert levetid på overflaten.

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Høyde fra topp slukrist til topp flis ved dør er målt til 43mm.

Årstall: 2022 Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert enkelte bom (hulrom under) i gulvflisene.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Bom- eller hul lyd i fliser er ikke nødvendigvis et akutt problem, men kan tyde på redusert heft mellom flis og underlag. Dersom tilstanden forverres, kan det føre til sprekker i fuger, løse fliser og økt risiko for skader på overflaten.

Forholdet bør derfor følges med på, og ved tegn til videre utvikling bør utbedring vurderes for å hindre ytterligere skade og redusert levetid på overflaten.

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse. Ifølge fakturaer fra utførende håndverksbedrift er det benyttet Litex banemembran.

Til informasjon: Det anbefales å tømme/rense vannlåsen fire ganger i året, da dette sikrer god avrenning og bidrar til å forlenge baderommets levetid.

Årstall: 2022 Kilde: Faktura e.l



UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet ble rehabilitert i 2022.

Badet er utstyrt med følgende:

- Vegghengt WC
- Dusj med innfellbare glassvegger
- Servantskap med heldekkende porselensvask og skuffer
- Speilskap over servant
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

Årstall: 2022 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er registrert avtrekksventiler på badet. Ved befaring ble det påvist fungerende avtrekk på badet. Selve ventilasjonsløsningen utover dette er ikke undersøkt eller kontrollert av takstmann.

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra entre og mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0 % (uten utslag) som er tørt treverk i dette aktuelle område. Gjøres dog oppmerksom på at hulltaking er foretatt i et område som normalt ikke er utsatt for fukt. Baksida av dusjhjørnet ikke tilgjengelig for hulltaking.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

📍 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2022 av merket IKEA.

Innredningen har mørke, slette fronter. Benkeplater av finert eik med nedfelt oppvaskkum i sort utførelse og ettgreps vannkran i sort utførelse. Kitchenboard av type Fibo Tresbo e.l., er montert på vegg over benkeplaten. Lys er montert under overskap. Kjøkkenøy med god benkeplass og oppbevaring i skap.

Integrerte hvitevarer: kjøleskap, frysescap, oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn/stekeovn og platetopp. Ventilator med kullfilter over platetopp.

Komfyrvakt: ja

Automatisk vannstopperfunksjon: ja

Det er montert automatisk vannstopventil i kjøkkenbenken som stenger vanntilførselen ved eventuell lekkasje, og gjør røropplegget i rom uten sluk til en lekkasjesikker installasjon.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

📍 TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det er registrert kjøkkenventilator med kullfilter (resirkulerende løsning). Det er ikke påvist eller fremlagt dokumentasjon på mekanisk avtrekk fra kjøkkenet til det fri. Forholdet vurderes å avvike fra løsninger som normalt forutsettes etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk fra kokesonen:

Ventilasjonen fungerer kun som resirkulasjon, og det er ikke etablert et forsert avtrekk som leder matos og fukt ut av boligen. Dette gir redusert luftutskifting ved matlaging og kan føre til økt fukt- og luftbelastning i kjøkkensonen og tilstøtende rom. Løsningen er ikke optimal i boliger hvor mekanisk avtrekk normalt forventes.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.



TEKNISKE INSTALLASJONER

📍 TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyning med rør-i-rør-system. Felles varmtvann. Rørfordelingsskap med hovedstoppekraner for varmt og kaldt vann er plassert på badet.

Til informasjon: Undertegnede har kun vurdert røranlegget ved visuell undersøkelse (ikke funksjonstesting). Full tilstandsvurdering krever spesielt utstyr og kompetanse.

Årstall: 2022 Kilde: Faktura e.l



📍 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast i boligen. Avløpsledningene i boligen frem til påkoblingen til felles stigeledning (sjakt) er utskiftet av rørleggerbedrift. Felles avløpsledninger i sjakt er ikke undersøkt.

Tilstandsrapport

Årstall: 2022 Kilde: Faktura e.l

TC 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er observert med mekanisk avtrekksventilasjon fra bad. Løsningen er ikke nærmere kontrollert eller funksjonstestet.

Utover dette er ventilasjonen basert på naturlig tilluft gjennom åpningsbare vinduer og balkongdør samt tilluftsventiler i yttervegger på stue og soverom.

TC IU Varmesentral

Beskrivelse

Det er opplyst at boligen forsynes med varmt forbruksvann via felles berederanlegg plassert i fellesarealer. Det har ikke vært tilgang til å inspisere dette anlegget, og takstmannen har derfor ikke vurdert tilstanden.

TC IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er opplyst at boligen forsynes med varmt forbruksvann via felles berederanlegg med felles varmtvannstanker plassert i fellesarealer. Det har ikke vært tilgang til å inspisere dette anlegget, og takstmannen har derfor ikke vurdert tilstanden.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles gang/fellesareal.

Til info: Takstmannens fagkompetanse dekker ikke elektro, Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert, og det er kun synlige feil og skader som blir kommentert og vurdert. For ytterligere undersøkelser av anlegget kan el-takstmann rekvireres.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt

rehabiliteret (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2022 Det elektriske anlegget i boligen er fullstendig utskiftet. Sikringsskapet er oppgradert og utstyrt med automatsikringer.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Arbeider utført av Tingvalla Elektro AS.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Nyanlegg - rehab av leilighet.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Tilstandsrapport



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen. Boligen er plassert over ventilert garasjeanlegg, noe som etter erfaring kan medføre redusert radonforekomst, men dette er ikke dokumentert.

Rekkverket består av blomstertrau/blomsterkasse og er målt til ca. 60 cm høyde og 80 cm bredde, med ettermontert håndløper. Det er målt ca. 14 cm åpning mellom verandadekket og underkant av blomstertrau, samt ca. 20 cm åpning mellom topp blomstertrau og ettermontert rekkverk.

Samlet høyde fra gulv til topp av ettermontert rekkverk er målt til ca. 90 cm. De målte forholdene avviker fra dagens krav til rekkverkshøyde og åpninger.

Det bemerkes at dagens forskriftskrav ikke nødvendigvis har tilbakevirkende kraft for eksisterende bygningsdeler. Vurdering av eventuelle tiltak, ansvar og oppfølging må avklares med sameiet.

Konsekvens/tiltak

På generelt grunnlag anbefales det å gjennomføre radonmåling i alle boliger, da faktiske radonnivåer ikke kan vurderes uten måling. Ved forhøyede radonverdier kan dette ha betydning for helse og innemiljø.

Rekkverket på balkongen avviker fra dagens krav til høyde og åpninger basert på utførte målinger. Slike avvik kan innebære økt risiko for fallulykker. Tiltak for å oppnå et sikkerhetsnivå tilsvarende dagens krav kan vurderes.

Vurdering av behov for tiltak, samt ansvar for eventuell oppfølging, må avklares med sameiet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

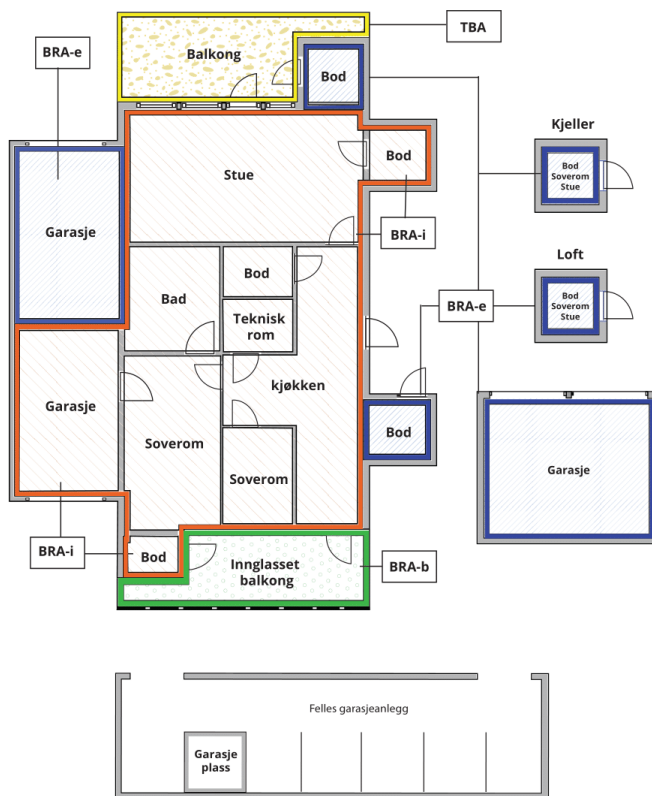
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	75	2		77	14
SUM	75	2			14
SUM BRA	77				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang, bad, stue/kjøkken, soverom, walk-in closet	Sportsbod	

Kommentar

Arealer er oppmålt med laser av typen Leica DISTO D2G og er ca. angitt. (avrundet til nærmeste hele tall).

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Takhøyde blir ikke kontrollert, med mindre det er usikkert om den er lavere enn 190 cm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente byggemeldte tegninger (myndighetsgodkjente plantegninger) for takstmannen. Vurderingen er derfor ikke basert på verifisert tegningsgrunnlag fra offentlig myndighet. Det er imidlertid fremlagt en oversiktstegning over leilighetstyper i boligsameiet, hentet fra Vibbo (sameiets intranett). Denne tegningen synes å være i samsvar med leilighetens nåværende bruk, men er ikke kontrollert opp mot godkjente byggesaksdokumenter, og det tas forbehold om eventuelle avvik. Bygningen er godkjent og tatt i bruk i 1975.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Påkostninger knyttet til boligen som er utført av håndverkstjenester og/eller egeninnsats er angitt under punktet tilbygg/modernisering i rapporten. Innhentede opplysninger om omfang og årstall anses som mottatt fra oppdragsgiver/tilgjengelig dokumentasjon. (Opplysninger om påkostninger og årstall blir ikke etterprøvd av takstmann. Flere årstall kan være hentet fra tidligere takstrapporter eller prospekt. Det tas derfor forbehold om at opplysningene kan avvike fra faktiske forhold.

Befarings - og eiendomsopplysninger



Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2026	Jonas Askjellrud	Takstingeniør
	Bjørnar Bergmo	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	107	100		95	25647.7 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Vevelstadåsen 16

Hjemmelshaver

Bergmo Bjørnar, Kristiansen Janne

Kommentar

Eiendommen er seksjonert og arealet gjelder hele Sameiet.

Boligselskap

Vevelstadåsen
Boligsameie

Eierandel

3350 / 807090

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning
AS

Organisasjonsnr

975485552

Felles formue

Kr. 17 678 31.12.2025

Felles gjeld:

Kr. 26 575 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et veletablert og populært boområde på Vevelstadåsen på Langhus ca 5 km nord for Ski sentrum. Kort avstand til idrettsanlegg, skoler, flere barnehager, Langhus senter med flere forretninger, post, bank, lege, skoler, barnehager, Vevelstad jernbanestasjon m.m. Ca 7 minutter med bil til Ski hvor du finner et rikt utvalg av forretninger, bank, post, videregående skoler, flerkino, hotell, restauranter, stort idrettsanlegg. Ski Storsenter med over 120 flotte forretninger, spisesteder mv. Ca. 10 minutter med bil til Vinterbroseieret, Tusenfryd fornøyelsesparken og flott badeplass på Breivoll. Ca. 20 minutter med tog til Oslo. Fine turområder i nærmiljøet med turløyper til bl.a. Sterkrudhytta og Stallerudhytta samt fine områder i Nøstvedtmarka.

Adkomstvei

Kommunal adkomstvei og private internveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Henviser til salgsprospekt for info vedr. reguleringsplan for område/eiendommen.

Om tomten

Felles eiet tomt på 25 647,7 m² som tilhører sameiet.

Fellesarealene er opparbeidet med beplantning, asfalterte gang og stikkveier, lekeplasser, trivelige uteplasser, friareal og noe naturtomt. Leiligheten har utgang til egen veranda fra stue.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått ved utarbeidelsen av denne rapporten.

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringdagen.

Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.

Kort beskrivelse av bebyggelsen

Terrasseblokk oppført over 4 etasjer + underetasje hvor blokken er oppført i betongkonstruksjon. Betongfundament til antatt fjellgrunn. Betong grunnmur. Yttervegger og delevegger mellom leilighetene er i mur/betong. Gavlvegger er utlektet og kledd med korrugerte stålplater, antatt isolert med mineralull. Yttervegger på veranda er oppført i bindingsverk, kledd med liggende panel og isolert med mineralull. Garasjeanlegg i kjeller med asfaltert grunn.

Parkering

Leiligheten har tilhørende egen biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Ferdigattest

Takstmann kan ikke se at det foreligger ferdigattest for denne eiendommen. (For boliger omsøkt før 1998 hvorav det ikke foreligger ferdigattest, så har det ved endringen av plan- og bygningsloven i 2015 innført en bestemmelse som gjør at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak omsøkt før 1998)

Egenerklæring

Egenerklærings skjema er gjennomlest av takstmann. Skjemaet skal ligge som et vedlegg til salgsprospektet. Anbefaler potensiell kjøper å lese igjennom denne nøye.

