

**aktiv.**

Vevelstadåsen 55, 1405 LANGHUS

**Moderne og romslig 2-roms  
toppleilighet i 4. etasje | Stor  
terrasse på 14m<sup>2</sup> med flott utsikt |  
Garasje plass**



Eiendomsmegler

## Scott Fredrik Bergman

**Mobil** 980 03 338

**E-post** scott.bergman@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 950 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 179 112,-  
**Omkostn.:** Kr 75 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 204 252,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 652,-  
**Selger:** Shandae Montano

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1975  
**BRA-i/BRA Total** 48/50 kvm  
**Tomtstr.:** 1665.3 kvm  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 107, bnr. 101  
**Snr.** 221  
**Oppdragsnr.:** 1008260067

# Moderne og romslig 2-roms toppleilighet i 4. etasje | Stor terrasse på 14m<sup>2</sup> med flott utsikt

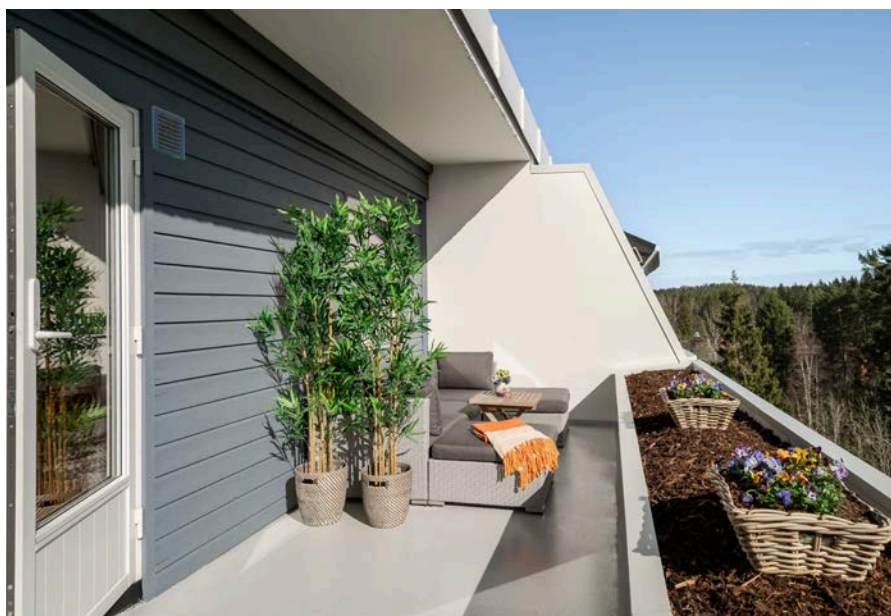
Velkommen til moderne og romslig 2-roms selveier beliggende i et attraktivt og populært boligområde på Vevelstad. Kort vei til dagligvarebutikker, kollektivtransport med tog og bussforbindelser til Oslo, skoler, barnehager og andre fasiliteter.

Det er mange gode tur- og rekreasjonsmuligheter med skogs- og grusveier som kan benyttes sommer og vinter.

Verdt å merke seg:

- Lys og romslig 2-roms med god planløsning
- Lekkert flislagt bad oppgradert i 2020 og vaskemaskin fra 2024
- Pent kjøkken med hvitevarer som medfølger ved salg
- Meget romslig sydøstvendt terrasse på 14m<sup>2</sup> med flott utsikt
- Kort vei til alt man trenger
- Meget populært og barnevennlig område
- Medfølger garasje plass i felles garasjeanlegg
- Området byr på flotte turmuligheter og en trygg atmosfære.

Velkommen på visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	64
Nabolagsprofil .....	70
Budskjema .....	151

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 48 kvm

BRA - e: 2 kvm

BRA totalt: 50 kvm

TBA: 14 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 2 kvm Bod

4. etasje

BRA-i: 48 kvm Entré, bod, bad/wc, soverom, kjøkken og stue

### TBA fordelt på etasje

4. etasje

14 kvm Terrasse

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde i stue ca. 2,39 m

Kjellerbod på ca. 1,6 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1665.3 kvm

### Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 28.755,1 m<sup>2</sup>. Tomten heller mot øst, og er opparbeidet med lekeplasser, plen og beplantning. Noe naturtomt. Asfalterte internveier.

### Beliggenhet

Leiligheten ligger på toppen av Vevelstadåsen i et etablert, attraktivt og barnevennlig boligområde. Langhusområdet er perfekt for fritidsaktivitet utendørs så vel som innendørs. Gangavstand til barnehage og barne- og ungdomsskole og flere aktive idrettslag og andre organisasjoner i nærområdet sørger for et bredt aktivitetstilbud.