Forsikring

Selskap Gjensidige Forsikring Asa	Avtalenr 93046169	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Bygningsforsikring				
Selskap Gjensidige forsikring Asa	Avtalenr 63537234	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Boligselgerforsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Vedtekter- Vevelstadåsen Boligsameie	12.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	12.05.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	12.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	13.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerелеktrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

Rapporten er utarbeidet i henhold til gjeldende lover, forskrifter og anerkjente faglige retningslinjer, og bygger på visuell befarings utført med de begrensninger som følger av at boligen var bebodd og møblert. Undersøkelsene er gjennomført uten destruktive inngrep. Det forutsettes at eiendommen er lovlig oppført og godkjent for dagens bruk, og at eventuelle offentlige pålegg er oppfylt, med mindre annet fremgår av rapporten. Feil og mangler er kun kommentert der synlige forhold ble registrert. Skjulte forhold er ikke vurdert. Arealer er oppmålt etter NS 3940. Arealer er målt med lasermåler og fuktsøk er gjort med Protimeter MMS3. Det tas forbehold om mulige feil i opplysninger fra selger, offentlige myndigheter eller andre kilder. Rapporten beskriver tilstanden på befaringstidspunktet og er ikke en garanti mot fremtidige skader. Rapporten er utarbeidet for oppdragsgiver og angitt formål. Kunden plikter å gjennomgå rapporten og melde fra om åpenbare feil eller mangler.

Egenerklæring

Vevelstadåsen 16, 1405 LANGHUS

12 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Vevelstadåsen 16

Postadresse

Vevelstadåsen 16

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Mai 2021

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 93046169

Informasjon om selger

Selger

Bergmo, Bjørnar

Selger

Kristiansen, Janne

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2022

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Revet gammelt bad, bygget nytt

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Tingvalla Elektro, Vedhol VVS, Murmester Rolf Holm

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2022

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Revet utvendig panel, gammel vindsperre, byttet isolasjon, ny vindsperre, ny panel - etterisolert 5 cm innvendig etter ny dampsperre. Byttet alle vinduer på yttervegg samt terrassedør. Innvendig tak er foret ned 5 cm, lagt gips samt downlights.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Utført selv - er faglært siden 1991

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2022

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Alt er nytt fra sikringsskap og i leiligheten

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Tingvalla Elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2022

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nye rør til bad og kjøkken

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Vedhol VVS

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Sameiet sjekker ut setningsskader for øyeblikket. Vi har sett et lite riss på høyre side på stueveggen.

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i leiligheten?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

- 23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
 Ja Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
 Ja Nei
- 27 Er det utført radonmåling?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?**
Ny renovasjonsløsning som kan medføre økning i felleskostnadene med inntil 5 %.
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

- 31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 63537234

Egenerklærings skjema

Name

Bjørnar Bergmo

Date

2026-05-12


Name

Janne Kristiansen


Date

2026-05-12

Identification

 Bjørnar Bergmo

Identification

 Janne Kristiansen



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Bjørnar Bergmo
Janne Kristiansen

12/05-2026
20:39:24
12/05-2026
20:42:49

BankID OIDC
High
BankID OIDC
High

Estator Eiendomsmegling AS
v/Anne Vigerust Braathen
Torgveien 10, 1400 SKI
E-post: anne.vigerust.braathen@partners.no

Deres ref.: 193260055 . Vår ref.: 4121-1-1602

Dato: 11.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Vevelstadåsen Boligsameie
Organisasjonsnr: 975485552
Seksjonseier: Bergmo, Bjørnar
Medeier: Kristiansen, Janne
Leilighetsnummer: 1602
Adresse: Vevelstadåsen 16, 1405 LANGHUS
Seksjonsnummer: 95
Gnr. 107
Bnr. 100

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 93046169.
- 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 spesifisering, 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 abonnementsgebyrer er ikke inkl. i felleskostnadene, men blir fakturert 4 ganger i året direkte fra Nordre Follo Kommune. Forbruk blir fortsatt belastet over felleskostnadene etter brøk.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208304089
Lånetype: Serielån
Rentesats: 6,75%
Restsaldo 5 820 000,00
Innfrielsesdato: 30.05.2034
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: 3 878,67,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask		108,00 fra 01.07.2026
TV/internett		450,00 fra 01.07.2026
Felleskostnader	3 878,67	3 289,11 fra 01.07.2026

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice 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:	636,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 008,-
Annen formue:	17 678,-
Gjeld:	26 575,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208304089
Restsaldo:	25 522,72
Kapitalkostnader:	404,94
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 25 522,72,-, 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 rentendringer, 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/Berit Laila Stokstad, e-post: vevelstadasen@styrerrommet.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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 4121

VEVELSTADÅSEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i VEVELSTADÅSEN 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:

17. 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. Fastsettelse av honorarer
7. Låsing av inngangsdører.
8. Ny renovasjonsløsning
9. Endring av vedtektenes punkt 2.1:
10. Endring av husordensreglene: Pkt. 3:
11. Endring av husordensreglene punkt 5
12. Endring av husordensreglene 6 og 7
13. Endring av husordensreglene punkt 8
14. Endring av husordensreglene punkt 9
15. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i VEVELSTADÅSEN 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. Årsmøte 2026 - Styrets arbeid.pdf
 2. 4121 Revisjonsberetning.pdf
 3. Årsregnskap 2025 4121.pdf
 4. Vevelstadåsen Grendelag årsrapport.pdf
 5. 4120 Revisjonsberetning.pdf
 6. 4120 Regnskap 2025.pdf
-

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 375 000,-.

Styrets innstilling

Styrehonorar:

Styret forslår en liten økning av styrehonoraret i tråd med tariffoppgjøret for 2025 på 4,4%. Styret foreslår å øke honoraret til kr. 375.000,- en økning på 4,17% i forhold til fjorårets honorar på kr. 360.000,-. Dette er i tråd med nivået i de to andre sameiene på Vevelstadåsen.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 375 000,-.

Sak 7

Låsing av inngangsdører.

Forslag fremmet av:

Hans Jacob Augestad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Foreslår at inngangsdør er stengt hele døgnet, og at den kan åpnes med kode eller direkte kontakt med leilighetseiere.

Mvh

Hans Augestad

Styrets innstilling

Dette har vært oppe til avstemming ved tidligere årsmøter, og har blitt nedstemt. Styret har undersøkt kostnader ved etablering av OBOS-nøkkelen. Det vil påløpe kostnader for installasjon av elektronisk låskasse til alle oppganger, totalt ca. kr. 266.000,-. Deretter en løpende abonnementskostnad per år kr. 4.390,-

Forslag til vedtak

Låsing av utgangsdør

Sak 8

Ny renovasjonsløsning

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styrets anbefaling at årsmøtet velger alternativ 1 – helt nedgravde beholdere. Dette fordi disse vil være minst dominerende i boområdet vårt, og glir lettere inn i uteområdet.

Styret foreslår at prosjektet finansieres delvis ved bruk av egenkapital, og delvis ved opptak av lån. Dette vil kunne medføre ytterligere økning i fellesutgifter på inntil 5%.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Ny renovasjonsløsning
- Mot Ny renovasjonsløsning

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Alternativ 1 – helt nedgravde beholdere
2. Alternativ 2: Delvis nedgravde beholdere

Vedlegg

7. Avfallsløsning 2026.pdf

Sak 9

Endring av vedtektenes punkt 2.1:

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Endring av vedtektenes punkt 2.1:

Styret foreslår følgende tekst inn som punkt 2.1 etter (1) og som skyver dagens (2) – (4) ned til hhv (3) – (5):

(2) Det er ikke tillatt å dele opp bruksenheten til to eller flere utleieenheter.

Dette vil gi følgende tekst i vedtektenes punkt 2.1:

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.

(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 eierseksjonsloven § 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(4)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.

Forslag til vedtak

(2) Det er ikke tillatt å dele opp bruksenheten til to eller flere utleieenheter.

Sak 10

Endring av husordensreglene: Pkt. 3:

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Pkt. 3:

Dagens ordlyd:

All søppel og avfall skal være godt innpakket før det kastes i søppelsjakten. Søppel må ikke kastes etter kl. 22.00. Følg de oppsatte forskrifter. Store ting kan kastes i containeren utenfor blokk 13 i dennes åpningstid. Gjelder vanlig blandingssøppel som ikke går inn i sjaktlukene. Hageavfall, møbler og annet bygningsavfall skal leveres på gjenbruksstasjon.

Foreslås endret 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.

Forslag til vedtak

Punkt 3. endres i henhold til forslag

Sak 11

Endring av husordensreglene punkt 5

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Pkt. 5:

Dagens ordlyd: *Grilling med kull og tennvæske er ikke tillatt. Bruk gass- eller elektrisk grill og rengjorte rister.*

Endres til: **Grilling med kull er ikke tillatt. Bruk rengjort gass- eller elektrisk grill.**

Forslag til vedtak

Grilling med kull er ikke tillatt. Bruk rengjort gass- eller elektrisk grill.

Endring av husordensreglene 6 og 7

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Pkt. 6 og 7:

Her ønsker styret å klargjøre hva som gjelder for uteområdet og for garasjene, dette er mer sammenblandet i dagens ordlyd. I tillegg ønsker styret at kjøretøy som er midlertidig avregistrert skal ha tilstrekkelig brannforsikring.

Dagens pkt 6 og 7:

6

All unødvendig kjøring på gangveiene foran blokkene er forbudt. Kun syketransport,

flyttetransport og større varetransport er tillatt, samt av- og pålessing i inntil 10 minutter. med mindre det er pågående aktivitet ved bilen.

Motorkjøretøy skal parkeres på anviste plasser. Samtlige parkeringsplasser mellom blokkene er reservert til gjesteparkering. Gjesteparkeringsplassene kan benyttes av beboerne for korttidsparkering inntil 2 timer.

I sameiets fellesgarasje er det kun tillatt å parkere registrerte motorvogner.

Styret har inngått avtale med et privat parkeringsselskap som skal ivareta sameiets

parkeringsregulering på selve boligfeltet. Se for øvrig egne parkeringsregler.

Den enkelte sameier er ansvarlig for å informere sine gjester om disse bestemmelsene.

7

Garasjeplassene skal være ryddet. Det forhindrer skadedyrplager, letter vedlikeholdsarbeid som infrastruktur, samt at det reduserer brannspredning. Dessuten bidrar det til almen trivsel.

Vi har valgt å følge det lokale brannvesenets retningslinjer for felles garasjeanlegg som

sier at det kun skal oppbevares kjøretøy (bil, mc og sykkel/elsykkel) og kjøretøyrelaterte

gjenstander (takgrind, skiboks og ett sett dekk).

Det er tillatt å montere ett stk. metallskap til oppbevaring etter standard fra sameiet.

Krav til plassering av dette vil variere avhengig av kabler på vegg og i gulv.

Avklar med vaktmesterne før montering, slik at det ikke hindrer inspeksjon av fiber- og

elektriske kabler i gulv og på vegg.

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 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.

Foreslås endret til:

6

All unødvendig kjøring på gangveiene foran blokkene er forbudt. Kun syketransport, flyttetransport og større varetransport er tillatt, samt av- og pålesing i inntil 10 minutter med mindre det er pågående aktivitet ved bilen.

Motorkjøretøy skal parkeres på anviste plasser. Samtlige parkeringsplasser mellom blokkene er reservert til gjesteparkering. Gjesteparkeringsplassene kan benyttes av beboerne for korttidsparkering inntil 2 timer.

Styret har inngått avtale med et privat parkeringsselskap som utfører parkeringskontroll på sameiets eiendom. Parkeringsselskapet har myndighet til å rekvirere borttauing av feilparkerte biler ved behov. Se for øvrig parkeringsregler som er skiltet.

Den enkelte sameier er ansvarlig for å informere sine gjester om disse bestemmelsene.

7

I sameiets fellesgarasje er det kun tillatt å parkere registrerte motorvogner. Kjøretøy som parkeres ved betongvegg, skal parkere slik at passasjersiden vender inn mot vegg. Ved midlertidig avregistrering skal kjøretøyet være tilstrekkelig brannforsikret.

Garasjeplassene skal være ryddet. Det forhindrer skadedyrplager, letter vedlikeholdsarbeid som infrastruktur, samt at det reduserer brannspredning. Dessuten bidrar det til almen trivsel.

Vi har valgt å følge det lokale brannvesenets retningslinjer for felles garasjeanlegg som sier at det kun skal oppbevares kjøretøy (bil, mc og sykkel/elsykkel) og kjøretøyrelaterte gjenstander (takgrind, skiboks og dekk på felg).

Det er tillatt å montere metallskap til oppbevaring. Krav til plassering av dette vil variere avhengig av kabler på vegg og i gulv. Avklar med vaktmesterne før montering, slik at det ikke hindrer inspeksjon av fiber- og elektriske kabler i gulv og på vegg.

Det er tillatt å montere el-bil lader på garasjeplassen. Bestilling av ladeboks kan kun gjøres via sameiets kontraktspartner. Informasjon finnes på Vibbo. ID-nummer på nye ladebokser må meldes til styret. Det er kun tillatt å lade el-bil og hybrid-bil i godkjent lader.

Forslag til vedtak

Husordensreglene punkt 6 og 7 endres i henhold til forslag

Sak 13

Endring av husordensreglene punkt 8

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Pkt. 8:

Gjeldende tekst:

Det må bare benyttes godkjent antennekabel mellom vegguttak og radio/TV. Hvis anlegget ikke virker, må vaktmester eller styremedlem varsles. Ingen må på egen hånd foreta seg noe med fellesanlegget.

Foreslås endret til:

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

Forslag til vedtak

Punkt 8 Problemer med TV eller bredbånd må meldes til kundeservice hos sameiets tele- og bredbåndsløeverandør. Ingen må på egenhånd foreta seg noe med fellesanlegget.

Sak 14

Endring av husordensreglene punkt 9

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Pkt 9:

Underpunktene ønskes innlemmet i hovedpunkt.

Gjeldende ordlyd:

9 Husdyrhold.

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

9.1

Lufting av husdyr.

1. Båndtvang gjelder uinnskrenket på sameiets område.

2. Husdyr skal ikke luftes på sameiets område

3. Hvis dyret gjør fra seg på sameiets område, skal avføringen fjernes av eieren/passeren.

4. Små barn skal ikke alene ha ansvaret for husdyr.

9.2

Overtredelser.

Alle Sameiets beboere har rett til å påse at disse regler overholdes.

Ved overtredelser har styret myndighet til å forlange dyret fjernet fra sameiets område.

Ønskes endret til:

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

- **Båndtvang gjelder uinnskrenket på sameiets område**
- **Husdyr skal ikke luftes 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

Ved overtredelser har styret myndighet til å forlange dyret fjernet fra sameiets område.

Forslag til vedtak

Punkt 9 endres i henhold til forslaget

Sak 15

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Berit Stokstad

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Beate Waatwik
- Geir Dramstad
- Poul Eggesbø

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling - Vevelstadåsen boligsameie 2026.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Poul Bjarte Eggesbø	Vevelstadåsen	16
Nestleder	Berit Laila Stokstad	Vevelstadåsen	2
Styremedlem	Beate Waatvik	Vevelstadåsen	4
Styremedlem	Cathrine Molin Wang	Vevelstadåsen	28
Styremedlem	Ronny Gilstad	Vevelstadåsen	14

Styret består i dag av 3 kvinner og 2 menn. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.

Generelle opplysninger om Vevelstadåsen Boligsameie

Sameiet består av 210 seksjoner.

Vevelstadåsen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975485552, og ligger i NORDRE FOLLO kommune med følgende adresse: Vevelstadåsen 2-28. Kun Partall 2, 4, 6, 8 osv.

Gårds- og bruksnummer:

107 100

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Styret har avholdt månedlige styremøter i tillegg til jevnlig kontakt på telefon og e-post. Styrets hovedformål er å behandle saker knyttet til drift, vedlikehold og rehabilitering av eiendom, samt bidra i saker relatert til beboere.

Styret har også hatt møter og befaringer vedr ny avfallsløsning som skal implementeres i løpet av 2026. Ny avfallsløsning innebærer at vi får krav om at bruk av søppelsjaktene skal avvikles. Se for øvrig egen sak og styrets forslag til avstemming på årsmøtet.

Vi har hatt 5 forsikrings saker i perioden.

Oppfølging av beboere som ikke overholder boligsameiets vedtekter og husordensregler.

Vårdugnaden hadde meget god oppslutning, og stemningen var god. Vi håper dugnadsånden blir like god på kommende dugnader.

Styret takker for tilbakemelding vedrørende skader på terrasser. Det som blir vurdert som alvorlig av fagfolk, vil bli utbedret. Planlegging og utbedring av betongskadene starter rett etter påske. Det er viktig at de som har meldt inn skader har ryddet sin terrasse.

Som en årlig tradisjon har styret invitert alle med tillitsverv i sameiet til en liten juletilstelning i november. Dette er en tradisjon vi ønsker å opprettholde. Slike sammenkomster er nyttig både for de tillitsvalgte og styret.

Styret har også forestått julegrantenning da vi ikke har hatt velferdskomité.

Den planlagte jubileumsfesten i juni 2025 ble avlyst grunnet lav oppslutning. I stedet ble det avholdt en sommerfest med jubileumstilsnitt i august. Det var et arrangement for barna på dagtid etterfulgt av sammenkomst med grillbuffet, musikk og en tale om oppveksten på Vevelstadåsen etterfulgt av kaffe og kaker. Styret har mottatt mange hyggelige tilbakemeldinger fra beboerne. En stor takk til arrangementskomiteen ved Berit Stokstad, Elisabeth Selliaas og Marit Rismyhr.

Styret benytter OBOS' styreportal, styrerommet.no, til møteprotokoller, arkivering av dokumenter og økonomistyring. Portalen gir også styret oversikt over eierforhold for den enkelte eierseksjon. Sameiets forvaltningskonsulent Vibeke Sætre Pettersen, har som tidligere vært en viktig støttespiller for styret, både gjeldende generell drift, økonomi og juridiske spørsmål.

Styret har brukt Vibbo mer aktivt for informasjon og dialog. Derfor anbefaler vi alle å registrere sine kontaktopplysninger her, samtidig å samtykke til elektronisk kommunikasjon. Minner også om at Vibbo finnes som app som kan lastes ned.

Planlagte oppgaver:

- Betongreparasjoner
- Løpende vedlikeholdsarbeider
- Maling av trepanel utvendig
- Rens av ventilasjonskanaler
- Ettersyn/vedlikehold nødlis

Gjenstående oppgaver:

- Overgang mellom gangbruer til asfalt på gangveien er stedvis mangelfull. Der det er nødvendig vil disse bli tett med riktig fyllmasse (bitumen-basert)
- Varmekabler ved inngang 16

- Sjekke alle varmekabler gangveier
- Vedlikehold av rekkverk og håndløpere på gangbruer
- Vedlikehold Grønt Miljø
- Maling av oppganger

ANNEN INFORMASJON OM SAMEIET

Forsikring (Brann og vannskader)

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 93046169. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade, skal eier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Ta kontakt med vaktmester i deres arbeidstid og informer styret på e-post (vevelstadasen@styrerommet.no). Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver leilighet, samt manuelt slokkeutstyr i form av brannslukningsapparat eller brannslange. Dette er seksjonseiers ansvar.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Vevelstadåsen Boligsameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

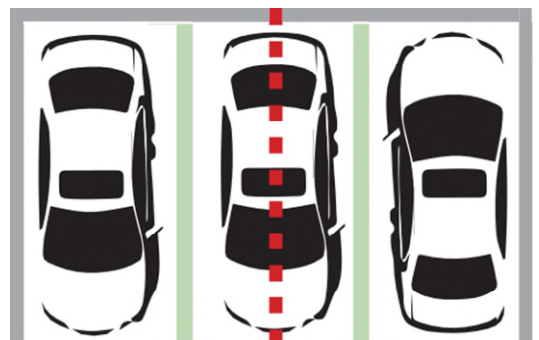
Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og utstyr på lekeplassene.

Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garasjer

Alle eierseksjoner disponerer én garasje plass.

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.



MC

Det er avsatt plass for mc-parkering i garasjen under blokk 12 (bomberommet). Pris for leie av parkeringsplass for motorsykkel vil fra 1. juli 2026 oppjusteres til kr. 1.500,- per år. (betales fordelt i dine fellesutgifter)

Elbil-lading

Alle seksjonseiere disponerer én garasje inne. På hver av disse plassene ligger det ferdig infrastruktur for etablering av ladepunkt. Bestilling av ladeboks kan kun gjøres via sameiets kontraktspartner. Informasjon finnes på Vibbo. ID-nummer på nye ladebokser må meldes til styret.

NB! Kun sameiets egne leverandører kan benyttes til dette. Belastning av strømforbruk trekkes automatisk etter avtale.

Utleie av parkeringsplass til bil 2 i husstanden

Sameiet har noen plasser for utleie i garasjene og på parkeringsplass D. Disse er avsatt til medlemmer i husstanden (personer som hører til samme husholdning) med mer enn én bil. Plassene kan ikke fremleies og er bundet av en skriftlig avtale som redegjør for bruk og forpliktelser.

Pris for leie av garasjeplass vil fra 1. juli 2026 oppjusteres til kr. 450,- per mnd.

Pris for leie av parkeringsplass på plass D vil fra 1. juli 2026 oppjusteres til kr. 225,- per mnd.

Parkeringsregler for Vevelstadåsen

Leide parkeringsplasser og utvidede gjesteplasser registreres hos styret i en database og skilt-nummer leses av parkeringsselskapet.

Håndverkere skal benytte gjesteparkeringsplasser. Seksjonseiere som har håndverkere i arbeid med behov for mer enn 3 dager sammenhengende parkering på våre gjesteparkeringsplasser, må ta kontakt med styret og oppgi registreringsnummer og tidsperiode du ønsker på aktuelle biler.

Beboere kan benytte gjesteparkering i inntil 2 timer. Parkering for gjester, se informasjon på neste side. Gjester som trenger å parkere mer enn 3 dager sammenhengende, kan få utvidet gjesteparkering på vår parkeringsplass D (den nederst i bakken) etter avtale. Styret kan kontaktes via Vibbo minimum 3 døgn før. Oppgi ønsket dato; (fra dato - til dato), registreringsnummer på bil, begrunnelse og hvilken eierseksjon det gjelder (eventuelt navn på eier av seksjonen). Utvidet parkering kan ikke skje før bekreftelse foreligger.

Aker P-drift har satt opp skilt med maks 10 min. parkering på tunet. Dette gjelder all transport hvor det ikke er synlig aktivitet ved kjøretøyet.

Våre utvendige parkeringsplasser er som vist på illustrasjonen.

NB! Parkering skal kun foregå på hvert av sameienes parkeringsplasser. Viktig at du forteller dine gjester dette. **Les skilt!**

PARKERINGSPLASSER for de tre sameiene på VEVELSTADÅSEN



NB! Parkering skal kun foregå på hvert av sameienes parkeringsplasser. Viktig at du forteller dine gjester dette. **Les skilt!**

<p>Gjesteparkering Maks 3 døgn uavhengig av om kjøretøyet har vært benyttet eller flyttet i perioden. 1 døgn fravær før ny parkering</p>	<p>Reservert parkering Reservert beboere i Vevelstadåsen og Vevelstadskogen med registrert parkeringsavtale</p>	<p>Reservert parkering Reservert beboere i Vevelstadlia og med registrert parkeringsavtale</p>	<p>Reservert Vevelstadåsen og Vevelstadskogen</p>
<p>Beboere maks 2 timer</p>			<p>Gjesteparkering Mand -fre 07-17 Maks 2 timer ellers ingen begrensning</p>
<p>Naboer og uregistrerte kjøretøy</p>			<p>Beboere Maks 2 timer alle dager hele døgnet</p>
<p> Naboer og uregistrerte kjøretøy</p>	<p> Gjester, naboer og uregistrerte kjøretøy</p>	<p> Gjester, naboer og uregistrerte kjøretøy</p>	<p> Naboer og uregistrerte kjøretøy</p>

TV og bredbånd

Sameiene på Vevelstadåsen har avtale med Telenor. Leien for grunnpakken, TV og bredbånd er inkludert i fellesutgiftene.

Har du spørsmål eller skal melde feil vedrørende TV eller bredbånd, kan du ringe Telenor tlf 915 09 000.

Husk å oppgi abonnementsnummeret som står på sentralboksen/modemet

NB! Ruter og modem er Telenors eiendel og følger leiligheten ved eierskifte.

Bredbånd

Gjennom vår fibernettavtale med Telenor har hver husstand 50/50 Mbps. Denne hastigheten holder for de fleste. Dersom du trenger høyere hastighet kan du bestille dette på Telenor sine nettsider eller på tlf 915 09 000. Økningen betales da av husstanden. For mer opplysning om deres tilbud se telenor.no. Passord for bredbåndsruteren finner du på baksiden av denne (NB! - dersom den ikke er endret av bruker).

Maling

Styret har under befaring av terrassene registrert noen avvik i forhold til fargevalg. Vi minner om at det ikke er opp til den enkelte å velge utvendige farger.

Maling av utvendig trepanel og mur vil gjøres samlet, når tilstanden tilsier dette. Snakk alltid med vaktmester før du eventuelt maler. Styret planlegger maling av alle trevegger i 2026.

Vedlikehold terrasser

Husk at blomsterkassene skal vaskes hvert år og gulvbelegg holdes rent. Det er ikke lov å spyle med slange eller kaste bøtter med vann utover terrassene, da dette kan medføre vannskader i leiligheten under. Rusk- og planterester fra risten i sluket må fjernes jevnlig. Dersom du skal være bortreist i lang tid, må du sørge for at noen sjekker om risten(e) er tett(e). Risten i rennen skal ikke fjernes, da det vil medføre at naboen under får ditt avfall på sin terrasse. Avrenningsslanger fra terrassekassene skal ikke vende ut, men inn mot avløpsrennen.

Gamle planter har gjerne store røtter som kan sprengne og ødelegge verandakassene. Det oppfordres derfor at disse fjernes.