Det er kort vei til Langhusbadet, skøytebane og et flott idrettsanlegg med fotballbaner og idrettshall. Norges største fornøylespark, Tusenfryd, ligger bare en kort biltur unna, med et vell av attraksjoner for både små og store.

Det er kort avstand til Sørmarka med skiløyper, skistuer og akebakker om vinteren, samt terrengsykkelstier, fiskevann og kanomuligheter om sommeren. En kort kjøretur bringer deg til flere sjø- og bademuligheter, som Ingierstrand i Bunnefjorden.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Meny og Coop Extra. Ønsker du ytterligere servicetilbud, har Langhus nærsenter et variert serviceutvalg. Ski storsenter med 145 butikker, restauranter, kino, bibliotek, bowling og legesenter er et populært møtested i kommunen.

Fra Langhus er det enkel påkjøring til E6, og god offentlig kommunikasjon til blant annet Oslo med buss og tog. I rushen går det 4 tog i timen til Oslo. Bussene korresponderer med toget. Nærmeste bussholdeplass, som er Vevelstadåsen, ligger få minutters gange unna boligen. Det er 1 km til Vevelstad stasjon. Med Follobanen tar reisetiden kun 11 minutter til Oslo fra Ski stasjon.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde med variert bebyggelse. Denne boligen ligger i 4. etasje i en terrassert boligblokk over 4 etasjer pluss underetasje.

### **Skolekrets**

Vevelstadåsen skolekrets.

### **Offentlig kommunikasjon**

Buss:

Vevelstadåsen ca. 200m fra boligen med linje 510.

Tog:

Vevelstad stasjon ca. 900m fra boligen med linje L2, L2x.

Oslo S:

Totalt 24 ulike linjer ca. 21 minutter med bil fra boligen.

Oslo Lufthavn:

Oslo Gardermoen ca. 50 min kjøring fra boligen.

### **Bygningssakkyndig**

Geir Csisar

## Type rapport

### Tilstandsrapport

## Byggemåte

Boligen er bygget i 1975. Bærende konstruksjoner i betong. Utfyllende bindingsverk. Fasader med malt/beiset panel og fasadeplater. Flatt tak tekket med takpapp/membran. Vinduer med 3-lags isolerglass og trekarmen. Nye i 2018. Balkongdør med isolerglass. Finé entrédør. Malt på innsiden. Brann- og lydklassifisert. Utgang fra stue til sør/østvendt terrasse på ca. 14 m<sup>2</sup>. Betongdekke. Kjellerbod på ca. 1,6 m<sup>2</sup>

Følgende har fått TG2 i Tilstandsrapport av takstmann Geir Csisar:

TG2:

- Utvendig >Dører: Avvik: Entrédør med noe bruksslitasje/bruksmerker.
- Innvendig > Overflater: Det er avvik: Bom (hulrom under) i enkelte fliser i entré. Skadet flis i entré. For øvrig normal bruksslitasje. Stedvis litt knirk i laminaten. Noe sprekker mellom laminat-bord i kjøkkenet.
- Overflater: Avvik: Bom (hulrom under) i enkelte fliser i entré. Skadet flis i entré. For øvrig normal bruksslitasje. Stedvis litt knirk i laminaten. Noe sprekker mellom laminat-bord i kjøkkenet.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: 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.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Det er avvik: Ingen dokumentasjon over utførelsen av røropplegget. Rørkurser er ikke merket.
- Avløpsrør: Avvik: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- 4. ETASJE > BAD/WC - Overflater Gulv: Avvik: Stedvis tilnærmet flatt gulv. Ukjent om membran er trukket opp minimum 15 mm ved dørterskel.
- 4. ETASJE > BAD/WC - Sluk, membran og tettesjikt: Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Ingen dokumentasjon over utførelse av membranen.
- 4. ETASJE > BAD/WC - Ventilasjon: Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- 4. ETASJE > KJØKKEN - Avtrekk: Avvik: Kjøkkenviften er koblet til avtrekkskanal. Avtrekkskanalen er ikke beregnet for tilkobling av avtrekksvifte.

Det er ingen bygningsdeler registrert med TG3, store eller alvorlige avvik iht. tilstandsrapporten.

## Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2017.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2019

Beskrivelse: Vannlekkasje WC 2019.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Elektriker Gruppen AS, 2020; Ufaglært, 2020

Beskrivelse: Varmekabler i gulvet på badet, nye downlights og elektrisk anlegg på badet. Lagt ny membran og fliser på badet, og installerte dusj i stedet for badekar.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2020

Beskrivelse: Lagt ny membran og fliser på badet.

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2020

Beskrivelse: Gjort arbeid i forbindelse med oppussing av bad i 2020.