Terrassene er vår alternativ rømningsvei ved brann. Det er derfor viktig at det ikke finnes større busker nærmere enn 0,5 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 punkt 5.



Bruk av søppelsjakt

Det er viktig at søppel pakkes godt inn før den kastes i søppelsjakten. Slurv forårsaker plager med lukt og skadedyr.

Har du fuktig søppel og matvarer som lukter ekstra, bruk en dobbel pose når du kaster den inn i sjakten.

Matavfallsposer skal kun benyttes til matavfall. Tømming av søppel skjer på torsdager.

Grunnet nye krav om avfallssortering, vil søppelsjaktene avvikles i løpet av 2026. Se egen sak i forslag fra styret.



Matoljer og fett

Vi ber alle om å unngå fett, oljer og matrester i sluk og avløp. Dette skal du samle i tette drikkekartonger som legges i grønne matavfallsposer. Brukte oljer kan også leveres til gjenvinningsstasjoner.

Unngå vannskader og brann

Ikke vask og tørk klær eller bruk oppvaskmaskin om natten eller når du ikke er til stede.

Dersom du er borte fra leiligheten i lengre tid, skru av hovedstoppekran. Tilgang til kranene må ikke blokkeres. Den enkelte beboer/seksjonseier vil kunne holdes ansvarlig dersom det ikke benyttes autorisert personell til rørleggerarbeider.

Beboer/seksjonseier kan holdes ansvarlig for skader og følgeskader etter arbeider i våtrom som ikke er i henhold til gjeldende våtromsnorm, samt manglende vedlikehold som f.eks. sluk og synlige sår i belegget.

Generelt

Varmepumper og parabolantener er ikke tillatt (ref punkt 5 i husordensreglene).

Grilling med kull og tennvæske er ikke tillatt. Bruk gass eller elektrisk grill og rengjorte rister/fettoppsamlere. Husk avstand til brennbart materiale (f.eks. treveggen).

Noen er også plaget av andres røyking på terrassene. Ta hensyn!

Velferden og oppgangskontakt

I tidligere år har velferdens arbeid og aktiviteter vært svært viktig for sameiet. Sommerfest og julegrantenning har bidratt til samhold og eierskap i miljøet vårt. Beboerne blir bedre kjent med hverandre og ansvaret for et godt bomiljø styrkes.

Oppgangskontakter er også viktige bidragsytere for kommunikasjon i sameiet.

Mange saker blir løst ved deres innsats. Vi henstiller oppgangens beboere å stille på oppgangsmøter og bidra til oppgangens miljø. Oppgangskontakter kan benytte Nabosenteret til sine årlige møter.

Overdragelser av leiligheter

11 seksjoner har skiftet eier i løpet av beretningsperioden.

Husdyrhold

Det er mange husdyreiere på feltet.

Styret må nok engang minne om at det på sameiets område gjelder uinnskrenket båndtvang hele året. Det finnes en lufferunde på grendelagets område (se ill.).

NB! Husdyrhold skal ikke være til sjenanse for andre beboere.



Vedlikehold/rehabilitering:

- 2016 Nye stoppekraner med tilbakeslagsventiler montert i alle leiligheter
- 2017 Drenering bak blokkene 11 og 12
- 2018/2019 Oppussing av oppgangene
- 2018/19 Elbil-ladeprosjekt klargjort for beboere
- 2019 Fornyning av tilførsel varmt og kaldtvann mellom blokk 11 og 13
- 2019 Garantiarbeid på terrasser (Con Rehab AS)
- 2020 Rehabilitering av mur, puss og beleggs-kader på terrassene
- 2021 Slutført rehabilitering av vann- og avløp
- 2020/2021 Vask av skråtak
- 2021 Nye varmekabler på gangveiene mellom oppgangene 6-8 og 18-20.
- 2022 Fornytt varmekabler mellom oppgang 6 og 8 og 18 og 20 pga gravearbeider
- 2022 Utskifting til led lysrør i garasje (blokk 15)
- 2023 Vedlikehold av bed og planter
- 2024 Rehabilitering av tak
- 2025 Fortsatt vedlikehold av uteområdet inkludert beplantning
- 2025 Vask av skråtakene
- 2025 Nytt skilt og ny bom opp til boområdet

Finn informasjon på vibbo.no

Vi ønsker at alle beboere benytter våre informasjonssider på vibbo.no.
Her vil du finne:

- ✓ Husordensregler og vedtekter
- ✓ Plantegninger (leiligheter)
- ✓ Meldeskjema for oppussing og rehabilitering
- ✓ Søknadsskjema for leie av p-plass på plass D
- ✓ Leie av Nabosenteret
- ✓ Informasjon om ladeboks
- ✓ Bestilling av systemnøkler
- ✓ Bestilling av postkasse- og ringeklokkeskilt

Viktige opplysninger

(kortversjon)

- **Ro i leilighetene**

Øving på instrumenter og annen støyende virksomhet, som snekkervirksomhet og boring med drill, skal ikke finne sted etter kl.19.00 på hverdag og ikke etter kl.17.00 på lørdag. Støyende virksomhet skal ikke forekomme på søndager og helligdager. Vedvarende ekstra støyende arbeide som pigging, boring i betong ol. skal avsluttes før kl. 17 på hverdager, og ikke finne sted på lørdag, søndag og helligdager.

Se husordensregler punkt 2.

- **Bruk av vaskemaskin, oppvaskmaskin og tørketrommel**

På grunn av felles brannsikkerhet og vannskader bør ikke disse apparater gå om natten, eller når ingen er til stede i leiligheten.

- **Brann- og vannskade**

Ved en akutt skade er det viktig å begrense skadeomfanget. Ring 110 brannvesenet dersom det brenner. Ved vannlekkasje - steng hovedkranen og kontakt lokal rørlegger. I tillegg er det viktig at du også varsler styret.

Dersom brann eller vannskade kun gjelder innbo og ikke bygningen, melder du skaden gjennom innboforsikringen.

- **Meldeskjema for rehabilitering/oppussing**

Arbeid som berører vann, avløp, strøm, ventilasjon, TV/ bredbånd, utvendige dører/vinduer skal i flg. vedtektene godkjennes av styret før igangsettelse. "Meldeskjema for oppussing/rehabilitering", kan du laste ned fra vibbo.no, eller få sendt på mail ved kontakt med styret. Arbeidet skal godkjennes før påbegynnelse. Brudd på dette kan medføre konsekvenser for seksjonseieren.

- **Vann/avløp og el-arbeider**

Alt arbeide skal utføres av autoriserte firmaer med aksepterte løsninger for sameiet.

- **Tilfluktsrom**

Det finnes to tilfluktsrom på Vevelstadåsen, ett på Åsen og ett på Skogen. På Åsen er tilfluktsrommet lokalisert i garasjeplan under oppgang 10/12. Skogen har sitt lokalisert i garasjeplan under oppgang 43/45. I henhold til gjeldende forskrift skal tilfluktsrommene være driftsklare i løpet av 72 timer fra myndighetenes varsling.

Til årsmøtet i Vevelstadåsen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening er

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0168 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

4121 975 800 679 MVA

som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>.

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

VEVELSTADÅSEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 97548552, KLIENTNR. 4121

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 085 510	9 522 059	10 108 000	10 108 000
Garasjer	8	1 550	0	0	0
Ladeinntekter elbil		187 415	0	120 000	120 000
Andre inntekter	3	120 993	215 408	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		10 395 468	9 737 467	10 228 000	10 228 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-67 394	-63 840	-51 000	-51 000
Styrehonorar	5	-360 000	-346 000	-360 000	-360 000
Revisjonshonorar	6	-12 875	-12 375	-13 000	-13 390
Forretningsførerhonorar		-235 968	-324 055	-231 000	-241 395
Konsulenthonorar		-8 415	-34 775	-120 000	-30 000
Drift og vedlikehold	7	-512 256	-7 788 582	-1 071 000	-1 577 500
Forsikringer		-827 101	-842 343	-900 000	-1 008 000
Kommunale avgifter		-2 653 670	-1 692 271	-2 928 237	-2 345 000
Kostnader sameie	16	-2 531 039	-2 189 984	-2 452 072	-2 200 000
Energi/fyring	9	-1 075 393	-934 118	-750 000	-950 000
Andre driftskostnader	10	-456 370	-364 096	-383 000	-389 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 740 480	-14 592 440	-9 259 309	-9 165 815
DRIFTSRESULTAT		1 654 988	-4 854 972	968 691	1 062 185
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	153 244	89 810	100 000	100 000
Finanskostnader	12	-457 865	-343 192	-471 000	-398 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-304 621	-253 382	-371 000	-298 000
ÅRSRESULTAT		1 350 367	-5 108 354	597 691	254 511
Overføringer:					
Udekket tap:		0	-5 108 354		
Reduksjon udekket tap:		1 350 367	0		

VEVELSTADÅSEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 975485552, KLIENTNR. 4121

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	16	25 353	19 189
SUM ANLEGGSMIDLER		25 353	19 189
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		37 867	63 508
Andre kortsiktige fordringer		0	70 646
Driftskonto OBOS-banken		2 887 416	2 374 782
Sparekonto OBOS-banken		1 668 728	1 496 240
SUM OMLØPSMIDLER		4 594 011	4 005 177
SUM EIENDELER		4 619 364	4 024 366
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-1 803 141	-3 153 508
SUM EGENKAPITAL		-1 803 141	-3 153 508
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	6 060 000	6 780 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 060 000	6 780 000
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		200 413	179 888
Leverandørgjeld		111 049	215 280
Påløpte renter		2 241	2 705
Annen kortsiktig gjeld	15	48 802	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		362 505	397 873
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 619 364	4 024 366
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	16	1 128 319	431 572

Nordre follo, 09.02.2026
Styret i Vevelstadåsen Boligsameie

Poul Bjarte Eggesbø

Ronny Gilstad

Berit Laila Stokstad

Cathrine Molin Wang

Beate Waatvik

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	10 009 645
Garasje	1 992
Parkering	73 873
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	10 085 510

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Forsikring	113 791
Opprydding kundereskontro	2
Nettinnbetalinger	7 200
SUM ANDRE INNTEKTER	120 993

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-50 760
Andre personalkostnader	-16 634
SUM PERSONALKOSTNADER	-67 394

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

NOTE 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025 -360 000

SUM STYREHONORAR -360 000

I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) -10 731

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon -12 875

SUM REVISJONSHONORAR -12 875

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -30 911

Drift/vedlikehold VVS -33 348

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -411 724

Egenandel forsikring -34 000

Kostnader dugnader -2 273

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -512 256

NOTE 8**GARASJER**

Leieinntekter 1 550

SUM GARASJER 1 550

NOTE 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi -1 075 393

SUM ENERGI / FYRING -1 075 393

NOTE 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container -18 887

Annet driftsmateriale -4 559

Renhold ved firmaer -260 066

Andre driftskostnader -11 697

Trykksaker -10 682

Møter, kurs, oppdateringer mv. -10 570

Andre kostnader tillitsvalgte -10 731

Andre kontorkostnader -2 458

Kontingenter -800

Gave, ikke fradragsberettiget -4 122

Bank- og kortgebyr -5 626

Øreavrunding 53

Velferdskostnader -116 225

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -456 370

NOTE 11**FINANSINTEKTER**

Kundeutbytte Gjensidige	80 797
Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 311
Renter av sparekonto i OBOS-banken	53 216
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	5 971
Andre renteinntekter	3 950
SUM FINANSINNTEKTER	153 244

NOTE 12

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-457 865
SUM FINANSKOSTNADER	-457 865

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 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 låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

NOTE 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,75 %. Løpetiden er 10 år.	
Opprinnelig 2024	-7 200 000
Nedbetalt tidligere	420 000
Nedbetalt i år	720 000
	-6 060 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-6 060 000

NOTE 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Manuelle utbetalinger	-4 145
Avregning Vevelstadåsen Grendelag	-44 657
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-48 802

NOTE 16

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 210/687 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 kr

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.

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 forretningsførere 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 vaktmestrene, 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 tømmeffrekvens.

Vi har hatt fire ulike tilbydere på befarings 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 varslers 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@styrerrommet.no eller melde interesse til Espen Andresen.

Til årsmøtet i Vevelstadåsen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening er

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 MVA

som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>.

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

VEVELSTADÅSEN GRENDELAG
ORG.NR. 971492988, KLIENTNR. 4120

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
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 DRIFTSINNEKTER		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
FINANSINNEKTER/-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		

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

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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

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 tilfredsstillende 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 datarekvizita	-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

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

NOTE 13**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrek	-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



Ny renovasjonsløsning 2026

I år innføres ny renovasjonsløsning – Nå vil alle husstander få separate oppsamlingsenheter til matavfall og glass- og metallemballasje, i tillegg til dagens løsning.

Når skjer det?

Endringen vil skje i løpet av 2026. I god tid før løsningen utplasseres vil alle husstander motta et brev med detaljert informasjon og antatt tidspunkt for utplassering på din adresse.

Hvorfor?