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2020

Beskrivelse: Installert ny avtrekksvifte på kjøkkenet, tilkoblet ventilasjonsrør i blokka.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Elektriker Gruppen AS, 2020

Beskrivelse: Installert nye downlights på kjøkkenet.

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

Ja

Beskrivelse: Dokumentasjon etter vannlekkasje WC i 2019.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Ja

Firmanavn: Con-rehab AS, 2024

Beskrivelse: Betongrehabilitering utvendig på balkong og fasade.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

Ja

Beskrivelse: Kjøleskap/fryser: Fungerer som normalt. Isbit-funksjon fungerer ikke.

### **Innhold**

Leiligheten har en god og effektiv planløsning som består av:

Entré med plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko.

**Baderom:**

Lekkert flislagt bad med gulvvarme og downlights. Badet ble oppusset i 2020. Badet består er utstyrt med vegghengt toalett, benk med servant og et dusjhjørne med innfellbare glassvegger. Det er opplegg for vaskemaskin. Vaskemaskinen er fra 2024 og medfølger ved salg. Badet har mekanisk avtrekk.

**Kjøkken:**

Kjøkkenet er i en delvis åpen løsning mot stuen. Kjøkkeninnredningen montert i 2020 har hvite profilerte fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum i stål og fliser over benken. Kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass og er utstyrt med integrert keramisk platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn. I tillegg frittstående side-by-side kjøleskap og oppvaskmaskin i nisje.

**Stue:**

Lys åpen stue med store vindusflater som gir mye naturlig lys. Stuen har god plass til spisebord, sofagruppe og tilhørende tv-/mediemøbel.

**Soverom:**

Stort lyst soverom med skyvedørsgarderobe og plass til dobbeltseng.

**Terrasse:**

Meget romslig terrasse på 14 m<sup>2</sup> orientert mot sydøst. Det er god plass til utemøbler og det er tillatt med gass- og elektrisk grill.

Det oppfordres til å sette seg inn i selgers egenerklærings skjema og tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgaven.

Styrets hovedinformasjonskanal er hjemmesiden: <https://vibbo.no/vevelstadskogen> hvor generell informasjon fra styret til andelseiere og beboere publiseres. Det vises til selskapets vedtekter, husordensregler samt årsberetning med regnskap og protokoll

som kan lastes ned på våre sider. Dokumentene inneholder relevante opplysninger for eventuell kjøper.

### **Standard**

Kjøkken:

Kjøkkenet er i en delvis åpen løsning mot stuen. Kjøkkeninnredningen fra 2020 har hvite profilerte fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum i stål og fliser over benken. Endelist mangler på benkeplaten mot stekeovnen. Kjøkkenet har en avtrekksvifte med utkast til friluft. Hvitvarer som keramisk platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn er integrert. Det er opplegg for oppvaskmaskin og et side-by-side kjøleskap/frysenskap. Platetopp og oppvaskmaskin er fra 2024, mens stekeovn, mikrobølgeovn og kjøleskap/frysenskap er av eldre dato. Vedr. hvitvarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad:

Badet er pusset opp i 2020, og det foreligger bekreftelse på oppussingen. Rommet har fliser på vegger og malt himling. Gulvet har fall mot sluk, med en nivåforskjell på ca. 3 cm fra overkant flis ved dør til slukrist. Sluket er av plast.

Innvendige overflater:

Gulv: Én-stavs gulv og fliser. Det er bom (hulrom under) i enkelte fliser i entré, samt en skadet flis. Det er stedvis litt knirk i laminaten og noe sprekker mellom laminat-bord i kjøkkenet.

Vegger: Malte flater, malte panelplater, malt tapet og fliser.

Himling: Malte himlinger.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Rør-i-rør system med samlestock og stoppekraner i skap på badet.
- Ventilasjon: Mekanisk ventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad. Tilluft til boligen via veggventiler/vindusventiler.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler er plassert i fellesgang rett utenfor leiligheten. Anlegget har en 35 A hovedsikring (skrusikring). Det finnes kursfortegnelse som er i samsvar med antall sikringer.

### **Innbo og løsøre**

Medfølger ved salg:

- Oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp og kombinert kjøl-/frysenskap.
- Vaskemaskin på bad

Medfølger ikke ved salg:

- Vegglampe på soverom
- Speil ved spisebord og speil på veggen i stuen

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full

avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2024:

- Platetopp fra 2020 og oppvaskmaskin fra 2024.

2020:

- Kjøkkeninnredninger montert i 2020.

- Badet er pusset opp i 2020.

2018:

- Vinduer med 3-lags isolerglass og trekarmer. Nye i 2018.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Telenor er sameiets leverandør av kabel-tv og internett. Leien for grunnpakken, TV og bredbånd er inkludert i fellesutgiftene.

### **Parkering**

Seksjonen disponerer fast garasje plass klargjort for montering av elbillader. Ved bestilling av elbillader påløper det iht. leverandør en kostnad på 25.990,-. Lader kan bestilles gjennom sameiets side på: <https://vibbo.no/vevelstadskogen/tema/bestilling-av-elbillader-otq5mtnk>.

Utleie av garasje plass til bil 2 i husstanden:

Sameiet har 15 plasser for utleie i garasjene. Disse er avsatt til medlemmer i husstanden (personer som hører til samme husholdning) med mer enn en bil.

Plassene kan ikke fremleies og er bundet av en skriftlig avtale som redegjør for bruk og forpliktelser.

Parkeringsplassene mellom blokkene og parkeringsplass A og B for gjester til Vevelstadskogen Sameie.

Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Gjensidige Forsikring, polisenummer 81813374

## Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

## Energi

### Oppvarming

Boligen er oppvarmet med elektrisitet. Gulvvarme på bad og panelovn i stue og på soverom.

### Energimerke

F

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 950 000

### Omkostninger kjøper

2 950 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger

73 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

75 140 (Omkostninger totalt)

87 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

89 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 025 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 037 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 039 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Kommunale avgifter**

Kr 9 392 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter inkluderer:

Abonnement vann boligeiendom: kr 2607,00

Abonnement avløp boligeiendom: kr 3520,00

Fellesrenovasjon: kr 3264,80

Totalt: kr 9391,80

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Det er per 2026 ikke eiendomsskatt i Nordre Follo Kommune. Det gjøres oppmerksom på at det kan bli innført i fremtiden dersom kommunen vedtar dette.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 760 137 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 3 040 546 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for

eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

### **Eierbrøk**

4450/887455

### **Felleskostnader inkluderer**

Totale felleskostnader pr. d.d. kr. 4.652,- pr. md.

Herav:

- Felleskostnader: kr. 4.102,- per mnd. inkl. vaktmester, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, nedbetaling andel fellesgjeld.
- TV/bredbånd: 450,00 kr pr. md.
- Vaskeri: 100,00 kr pr. md.

Kommunale abonnementsavgifter er ikke inkludert i felleskostnadene og faktureres direkte til beboer av kommunen.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 4 652

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 179 112

### **Andel fellesgjeld år**

2026

### **Fellesgjeld pr. dato**

27.03.2026

### **Kommentar fellesgjeld**

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98208645188

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,44%

Restsaldo kr. 52 633 780,-  
Innfrielsesdato: 30.09.2045  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
Andel av fellesgjeld: kr. 179 112,-

## Sameiet

### Sameienavn

Vevelstadskogen Boligsameie

### Organisasjonsnummer

975485587

### Om sameiet

Leiligheten tilhører Vevelstadskogen Boligsameie som består av 218 seksjoner. Vevelstadskogen Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975485587, og ligger i NORDRE FOLLO kommune.

### Grendelaget

Vevelstadskogen Sameie har i inneværende periode vært representert ved 2 personer i grendelagsstyret. Samarbeidet mellom de tre sameiene er positivt og medfører informasjonsdeling og samkjøring av saker som er til fordel for alle tre sameier.

### Andre oppgraderinger:

Dersom det er økonomi til det, ønsker vi å bytte til et annet (vedlikeholdsfritt) rekkverk på gangbruene og kanskje også på kjøkkensiden i første etasje. Vi har også lyst til å bytte blikkplatene på endeveggene og skråtakene over inngangspartiene. Dette vil vi vurdere når vi får tilbudene fra entreprenørene.

### Bytte av takbelegg

Sameiet har vedtatt å samarbeide med de andre to sameiene om rehabilitering av takene. Les mer om dette i grendelagets årsrapport.

### Fasadeoppgraderingsprosjektet

Sameiene har i grendelagsstyret besluttet å legge fasadeoppgraderingsprosjektet på is. Les mer om dette i grendelagets årsrapport.

### Enøk tiltak

Det er montert nye lamper i oppgangene og i garasjene. Disse har alle LED-teknologi som bruker mindre strøm enn tidligere lamper, og de har innebygd bevegelsessensor som gjør at de kan være avskrudd større del av tiden og på den måten spare mer strøm.

#### Vaktmestertjeneste

Vaktmestrene ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i sameiet i henhold til stillingsbeskrivelse.