Denne utvidelsen av renovasjonsløsningen er noe som blir pålagt alle husstander og følger av nye krav fra myndighetene regulert i en forskrift. Dette gjøres for å øke innsamlingen av de ulike avfallstypene, og få bedre resultater slik at vi oppfyller de nasjonale og internasjonale målene for avfall. Den nye renovasjonsløsningen vil gjøre det enkelt for innbyggerne å kaste de ulike avfallstypene riktig.

Glass- og metallemballasje

Det er et nytt krav i den nasjonale avfallsforskriften at alle husstander skal ha en separat innsamling og henteordning for glass- og metallemballasje. Alle husstander vil dermed få egne beholdere til glass- og metallemballasje.

Matavfall

Det er et krav at vi skal klare å kildesortere 70 % av alt matavfall. Det målet når vi dessverre ikke i dag. Mange synes kanskje at det er rart fordi de selv er flinke til å kildesortere matavfall.

Opptil 20 % av matavfallsposene blir ødelagt i behandlingen de får etter at vi har tømt beholderen din hjemme. Noen blir ødelagt i ulike transportetapper, noe i omlasting og noe i sorteringsprosessen.

Ved å få egen beholder til matavfall med egne biler som tømmer kun matavfall, vil vi kunne kjøre alt matavfallet rett til behandlingsanlegg uten å gå via andre anlegg først. Det vil sikre at alt matavfallet du har kildesortert kommer til nytte. I behandlingsanlegget blir matavfallet omdannet til biogjødsel til jordbruket, og biogass til drivstoff for kollektivtransport og renovasjonsbiler.

De grønne posene til matavfall skal fortsatt benyttes i ny renovasjonsløsning.

Ovenstående informasjon har vi kunnet lese i Follo Ren's informasjonsmagasin både i 2025 og nå sist i februar 2026.

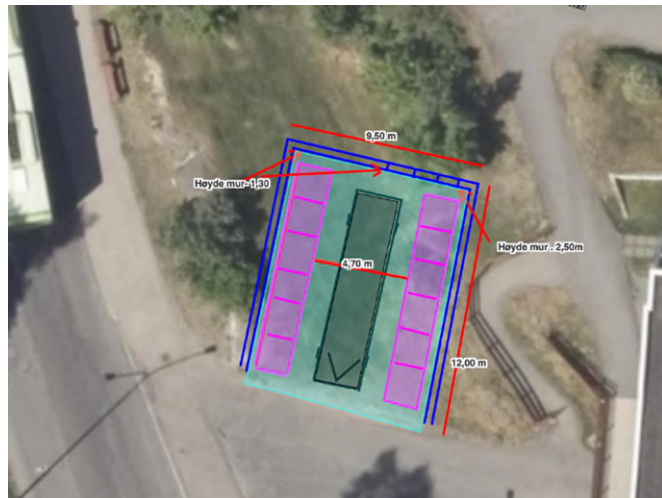
Hva betyr dette for oss på Vevelstadåsen?

Søppelsjaktene som vi har benyttet, må avvikles i løpet av 2026.

Hva kan vi få istedenfor sjaktene?

Styrene i sameiene på Vevelstadåsen har hatt møter med Follo Ren, og har også hatt befaringer med forskjellige leverandører av systemer for avfallshåndtering for å kartlegge muligheter. Follo Ren har fortatt en beregning av hvilke kapasitetsbehov som gjelder for de forskjellige avfallsfraksjoner i hvert sameie. Beregningen hensyntar tømmefrekvens for de forskjellige fraksjoner.

Vi må ha ett samlet punkt for alle fraksjoner. For å unngå for mye kjøring på feltet, spesielt av tunge lastebiler, bør dette punktet ikke ligge innenfor innkjøringsbom. Punktet er derfor tenkt 'bak' bussholdeplassen. Innsamlingspunktet kan bestå av helt nedgravde containere eller delvis nedgravde containere.



For å imøtekomme dette kravet kan vi benytte en av følgende løsninger:

Alternativ 1: Helt nedgravde beholdere

Dette er beholdere hvor selve avfallscontaineren er gravet ned i bakken og løftes opp når den skal tømmes. Over bakken er det kun et 'innkasthus'. Denne løsningen er det som normalt velges ved etablering av nye boligselskap, og vi kan se slike løsninger ved det nye feltet ved gamle ungdomsskolen (ved Langhus Senter). Vevelstadlia har også en tilsvarende løsning for papp/papir og glass-/metallemballasje ved den store parkeringsplassen utenfor Vevelstadåsen 1-3.



Estimert kostnad: kr. 5.000.000,-

Alternativ 2: Delvis nedgravde beholdere

Ett punkt hvor alle avfallsfraksjoner leveres til delvis nedgravde beholdere. Prinsippet er likt med helt nedgravde beholdere, men disse har en større del av beholderen over bakken.

Estimert kostnad: kr. 4.000.000,-



Dersom ingen av ovennevnte løsninger velges, vil vi måtte ha totalt 126 avfallsbeholdere. Dette vil i praksis bety en ring av avfallsbeholdere rundt hele grøntområdet vårt. Dette gir mer trafikk som gir stor slitasje på internveiene, støy og utrygt miljø for både små og store. Dette vil også medføre lukt og større utfordringer med skadedyr. Nylig etablert bed vil måtte vike.

Bildene under viser nødvendig antall beholdere per oppgang, her vist utenfor nr. 2.

Estimert kostnad: kr. 3.000.000,-



Hvilken løsning skal vi så velge? Kostnadene forbundet med grunnarbeider er de mest uforutsigbare, og alle tre løsningene vil medføre relativt store kostnader for sameiet.

Styrets innstilling:

Styrets anbefaling at årsmøtet velger alternativ 1 – helt nedgravde beholdere. Dette fordi disse vil være minst dominerende i boområdet vårt, og glir lettere inn i uteområdet.

Styret foreslår at prosjektet finansieres delvis ved bruk av egenkapital, og delvis ved opptak av lån. Dette vil kunne medføre ytterligere økning i fellesutgifter på inntil 5%.

Til Styret i Vevelstadåsen boligsameie

Langhus 22. februar 2026

Til ordinært sameiermøte 2026

Valgkomiteen innstiller følgende personer.

Styreleder:

– Poul B. Eggesbø- Oppg. 16

På valg- ønsker ikke gjenvalg

– Berit Stokstad- Oppg. 2

Foreslås som ny styreleder

Styremedlem:

– Beate Waatvik- Oppg. 4

På valg- foreslås gjenvalgt

Nytt styremedlem (plassen etter Berit Stokstad): Poul B. Eggesbø- oppg. 16, og Geir Dramstad- oppg. 28 er forespurt.

Valgkomiteens forslag:

Årsmøtet stemmer over de to kandidater

Velferdskomité:

Valgkomiteen har ikke mottatt forslag til nye kandidater. Ingen har meldt sin interesse.

Valgkomité:

På valg:

– Vigmund Sætre- oppg. 4 På valg

– Roald Bjone- oppg. 8 På valg

Valgkomiteen stiller sine plasser til disposisjon, men har ikke funnet kandidater som ønsker å overta. Ingen har meldt sin interesse.

Med vennlig hilsen

Valgkomiteen v/ Roald Bjone og Vigmund Sætre

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 17.03.26

Selskapsnummer: 4121 Selskapsnavn: VEVELSTADÅSEN 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: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2026 for VEVELSTADÅSEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 975485552

Møtet ble avholdt 17. mars kl. 18:00, Nabosenteret.

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. Det var 38 stemmeberettigede til stede og 12 representert ved fullmakt.

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Håkon Nordby 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) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 375 000,-.

Styrets innstilling

Styrehonorar:

Styret forslår en liten økning av styrehonoraret i tråd med tariffoppjøret for 2025 på 4,4%. Styret foreslår å øke honoraret til kr. 375.000,- en økning på 4,17% i forhold til fjorårets honorar på kr. 360.000,-. Dette er i tråd med nivået i de to andre sameiene på Vevelstadåsen.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 375 000,-.

✓ Vedtatt.

7. Låsing av inngangsdører.

Fremmet av: Hans Jacob Augestad

Foreslår at inngangsdør er stengt hele døgnet, og at den kan åpnes med kode eller direkte kontakt med leilighetseiere.

Mvh

Hans Augestad

Styrets innstilling

Dette har vært oppe til avstemming ved tidligere årsmøter, og har blitt nedstemt. Styret har undersøkt kostnader ved etablering av OBOS-nøkkelen. Det vil påløpe kostnader for installasjon av elektronisk låskasse til alle oppganger, totalt ca. kr. 266.000,-. Deretter en løpende abonnementskostnad per måned kr. 4.390,- eller kr. 52.680,- per år.

Styret ber årsmøtet avgjøre om det skal arbeides videre med installasjon av elektronisk dørlås med disse kostnadene.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

8. Ny renovasjonsløsning

Styrets innstilling

Styrets anbefaling at årsmøtet velger alternativ 1 – helt nedgravde beholdere. Dette fordi disse vil være minst dominerende i boområdet vårt, og glir lettere inn i uteområdet.

Styret foreslår at prosjektet finansieres delvis ved bruk av egenkapital, og delvis ved opptak av lån. Dette vil kunne medføre ytterligere økning i fellesutgifter på inntil 5%.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Alternativ 1 – helt nedgravde beholdere

✓ Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 2:

Alternativ 2: Delvis nedgravde beholdere

✗ Ikke vedtatt.

9. Endring av vedtektenes punkt 2.1:

Endring av vedtektenes punkt 2.1:

Styret foreslår følgende tekst inn som punkt 2.1 etter (1) og som skyver dagens (2) – (4) ned til hhv (3) – (5):

(2) Det er ikke tillatt å dele opp bruksenheten til to eller flere utleieenheter.

Dette vil gi følgende tekst i vedtektenes punkt 2.1:

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.

(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 eierseksjonsloven § 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(4)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.

Forslag til vedtak:

(2) Det er ikke tillatt å dele opp bruksenheten til to eller flere utleieenheter.

✓ Vedtatt.

10. Endring av husordensreglene: Pkt. 3:

Pkt. 3:

Dagens ordlyd:

All søppel og avfall skal være godt innpakket før det kastes i søppelsjakten. Søppel må ikke kastes etter kl. 22.00. Følg de oppsatte forskrifter. Store ting kan kastes i containeren utenfor blokk 13 i dennes åpningstid. Gjelder

vanlig blandingssøppel som ikke går inn i sjaktlukene. Hageavfall, møbler og annet bygningsavfall skal leveres på gjenbruksstasjon.

Foreslås endret 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.

Forslag til vedtak:

Punkt 3. endres i henhold til forslag

✓ Vedtatt.

11. Endring av husordensreglene punkt 5

Styrets innstilling

Pkt. 5:

Dagens ordlyd: *Grilling med kull og tennvæske er ikke tillatt. Bruk gass- eller elektrisk grill og rengjorte rister.*

Endres til: *Grilling med kull er ikke tillatt. Bruk rengjort gass- eller elektrisk grill.*

Forslag til vedtak:

Grilling med kull er ikke tillatt. Bruk rengjort gass- eller elektrisk grill.

✓ Vedtatt.

12. Endring av husordensreglene 6 og 7

Pkt. 6 og 7:

Her ønsker styret å klargjøre hva som gjelder for uteområdet og for garasjene, dette er mer sammenblandet i dagens ordlyd. I tillegg ønsker styret at kjøretøy som er midlertidig avregistrert skal ha tilstrekkelig brannforsikring.

Dagens pkt 6 og 7:

6

All unødvendig kjøring på gangveiene foran blokkene er forbudt. Kun syketransport,

flyttetransport og større varetransport er tillatt, samt av- og pålessing i inntil 10 minutter. med mindre det er pågående aktivitet ved bilen.

Motorkjøretøy skal parkeres på anviste plasser. Samtlige parkeringsplasser mellom blokkene er reservert til gjesteparkering. Gjesteparkeringsplassene kan benyttes av beboerne for korttidsparkering inntil 2 timer.

I sameiets fellesgarasje er det kun tillatt å parkere registrerte motorvogner.

Styret har inngått avtale med et privat parkeringsselskap som skal ivareta sameiets

parkeringsregulering på selve boligfeltet. Se for øvrig egne parkeringsregler.

Den enkelte sameier er ansvarlig for å informere sine gjester om disse bestemmelsene.

7

Garasje plassene skal være ryddet. Det forhindrer skadedyrplager, letter vedlikeholdsarbeid som infrastruktur, samt at det reduserer brannspredning. Dessuten bidrar det til almen trivsel.

Vi har valgt å følge det lokale brannvesenets retningslinjer for felles garasjeanlegg som sier at det kun skal oppbevares kjøretøy (bil, mc og sykkel/elsykkel) og kjøretøyrelaterte gjenstander (takgrind, skiboks og ett sett dekk).

Det er tillatt å montere ett stk. metallskap til oppbevaring etter standard fra sameiet.

Krav til plassering av dette vil variere avhengig av kabler på vegg og i gulv.

Avklar med vaktmesterne før montering, slik at det ikke hindrer inspeksjon av fiber- og elektriske kabler i gulv og på vegg.

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 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.