#### Avtrekk i blokkene

Vi har fått tilbakemeldinger fra flere om at avtrekksviften er for kraftig slik at det piper i vifter og dører, og det trekkes luft inn gjennom vegger (ved lister/lysbytter og lignende). Vi har bedt om at viftene nå justeres ned for å se om dette bedrer innklimaet for de det gjelder. Det er mange leiligheter som har bygd om og blendet av flere av avtrekkene i leilighetene. Dette kan gjøre at trykket blir for stort på de gjenværende ventilene.

#### Bålpanner på tunet

Styret har satt ut to bålpanner og fått levert vedsekker som beboerne kan benytte seg av i vinter. Bålpannene blir tatt inn på vårdugnaden.

#### Velferd og miljøutvalg

VMU arrangerte i år julegrantenning med orkester og servering av boller, vafler og kakao.

#### Utførte arbeider

2024-2025 Ferdigstilt betongrehabilitering og maling av fasader  
2024 Nytt utstyr for kameraovervåkning i garasjer  
2023 Vedlikeholdsspyling av avløp, nye lys i oppganger og i garasjer. Nye røykvarslere i oppgangene.  
2022 Dreneringsarbeid utenfor oppgang 552010 Byttet inngangsdører til leiligheter, utarbeidet vedlikeholdsnøkkel av OBOS prosjekt  
2021 Nytt vann og avløpsnett fra garasjetak og ut til kommunalt nett.  
2021 Nytt sandfang utenfor 37  
2019 Ladeanlegg for elbil, kanalrens, rens av gulvbelegg i oppgangene.  
2018 Grillhytte på tunet, nye lekeapparater  
2018 Drenert, rensed kummer og asfaltert gangveien bak 57  
2017 Oppgradert kameraovervåkning, nye fellesgriller  
2015 Skifte av avløpsrør på balkongene  
2013 Nye postkasser  
2012 Parkeringsplass D, Nytt gulvbelegg i oppganger  
2011 Byttet sikringskap  
2004 Betongrehabilitering

#### Vedlikeholdsplan:

- Gavlvegger: Ved fremtidig rehabilitering av fasader kan det være gunstig å etterisolere gavler, og vaske eller bytte plater.
- Yttertak: Vil bli utbedret ila 2025
- Trappeoppgang: Rekkverk kan males enten profesjonelt eller på dugnad

- El anlegg: Bør vurdere å fjerne eller oppgradere det gamle anlegget i garasjene. Vi fjerner gamle kontakter og målere når ladebokser for elbil blir montert.
- Varmtvannsberedere: Det må jevnlig sjekkes legionellasikring på systemet
- Ringeanlegg: Noen opplever at ringeklokker inne i oppgangen ikke virker, dette skyldes som regel brudd i ledninger etter egen eller naboers oppussing.
- Brannvarslere: Alle brannvarslere byttet i 2023
- Terreng/setnings-skader: Terreng et må holdes øye med og om nødvendig må det iverksettes tiltak med oppretting og stabilisering slik at fundamenter ikke beveger seg
- Bom: Database med gyldige telefonnummer oppdateres kontinuerlig.

### **Regnskap/budsjett**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

### **Styregodkjennelse**

Det er ikke krav til styregodkjenning eller forkjøpsrett i sameiet. 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 kontaklinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

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

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

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Det blir gjennomført både vår- og høstdugnad.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 107, bruksnummer 101, seksjonsnummer 221 i Nordre Follo kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3207/107/101/221:

12.05.1976 - Dokumentnr: 3334 - Erklæring/avtale

RETT TIL GARASJE / PARK. PL.

PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING M.V.

Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.1985 - Dokumentnr: 11164 - Erklæring/avtale

PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET

FOR NOK 20,000

MED PRIOR.ETTER 90% AV LÅNETAKST ETTER FORS.RÅDETS REGLER.

Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.1985 - Dokumentnr: 11164 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 221

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 3020/887455

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 225 SEKSJONER

01.01.2020 - Dokumentnr: 73345 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0213 Gnr:107 Bnr:101 Snr:221

01.01.2024 - Dokumentnr: 7577 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3020 Gnr:107 Bnr:101 Snr:221

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Dokument fra Nordre Follo kommune ang. midlertidig brukstillatelse:

Sannsynlighetsvurdering - midlertidig brukstillatelse for blokker. Vevelstadåsen er bebygd med til sammen 15 blokker, oppført tidlig på 1970-tallet av Selvaag Bygg. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i vårt byggesaksarkiv for de, men av matrikkelen fremgår det at bygningene ble tatt i bruk i 1975.

Det er gitt MB for de fleste blokkene, og disse finner vi i arkivet vårt. Det mangler imidlertid MB for noen av blokkene, og det kan da stilles spørsmål ved om også disse blokkene er gitt MB eller om de har vært tatt i bruk uten lovlig tillatelse i alle disse

årene. I dette tilfellet har det på grunn av mangler ved blokkene og spørsmål om kommunen i 1979 skulle gi ferdigattest, vært en god del kommunikasjon på slutten av 1970-tallet mellom kommunen og ulike aktørene i saken. Vi anser det som høyst usannsynlig at flere av blokkene skulle være tatt i bruk ulovlig, altså uten nødvendig brukstillatelse, uten at det da også hadde blitt problematisert i denne perioden.

På bakgrunn av ovenstående konkluderer virksomhet Byggesak med at midlertidig brukstillatelse må anses å være gitt for samtlige blokker i Vevelstadåsen.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Blokkbebyggelse

Eiendommen følger eldre reguleringsplan LANGHUS SENTRUM, DEL AV FELT Q1 (plan-ID 61), som regulerer 28 464 m<sup>2</sup> til blokkbebyggelse. Eiendommen berøres også av detaljregulering VEVELSTADÅSEN SKOLE OG BARNEHAGE (plan-ID 200916), som regulerer delarealer til kjøreveg, parkeringsplasser og annen veggrunn. I tillegg gjelder bebyggelsesplan FELT Q1 VEVELSTADÅSEN (plan-ID 61Q1).. 06.06.1973

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034, ikrafttredelse 03.05.2023. Et delareal på 28 755 m<sup>2</sup> er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende.

Det pågår arbeid med Kommuneplan Nordre Follo 2026 - 2037, som har status som planforslag. Det er ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H110 for sikring av nedslagsfelt for drikkevann. Et delareal på 3 734 m<sup>2</sup> er også omfattet av hensynssone H220 for støy, definert som gul sone i henhold til T-1442.

### **Adgang til utleie**

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.

Kortidsutleie:

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.

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale

når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold),

skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Ansvarlig megler**

Scott Fredrik Bergman  
Eiendomsmegler  
[scott.bergman@aktiv.no](mailto:scott.bergman@aktiv.no)  
Tlf: 980 03 338

### **Ansvarlig megler bistås av**

Scott Fredrik Bergman

Eiendomsmegler  
scott.bergman@aktiv.no  
Tlf: 980 03 338

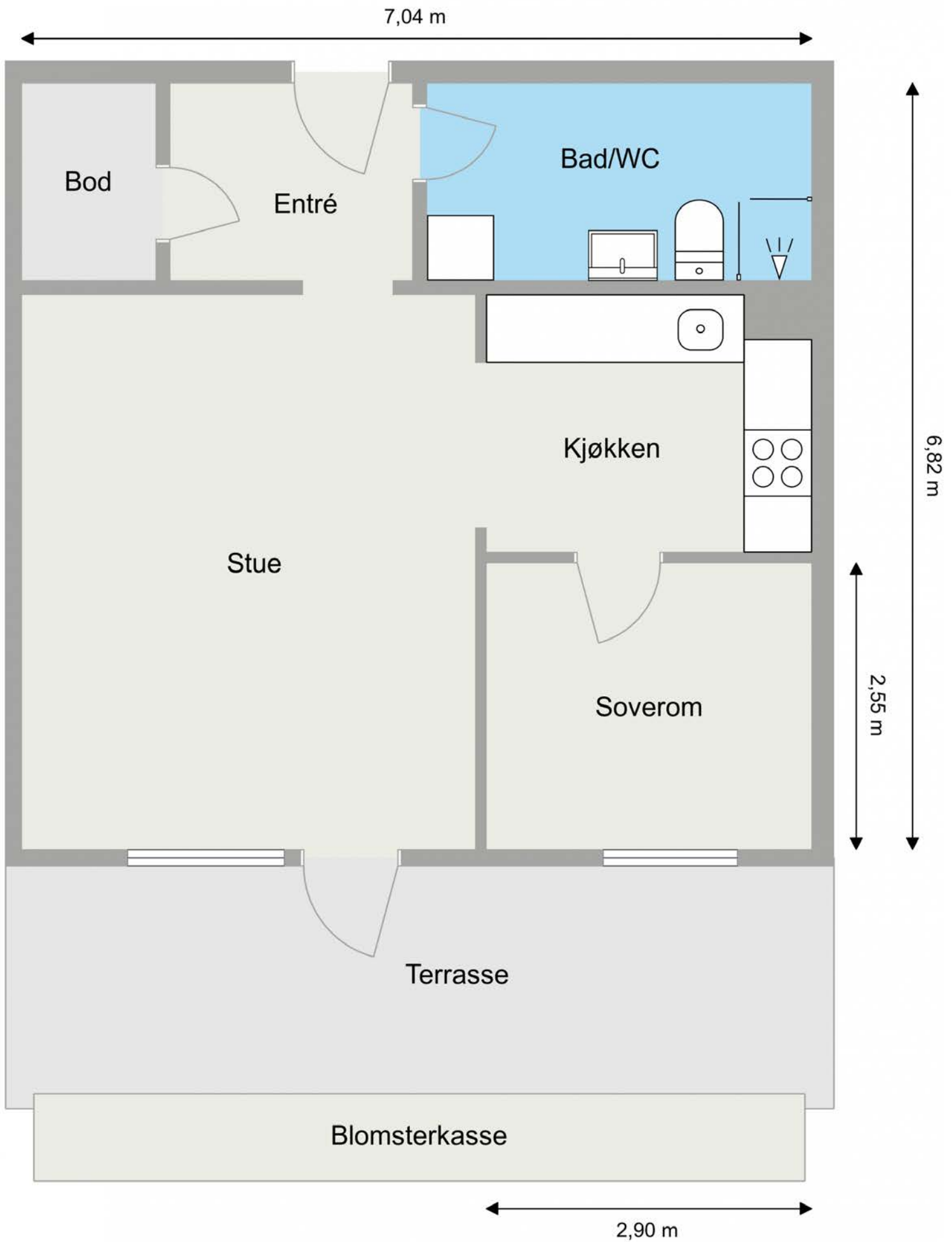
Adrian Gjerlaugsen  
Eiendomsmegler MNEF  
adrian.gjerlaugsen@aktiv.no  
Tlf: 908 44 887