Foreslås endret til:

6

All unødvendig kjøring på gangveiene foran blokkene er forbudt. Kun syketransport, flytetransport og større varetransport er tillatt, samt av- og pålessing i inntil 10 minutter med mindre det er pågående aktivitet ved bilen.

Motorkjøretøy skal parkeres på anviste plasser. Samtlige parkeringsplasser mellom blokkene er reservert til gjesteparkering. Gjesteparkeringsplassene kan benyttes av beboerne for korttidsparkering inntil 2 timer.

Styret har inngått avtale med et privat parkeringsselskap som utfører parkeringskontroll på sameiets eiendom. Parkeringsselskapet har myndighet til å rekvirere borttauing av feilparkerte biler ved behov. Se for øvrig parkeringsregler som er skiltet.

Den enkelte sameier er ansvarlig for å informere sine gjester om disse bestemmelsene.

7

I sameiets fellesgarasje er det kun tillatt å parkere registrerte motorvogner. Kjøretøy som parkeres ved betongvegg, skal parkere slik at passasjersiden vender inn mot vegg. Ved midlertidig avregistrering skal kjøretøyet være tilstrekkelig brannforsikret.

Garasje plassene skal være ryddet. Det forhindrer skadedyrplager, letter vedlikeholdsarbeid som infrastruktur, samt at det reduserer brannspredning. Dessuten bidrar det til almen trivsel.

Vi har valgt å følge det lokale brannvesenets retningslinjer for felles garasjeanlegg som sier at det kun skal oppbevares kjøretøy (bil, mc og sykkel/elsykkel) og kjøretøyrelaterte gjenstander (takgrind, skiboks og dekk på felg).

Det er tillatt å montere metallskap til oppbevaring. Krav til plassering av dette vil variere avhengig av kabler på vegg og i gulv. Avklar med vaktmesterne før montering, slik at det ikke hindrer inspeksjon av fiber- og elektriske kabler i gulv og på vegg.

Det er tillatt å montere el-bil lader på garasjeplassen. Bestilling av ladeboks kan kun gjøres via sameiets kontraktspartner. Informasjon finnes på Vibbo. ID-nummer på nye ladebokser må meldes til styret. Det er kun tillatt å lade el-bil og hybrid-bil i godkjent lader.

Forslag til vedtak:

Husordensreglene punkt 6 og 7 endres i henhold til forslag

✓ Vedtatt.

13. Endring av husordensreglene punkt 8

Pkt. 8:

Gjeldende tekst:

Det må bare benyttes godkjent antennekabel mellom vegguttak og radio/TV. Hvis anlegget ikke virker, må vaktmester eller styremedlem varsles. Ingen må på egen hånd foreta seg noe med fellesanlegget.

Foreslås endret til:

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

Forslag til vedtak:

Punkt 8 Problemer med TV eller bredbånd må meldes til kundeservice hos sameiets tele- og bredbåndsløverbjør. Ingen må på egenhånd foreta seg noe med fellesanlegget.

✓ Vedtatt.

14. Endring av husordensreglene punkt 9

Pkt 9:

Underpunktene ønskes innlemmet i hovedpunkt.

Gjeldende ordlyd:

9 Husdyrhold.

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

9.1

Lufting av husdyr.

1. Båndtvang gjelder uinnskrenket på sameiets område.

2. Husdyr skal ikke luftes på sameiets område

3. Hvis dyret gjør fra seg på sameiets område, skal avføringen fjernes av eieren/passeren.

4. Små barn skal ikke alene ha ansvaret for husdyr.

9.2

Overtredelser.

Alle Sameiets beboere har rett til å påse at disse regler overholdes.

Ved overtredelser har styret myndighet til å forlange dyret fjernet fra sameiets område.

Ønskes endret til:

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

- Båndtvang gjelder uinnskrenket på sameiets område
- Husdyr skal ikke luftes 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

Ved overtredelser har styret myndighet til å forlange dyret fjernet fra sameiets område.

Forslag til vedtak:

Punkt 9 endres i henhold til forslaget

✓ Vedtatt.

15. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Berit Stokstad

Følgende stilte til valg:

Berit Stokstad

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Beate Waatwik

Følgende stilte til valg:

Beate Waatwik

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Roald Bjone

Vigmund Sætre

Følgende stilte til valg:

Roald Bjone

Vigmund Sætre

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Poul Eggesbø

Følgende stilte til valg:

Poul Eggesbø

VEDTEKTER

for

Vevelstadåsen Boligsameie
org. nr. 975 485 552

Vedtektene er vedtatt på ekstraordinært årsmøte 27.11.2018 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 30. desember 1985 sist endret 13.03.2017. Siste endret punkt 2-1 og 7-2 den 16. juni 2020 og punkt 8-1 (2) den 15. Juni 2021 samt punkt 5.1(3) 18.03.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Vevelstadåsen Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 30. desember 1985.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 210 boligseksjoner på eiendommen gnr.107, bnr.100 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 garasje plass.

(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 seksjoneringsøknaden.

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

(3) 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.

(4) 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 og fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. (Se husordensregler §5)

(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 husordenregler/Skjema for dyrehold)

4. Sameiets garasjeplasser

4-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Alle seksjoner har bruksrett til en garasjeplass på fellesareal. Ved innbyrdes bytte av garasjeplass skal styret informeres.

(2) Den innbyrdes fordelingen av plasser kan endres av styret (det gis kompensasjon for montert ladepunkt).

(3) Videreutleie av garasjeplassene krever samtykke fra styret. Samtykke kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Leietakers kontaktinfo skal meddeles styret umiddelbart.

(4) Utleie av Vevelstadåsen Boligsameies parkeringsplasser skal kun benyttes av leietaker til bil/kjøretøy nummer 2 i husstanden og ikke videreutleie.

4-2 Vedlikehold

Sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av garasjeplassene.

Kameraovervåking av garasjene og returpunktet 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.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk samt administrasjonskostnader.

(3) Ladepunkt kan bare monteres av sameiets samarbeidspartner og kobles til sameiets anlegg for ladepunkter.

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

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. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(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 karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk (Selve sluket er seksjonseiers ansvar å vedlikeholde. Seksjonseier er ansvarlig fra sluket og til forgreningsrøret inn til boligen. Når det gjelder bytte av sluk på grunn av elde eller sameiets rehabilitering av badene er dette sameiets ansvar).
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) veranda- og ytterdører til boligen, vedlikehold av trevegg(er) i sin helhet. Dvs. utskifting av vinduer, utvendig panel, isolasjon osv.

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. All oppussing eller vedlikehold av våtrom i Vevelstadåsen Boligsameie skal utføres i tråd med Våtromsnormen. Sameiet, ved styret, skal på forhånd underrettes ved enhver ombygging/oppussing av våtrom. Melding sendes til styret på standardskjema (finnes på vibbo.no; 'Meldeskjema for oppussing/rehabilitering').

Rehabilitering av vinduer og dører skal utføres fagmessig slik bygningsmassen opprinnelig er konstruert. Kun godkjente vinduer med luftespalter og dører skal benyttes (Nor-Dan eller identiskutseende og hengsling). Ved utskifting til nytt panel, må seksjonseier påse at fuktmembranens konstruksjon og funksjon ivaretas. Fuktskader forårsaket av feil og mangler må dekkes av seksjonseier. Kontakt styret om du er i tvil om konstruksjonsdetaljer. For øvrig skal alt arbeid som grenser mot fellesareal meldes skriftlig til styret og være godkjent før arbeidet igangsettes.

Avtrekkskanaler skal kun benyttes slik anlegget er bygget for, dvs. kun tørkeskap tillates tilkoblet. All annen montasje som forlengelse av rør, tilkobling av avtrekkshette, tørketrommel, støvsuger o.l. tillates ikke og vil bli pålagt fjernet.

(4) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) 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.

(10) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

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.

(3) 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.

(4) 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

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 beløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Beløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestilltak 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 seksjonseierens 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 besluttet 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 tvangsfullbyrdsloven 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. Styremedlemmene må bo i sameiet.

(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 seksjonseierne 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 tjuen 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 hos forretningsfører og distribueres til den enkelte seksjonseier i rimelig tid etter møtet.

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 seksjonseierens 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 regnskapsføring.

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 forsikringselskap. 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.



HUSORDENSREGLER

endret 5, 6, 7 og 8 - 19.04.2010

endret 2,4,5,7-24.03.2014

endret 5 og 7- 11.03.2015

endret 7-20.03.2018

endret 1 og 7- 27.11.2018

sist endret 7- 27.mars 2019

sist endret punkt 10 28.03.2023 og punkt 1, 5 og 9. 18.03.2024

punkt 6 og 9.1. endret 12.03.2025

1

Husordensreglene tar sikte på å sikre sameierne orden og ro i hjemmene. Det er nødvendig at reglene blir overholdt til alles beste. Vaktmestere og sameiets styre skal påse at ordensreglene blir fulgt og har myndighet til å treffe forføyninger i henhold til vedtektene. Gjentatte grove overtredelser av husordensreglene gir styret rett til å få vedkommende fjernet som sameier/fremleier (jfr. "Lov om eierseksjoner" av 16. juni 2017 nr. 65).

2

Sameieren må alltid påse at leilighetene 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. 19.00 på hverdag og ikke etter kl. 17.00 på lørdag. Støyende virksomhet skal ikke forekomme på søndager og helligdager. Vedvarende ekstra støyende arbeide som pigging, boring i betong ol. skal avsluttes før kl 17 på hverdager, og ikke finne sted på lørdag, søndag og helligdager.

Denne type arbeide skal også meldes med oppslag i oppgang og inneholdende anslått varighet, og være meldt med "Meldeskjema for rehabilitering og oppussing".

3

All søppel og avfall skal være godt innpakket før det kastes i søppelsjakten. Søppel må ikke kastes etter kl. 22.00. Følg de oppsatte forskrifter. Store ting kan kastes i containeren utenfor blokk 13 i dennes åpningstid. Gjelder vanlig blandings søppel som ikke går inn i sjaktlukene. Hageavfall, møbler og annet bygningsavfall skal leveres på gjenbruksstasjon.

4

Garasjer og trappeoppganger må ikke benyttes som lekeplasser. Hovedinngangsdøren skal holdes lukket når det er mindre enn 10 grader utendørs. Etter kl. 22.00 skal disse dørene være låst. Sykler, barnevogner, møbler, kjelker og andre private eiendeler skal ikke settes inn i oppgangene. Det samme gjelder på gangbruene.

5

. Alle installasjoner, slik som ytre monteringer, skilter, antenner, flaggstenger, boder etc. må ikke utføres uten styrets samtykke og anvisning. Det samme gjelder maling av terrasser. Parabolantener og varmpumper er ikke tillatt oppmontert. Det må ikke legges ut mat til fuglene på terrassene/uteareal. På terrassene eller i vinduene må det ikke bankes tepper, dyner o.l. Det må heller ikke henges tøy slik at det er synlig fra vei.



Vevelstadåsen Boligsameie

Terrassene skal holdes fri for snø og vann, og renner og avløp skal holdes fri for blader og annet så vannet kan renne fritt. Slukrister skal ikke fjernes. Terrassekassene skal ikke inneholde planter/busker/trær/ som er over 50 cm. høye. De skal ikke vokse slik at de henger utover kanten på terrassekassen. Det er ikke tillatt å plante slyngene/klatrende planter. Avstand til skillevegg, minst 1 meter, på grunn av brannevakuering.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

Det tillates satt opp "bod" på terrasse av samme type som på kjøkkensiden i oppg. 16, u.etg.

Grilling med kull og tennvæske er ikke tillatt. Bruk gass- eller elektrisk grill og rengjorte rister.

5.1

Det skal så langt det lar seg gjøre benyttes eksisterende rør fra sikringsskapet for fremføring av eventuelle nye kurser. Leilighetene har i utgangspunktet et godt dimensjonert el-anlegg. Om nødvendig skal korreksjonsfaktor ved føring av to kurser i samme rør benyttes.

5.2.

Ved vesentlig endringer og utvidelse på det elektriske anlegget, der det er behov for nye kurser og eksisterende rørføring ikke kan benyttes, er underfordeling inne i leiligheten løsningen.

Måler og hovedsikring blir stående i eksisterende sikringskap og det opprettes ny stigeledning inn til ny underfordeling (sikringskap i leiligheten). Fremføring av ny stigeledning må føres direkte gjennom sikringskap, ikke via fellesarealet.

5.3

Ved tilfeller der rør eller kabler må føres i fellesarealet, skal kanal TEK123 legges på bådelangsidene og de to kortsidene i etasjen. Innholdet i eksisterende kanal der fiber går, må denne legges inn i den nye kanalen og den gamle fiberkanalen fjernes. Her må det brukesskille mellom fiber og strømledninger. Alt arbeid som punkterer brannceller, skal brannsikres på forskriftsmessig måte av godkjent personell. Sameiet ønsker samsvarserklæring der el-arbeid er utført. Alle avvik fra punkt 1 og 2 skal meldes i dette eller vedlagt skriv og godkjennes før arbeidet igangsettes

6

All unødvendig kjøring på gangveiene foran blokkene er forbudt. Kun syketransport, flyttetransport og større varetransport er tillatt, samt av- og pålessing i inntil 10 minutter. med mindre det er pågående aktivitet ved bilen.