**Oppdragstaker**

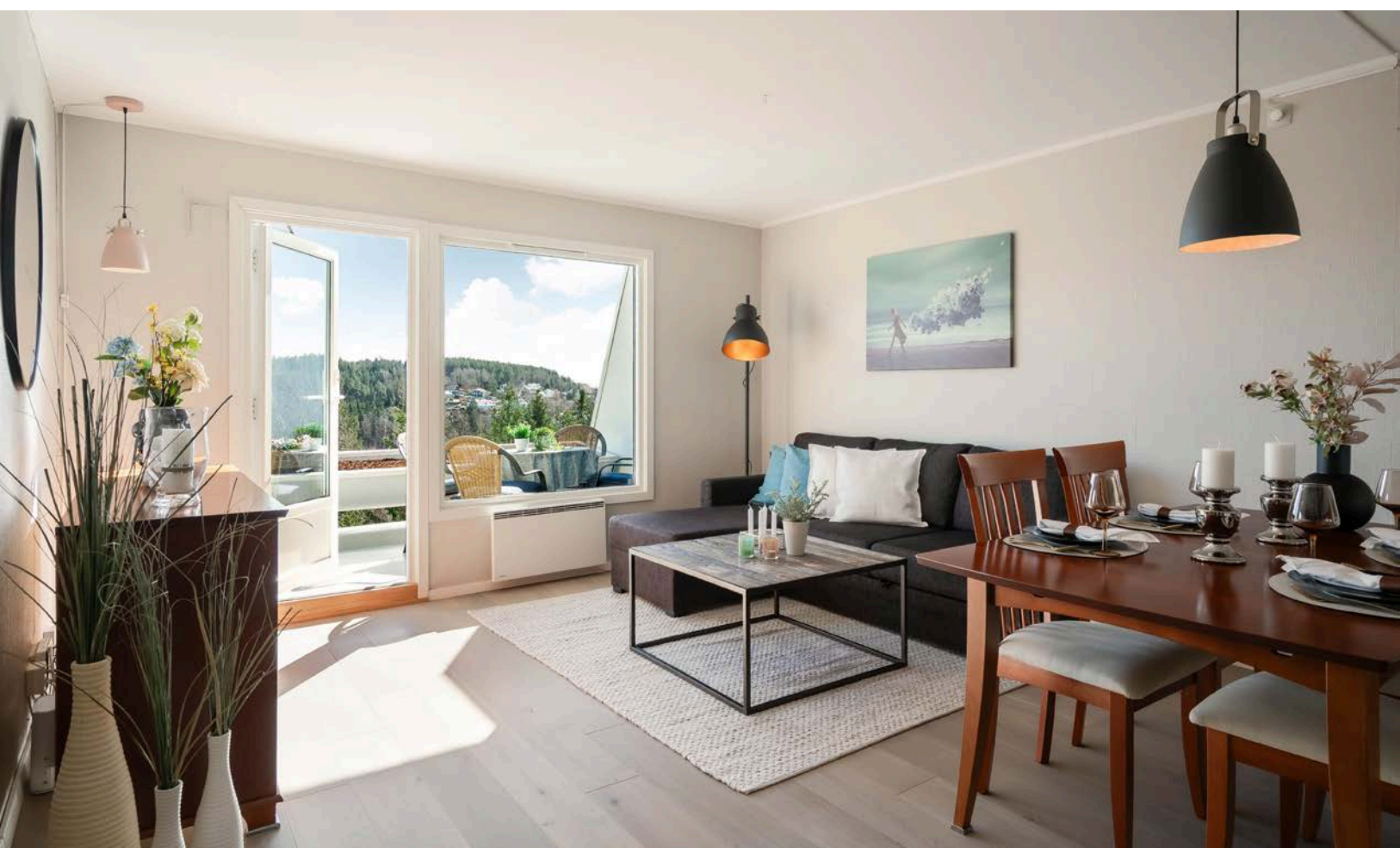
Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221  
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