Motorkjøretøy skal parkeres på anviste plasser. Samtlige parkeringsplasser mellom blokkene er reservert til gjesteparkering. Gjesteparkeringsplassene kan benyttes av beboerne for korttidsparkering inntil 2 timer.

I sameiets fellesgarasje er det kun tillatt å parkere registrerte motorvogner.

Styret har inngått avtale med et privat parkeringsselskap som skal ivareta sameiets parkeringsregulering på selve boligfeltet. Se for øvrig egne parkeringsregler.

Den enkelte sameier er ansvarlig for å informere sine gjester om disse bestemmelsene.



Vevelstadåsen Boligsameie

Garasje plassene skal være ryddet. Det forhindrer skadedyrplager, letter vedlikeholdsarbeid som infrastruktur, samt at det reduserer brannspredning. Dessuten bidrar det til almen trivsel.

Vi har valgt å følge det lokale brannvesenets retningslinjer for felles garasjeanlegg som sier at det kun skal oppbevares kjøretøy (bil, mc og sykkel/elsykkel) og kjøretøyrelaterte gjenstander (takgrind, skiboks og ett sett dekk).

Det er tillatt å montere ett stk. metallskap til oppbevaring etter standard fra sameiet.

Krav til plassering av dette vil variere avhengig av kabler på vegg og i gulv.

Avklar med vaktmesterne før montering, slik at det ikke hindrer inspeksjon av fiber- og elektriske kabler i gulv og på vegg.

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

El-bil lader kan monteres på garasjeplassen, men 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.

8

Det må bare benyttes godkjent antennekabel mellom vegguttak og radio/TV. Hvis anlegget ikke virker, må vaktmester eller styremedlem varsles. Ingen må på egen hånd foreta seg noe med fellesanlegget.

9

Husdyrhold.

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

9.1

Lufting av husdyr.

1. Båndtvang gjelder uinnskrenket på sameiets område.
2. Husdyr skal ikke luftes på sameiets område
3. Hvis dyret gjør fra seg på sameiets område, skal avføringen fjernes av eieren/passeren.
4. Små barn skal ikke alene ha ansvaret for husdyr.

9.2

Overtredelser.

Alle Sameiets beboere har rett til å påse at disse regler overholdes.

Ved overtredelser har styret myndighet til å forlange dyret fjernet fra sameiets område.

10

Sameierne oppfordres til å delta på dugnader. Dette er viktig arbeide som gir store besparelser for vårt sameie..

11

Arbeide som utføres av vaktmester etter oppdrag fra sameieren i deres leilighet, skal betales av vedkommende direkte til vaktmester.

12

For øvrig vises til de enhver tid gjeldende Vedtekter for Sameiet og Grendelaget.

Vevelstadåsen Boligsameie



-----*

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, godkjenning 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 styre.

§ 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



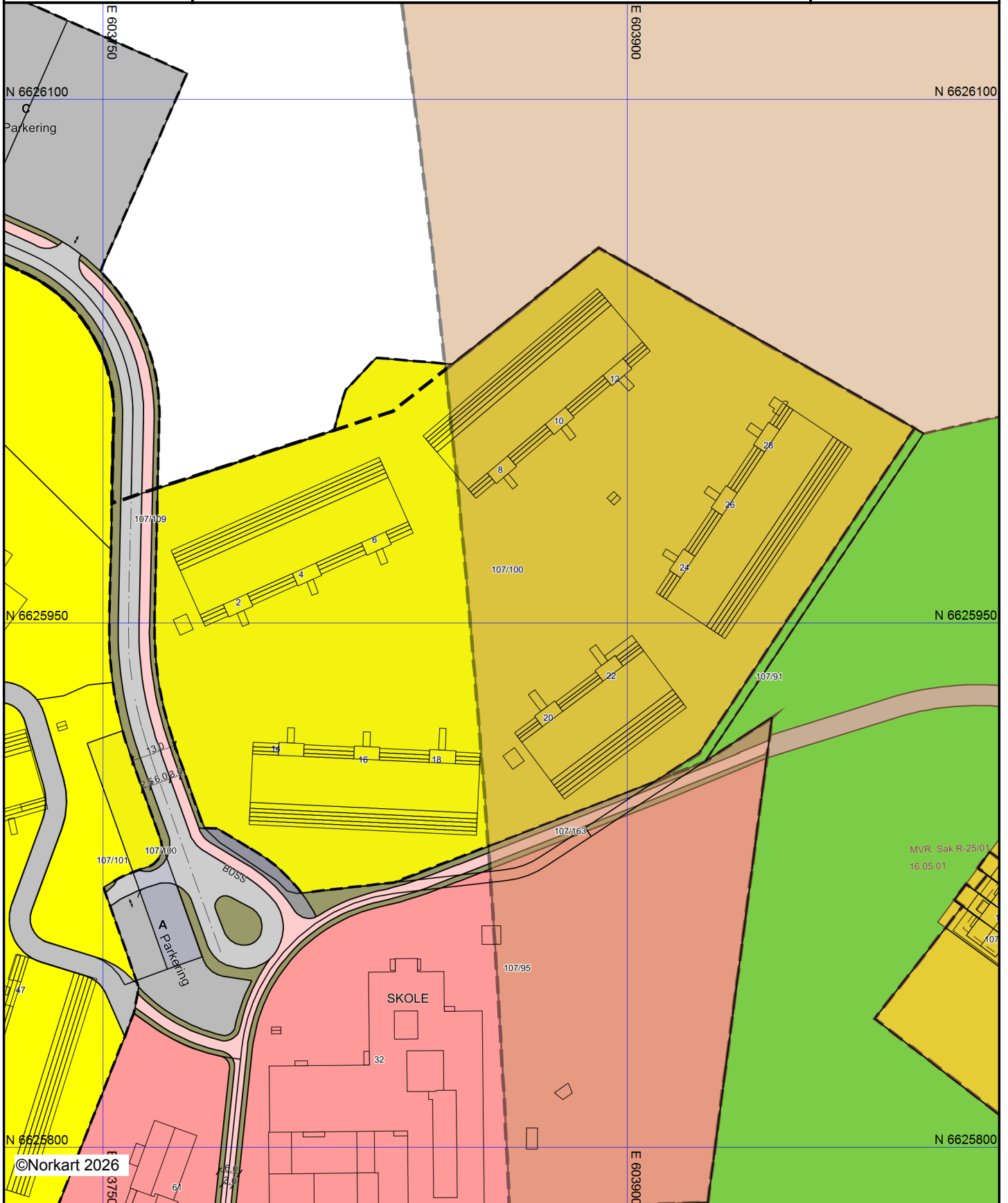
Reguleringsplankart



Eiendom: 107/100/
Adresse: Vevelstadåsen
Dato: 24.03.2026
Målestokk: 1:1500

Nordre Follo kommune

UTM-32



©Norkart 2026









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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Friområder


Reguleringsplan PBL 2008

-  Barnehage
-  Undervisning
-  Lekeplass
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Annen banegrunn - grøntareal
-  Parkeringsplasser med bestemmelser



Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

Reguleringsplan PBL 2008

-  Trase for jernbane

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense



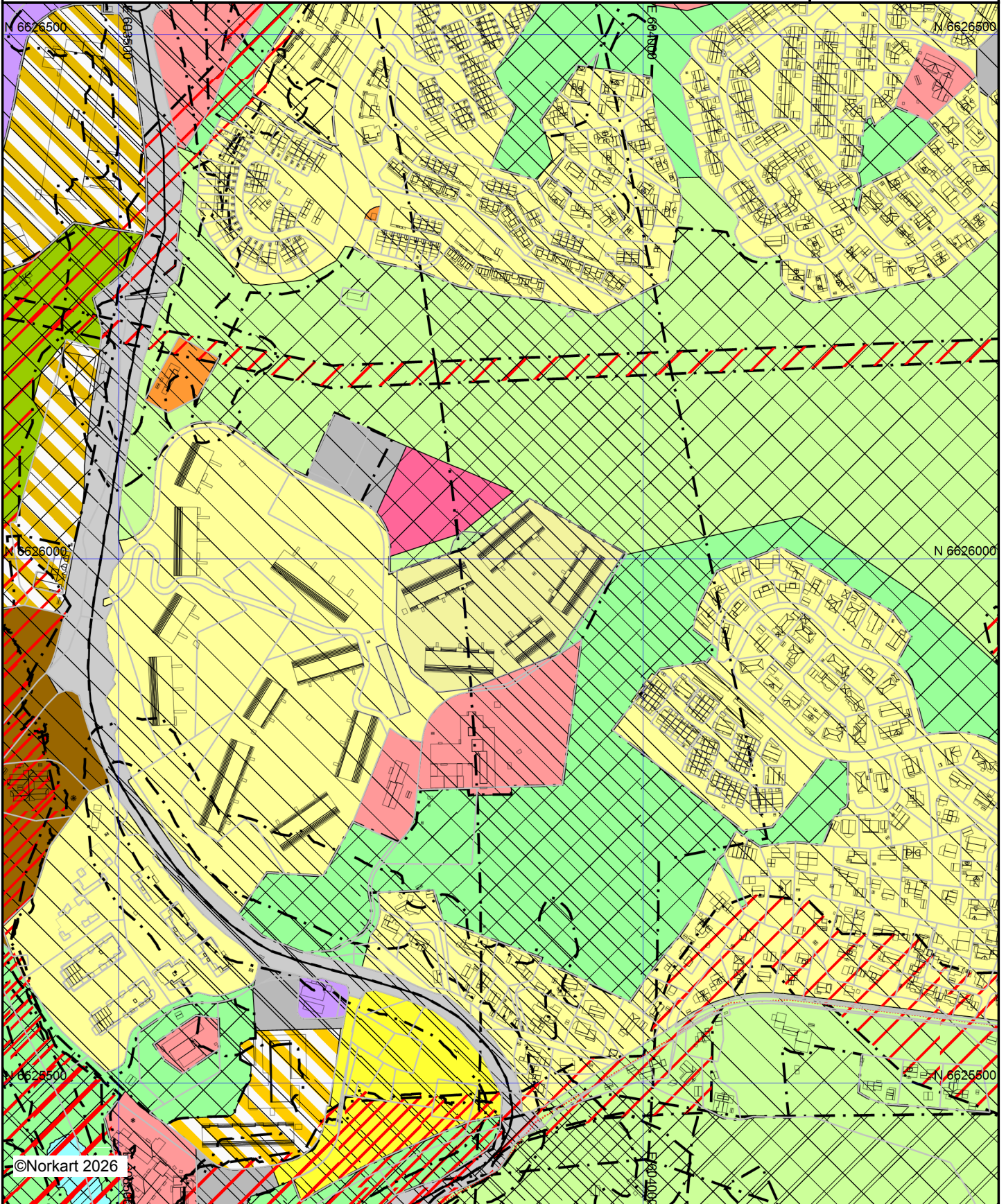
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 107/100/
Adresse: Vevelstadåsen
Dato: 24.03.2026
Målestokk: 1:5000



UTM-32



©Norkart 2026





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 sikringsoner
-  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 planelegging
-  Gjennomføringsone - Omforming
-  Båndleggingsone - nåværende
-  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

SKI KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR LANGHUS SENTRUM MED TILLEGGENDE OMRÅDER, DEL AV FELT Q1 I SKI KOMMUNE

§ 1

Det regulerte område er vist med reguleringsgrenser på planen

§ 2

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggeavstandslinjer og i forhold til vegger og plasser som vist på planen.

A. Område 1, for tett boligbebyggelse.

§ 3.

Området skal bebygges med flerfamiliehus med inntil 700 leiligheter. I bebyggelsen skal kunne innpasses andre formål som aldershjem, pleieavdeling e.l. med sosialt preget tilknytning til boligmiljøet. Slik innpassing skal forelegges bygningsrådet til godkjenning.

§ 4.

Før byggemelding kan behandles, skål det foreligge bebyggelsesplan som viser bygningers plassering, høyde og øvrige utforming, avkjørsler fra offentlig veg, biloppstillingsplasser, samt plan for utforming og behandling av utomhusarealene,- inklusive vegetasjon og veglys o.l.

Planen skal forelegges bygningsrådet for godkjenning.

B. Område 3, 4 og 5 for offentlig bebyggelse

§ 5.

Arealene skal disponeres til formål som vist på planen. Bebyggelsen skal være åpen, med byggehøyde på inntil 2 etasjer.

§ 6.

Før byggemelding kan behandles, skal det foreligge bebyggelsesplan som viser bygningers plassering, høyde og øvrige utforming, videre avkjørsel fra offentlig veg, biloppstillingsplasser, samt plan for utforming og behandling av utomhusarealene, inklusive vegetasjon og veglys.

Planen skal forelegges bygningsrådet til godkjenning.

D. Områder til offentlige friarealer.

§ 7.

Innenfor disse områder er det ikke tillatt med noen form for bebyggelse, oppsetting av boder, reklameskilt e.l. Bygningsrådet kan gjøre unntak herfra for bebyggelse som tjener områdets bruk som friområde.

§ 8.

Innenfor friområdene kan anlegges ballfelt, gangstier, utelys m.v. Slike anlegg og eventuelle supplerende beplantninger skal bare kunne utføres etter fagmessig utført plan, godkjent av bygningsrådet.

Arealene skal i størst mulig utstrekning bevare sin karakter av naturområde.

E. Fellesbestemmelser.

§ 9.

Grunnmurhøyder og gesimshøyder på bygninger skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 10.

Utvendige farger skal godkjennes av bygningsrådet som også skal se til at bygningenes form og synlige materialer harmonerer med omgivende bebyggelse og terreng/vegetasjon.

§ 11.

Ingen tomt må beplantes på en måte som etter bygningsrådets skjønn kan virke generende på naboer eller trafikkforholdene. Eksisterende verdifull vegetasjon skal i størst mulig utstrekning søkes bevart og innpasset i bebyggelsesplanene.

§ 12.

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

For rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus.

Blokkbebyggelse kan bare inngjerdes med bygningsrådets samtykke.

Bygningsrådet kan kreve at gjerder i samme område eller gateløp skal ha ens utforming.

§ 13.

I tillegg til disse reguleringsbestemmelser gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Ski kommune.

§ 14.

Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot reguleringsplanen og/eller reguleringsbestemmelsene.

Stadfestet den 6 juni 1973

MILJØVERNDEPARTEMENTET



SKI KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR VEVELSTADÅSEN SKOLE OG BARNEHAGE

Dato: 10.02.10

Plankart datert: 10.02.10, endret ved ny §1b: 12.05.10

§1. FELLESBESTEMMELSER

a. Universell utforming

Universell utforming skal være et grunnleggende prinsipp for utforming av utomhusarealer og bebyggelse.

b. Skjerming mot trafikkstøy

Bygeområder som blir utsatt for uakseptabel vegtrafikkstøy, skal i nødvendig utstrekning støyskjermes. Kommunen skal godkjenne utforming av støyskjermingstiltakene og kan i den forbindelse kreve dokumentasjon av at tiltakene vil fungere tilfredsstillende. Ny bebyggelse må ikke utsettes for støybelastning utover Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442), tabell 2.

I søknad om rammetillatelse skal det særskilt gjøres rede for om virksomheten eller tekniske installasjoner knyttet til bygningsmessige anlegg kan generere sjenerende støy, og det skal i nødvendig utstrekning gjennomføres avbøtende tiltak.

Bygge og anleggsvirksomhet skal ikke gi støy som overskrider grensene i T-1442, tabell 4.

§2. BYGGEOMRÅDE FOR UNDERVISNING OG UNDERVISNING

a. Formål

Området skal disponeres til undervisning og barnehage som angitt på plankartet.

b. Byggehøyder

Maks. gesimshøyde er 7.00 m. Maks. takhøyde er 10,00m.

c. Tomteutnytting

Maks. BYA= 25%.

d. Parkering

Ved byggesaksbehandling må det gjøres en skjønnsmessig vurdering av krav til bilparkering, jf. kommunal vedtekt til plan- og bygningsloven (§69-3 i tidligere lov). Jf. også reg.best. §2, Innenfor eller i tilknytning til byggeområdene skal det legges til rette for sykkelparkering, fortrinnsvis overdekkede plasser nær inngang.

§3. PARKERING

Parkering tilknyttet skole og barnehage skal skje innenfor regulerte parkeringsområdene A og C som angitt på plankartet.

Kommunens del av parkeringsplass A skal prioriteres for levering og henting av barn til barnehage og korttidsparkering for barnehage og skole. Øvrig del av parkeringsplass A kan nyttes til korttids- og gjesteparkering for nærliggende boliger.

Ved parkeringsplass C skal minst 40 parkeringsplasser prioriteres for barnehagen og skolens behov. Overskytende parkeringsplasser kan nyttes til gjesteparkering tilknyttet nærliggende boligområder.

Innenfor disse rammene kan grunneierne gi nærmere bestemmelser om bruk og drift av parkeringsanleggene.

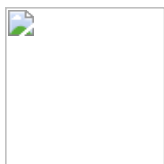
§4. ANDRE TRAFIKKOMRÅDER

Trafikkområdene skal opparbeides i samsvar med Ski kommunes norm for planlegging og utforming av kommunaltekniske anlegg.

§5. LEKEOMRÅDE

Området skal primært dekke skolens behov for lek/uteopphold. Utenom skolens åpningstider skal området være allment tilgjengelig.

I området kan det oppføres anlegg og mindre bygg når disse er et virkemiddel for å gjøre området mer egnet for lek.



Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Utskriftsdato: 24.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nordre Follo kommune

Kommunenr.	3207	Gårdsnr.	107	Bruksnr.	100	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Vevelstadåsen 6, 1405 LANGHUS								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Bebyggelsesplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)		
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	03.05.2023		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf		
Delarealer	Delareal	25 647 m ²	
	KPHensynsonenavn	H110	
	KPSikring	Nedslagsfelt drikkevann	
	Delareal	12 m ²	
	Arealbruk	Offentlig eller privat tjenesteyting,Nåværende	
	Delareal	25 295 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	

Delareal	341 m ²
Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende
Delareal	17 407 m ²
KPHensynsonenavn	H190_2
KPSikring	Andre sikringssoner
Delareal	341 m ²
KPAngittHensyn	Hensyn friluftsliv
KPHensynsonenavn	H530

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	61 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=61)
Navn	LANGHUS SENTRUM, DEL AV FELT Q1
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.06.1973
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/2043/61_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 25 221 m ² Formål Blokkbebyggelse
Id	200916 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=200916)
Navn	VEVELSTADÅSEN SKOLE OG BARNEHAGE
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/2205/200916_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 27 m ² Formål Annen veggrunn - grøntareal
	Delareal 96 m ² Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Delareal 54 m ² Formål Kjøreveg
	Delareal 249 m ² Formål Parkeringsplasser Feltnavn A

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201201 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=201201)
Navn	Follobanen
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05.12.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9735/201201_Bestemmelser_med%20endring%2022.04.2024.pdf
Delarealer	Delareal 13 804 m ² Formål Trasé for jernbane Feltnavn JT1

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	61Q1 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=61Q1)
Navn	FELT Q1 VEVELSTADÅSEN
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.06.1973

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.



Adresse

Vevelstadåsen 16, 1405 LANGHUS

Dato for energimerking

10.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-293576

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

148841950

Gårdsnummer

107

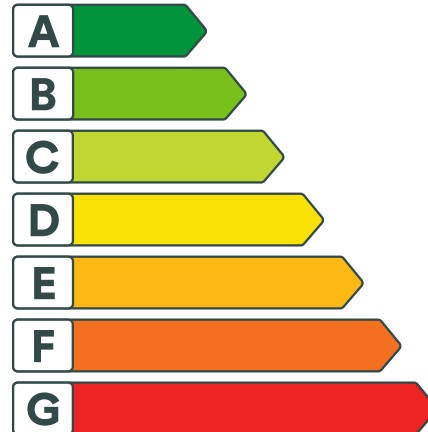
Bruksnummer

100

Seksjonsnummer

95

Bruksenhetsnummer

U0102


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1976

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

74,0 m²

Oppvarmet bruksareal

74,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Annen/Ukjent ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

159,38 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

181,07 kWh/m²

Totalt levert pr. år

13 399 kWh



Vevelstadåsen 16, 1405 LANGHUS



Detaljering

Bygningsform Ja	Vegger Ja
Vindu Ja	Gulv Ja
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Ja
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Vevelstadåsen 16, 1405 LANGHUS



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Gjensidige



Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer kr 7 150,-
- Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer kr 8 950,-
- Rekkehus med eget gnr./bnr. kr 13 650,-
- Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt kr 13 650,-

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument). Vi vedlegger her en link til IPID for Boligkjøperforsikring og andre relevante produkter: www.gjensidige.no/forsikring/ipid

Leverandørinformasjon og godtgjørelse

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox og med Sedgwick som skadebehandler, og er formidlet gjennom Gjensidige.

I forbindelse med tegning av Boligkjøperforsikring mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket utgjør kr 2 500,-. Gjensidige mottar godtgjørelse på kr 2 100,- for distribusjon av forsikringen.

Klagemuligheter

Tvisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med en avgjørelse fra Boligkjøperforsikringen levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick, har du to klagemuligheter.

Klagen bes rettet til Sedgwick, til klage.boligkjoeper@sedgwick.com. Dersom du ikke er enig i avgjørelsen, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen som har behandlet saken din.

Finansklagenemnda

Dersom du ikke kommer til enighet med Sedgwick, kan du klage til Finansklagenemnda. Her kan du kontakte Finansklagenemnda:

Postboks 53 Skøyen, 0212 Oslo
Telefon: 23 13 19 60
www.finkn.no

Lovgivning og verneting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring.

Twister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

Pris

Prisen på forsikringen legges inn i oppjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen, så du får ingen egen regning. Pris for forsikringen gjelder i 5 år.

Om Gjensidige

I over 200 år har vi sikret liv, helse og verdier for kundene våre. Vi tilbyr de fleste forsikringer folk trenger for å være trygge når de er hjemme, på jobb, i bilen, på reise og andre steder. Vi forsikrer i tillegg nesten alle slags bedrifter, og skreddersyr løsninger for deres behov.

Gjensidige er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 995 568 217.


Postadresse:

Postboks 700 Sentrum, 0106 Oslo
Telefon: 915 03 100
boligkjoeperpakken@gjensidige.no

Gjensidige





Gjensidige 

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt
boligkjøp – ferdig forsikret
hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjøperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument). Vi vedlegger her en link til IPID-er for de produktene som inngår i pakken. Du finner de relevante IPID-er her: www.gjensidige.no/forsikring/ipid

Leverandørinformasjon og godtgjørelse

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox og med Sedgwick som skadebehandler, og er formidlet gjennom Gjensidige. Øvrige forsikringsdekninger leveres av Gjensidige.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte Boligkjøperforsikring/-pakke mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket fra Hiscox avhenger av hvilken type bolig forsikringen er tilknyttet:

- Enebolig og rekkehus kr 7 049,-
- Leilighet med andels- eller aksjenummer kr 4 909,-
- Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer kr 4 214,-
- Fritidsbolig kr 10 679,-

Klagemuligheter

Tvisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med Gjensidige eller med Boligkjøperforsikringen som leveres av Hiscox med oppgjør via Sedgwick, har du flere klagemuligheter.

Dersom du ønsker å klage på forsikringer du har i Gjensidige kan du lese mer om det her: www.gjensidige.no/kontakt-kundeservice/klage

Vi etterstreber å finne en best løsning for deg som vår kunde.

Gjelder klagen Boligkjøperforsikring, bes klagen rettet til Sedgwick til klage.boligkjooper@sedgwick.com.

Dersom du ikke er enig i vår avgjørelse, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen som har behandlet saken din.

Finansklagenemnda

Dersom du ikke kommer til enighet med Gjensidige eller med Sedgwick, kan du klage til Finansklagenemnda. Her kan du kontakte Finansklagenemnda:

Postboks 53 Skøyen, 0212 Oslo
Telefon: 23 13 19 60
www.finkn.no

Lovgivning og vernetting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring.

Twister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket vernetting som gjelder er ikke valgfritt.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen med en varighet på 5 år kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Pris for Boligkjøperforsikring:

- Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer kr 7 150,-
- Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer kr 8 950,-
- Rekkehus med eget gnr./bnr. kr 13 650,-
- Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt kr 13 650,-

Eiendomsmeglerforetaket mottar kr 2 500,- i godtgjørelse for salget av boligkjøperforsikringen. Gjensidige mottar godtgjørelse på kr 2 100,- for distribusjon av Boligkjøperforsikring.

De øvrige produktene i pakken kan også kjøpes for seg, da må du kontakte Gjensidige direkte. Renteforsikringen tilbys kun som en del av pakken.

Garantiordning for skadeforsikring

Selskapet er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. Garantiordningen skal ikke dekke mer enn 90 prosent av hvert enkelt krav. Krav etter forsikring som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 prosent.

Garantiordningen skal ikke dekke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle.

Merk særskilt at noen typer forsikringsavtaler ikke er omfattet av ordningen, herunder livsforsikringer.

For nærmere informasjon om garantiordningen, se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR2016-12-09-1502).

Pris

Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen, så du får ingen egen regning for pakken.

Pris for pakken gjelder i ett år, og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta god informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrep på ditt kjøp av pakke, kan du lese mer om dette her: www.gjensidige.no/forsikring/oppsigelse

Om Gjensidige

I over 200 år har vi sikret liv, helse og verdier for kundene våre. Vi tilbyr de fleste forsikringer folk trenger for å være trygge når de er hjemme, på jobb, i bilen, på reise og andre steder. Vi forsikrer i tillegg nesten alle slags bedrifter, og skreddersyr løsninger for deres behov.

Gjensidige er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 995 568 217.

Postadresse:
Postboks 700 Sentrum, 0106 Oslo
Telefon: 915 03 100
boligkjoeperpakken@gjensidige.no

Gjensidige





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 eiegdom (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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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 træer som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del af eiendommen og medfølger i handelen.