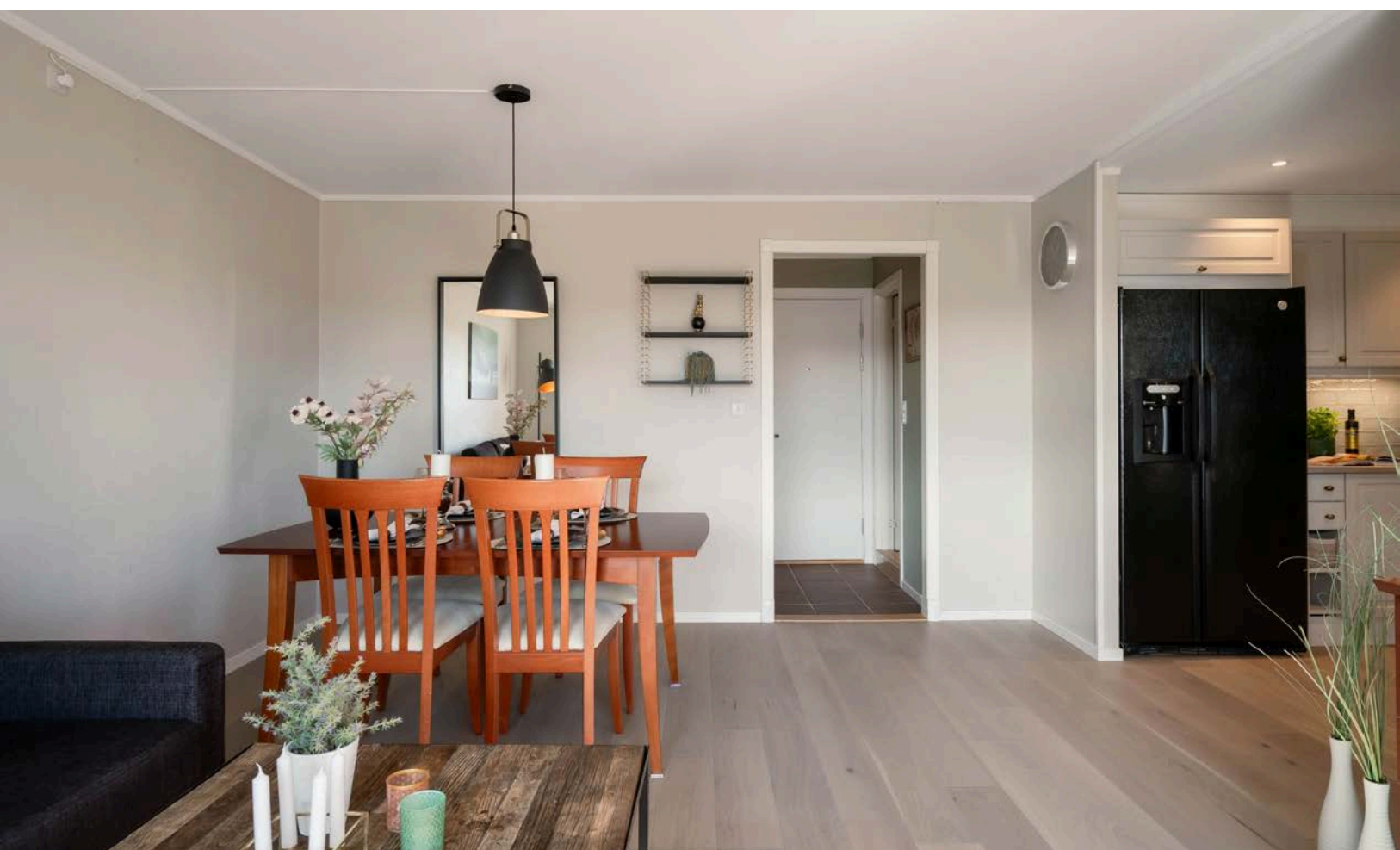
**Salgsoppgavedato**

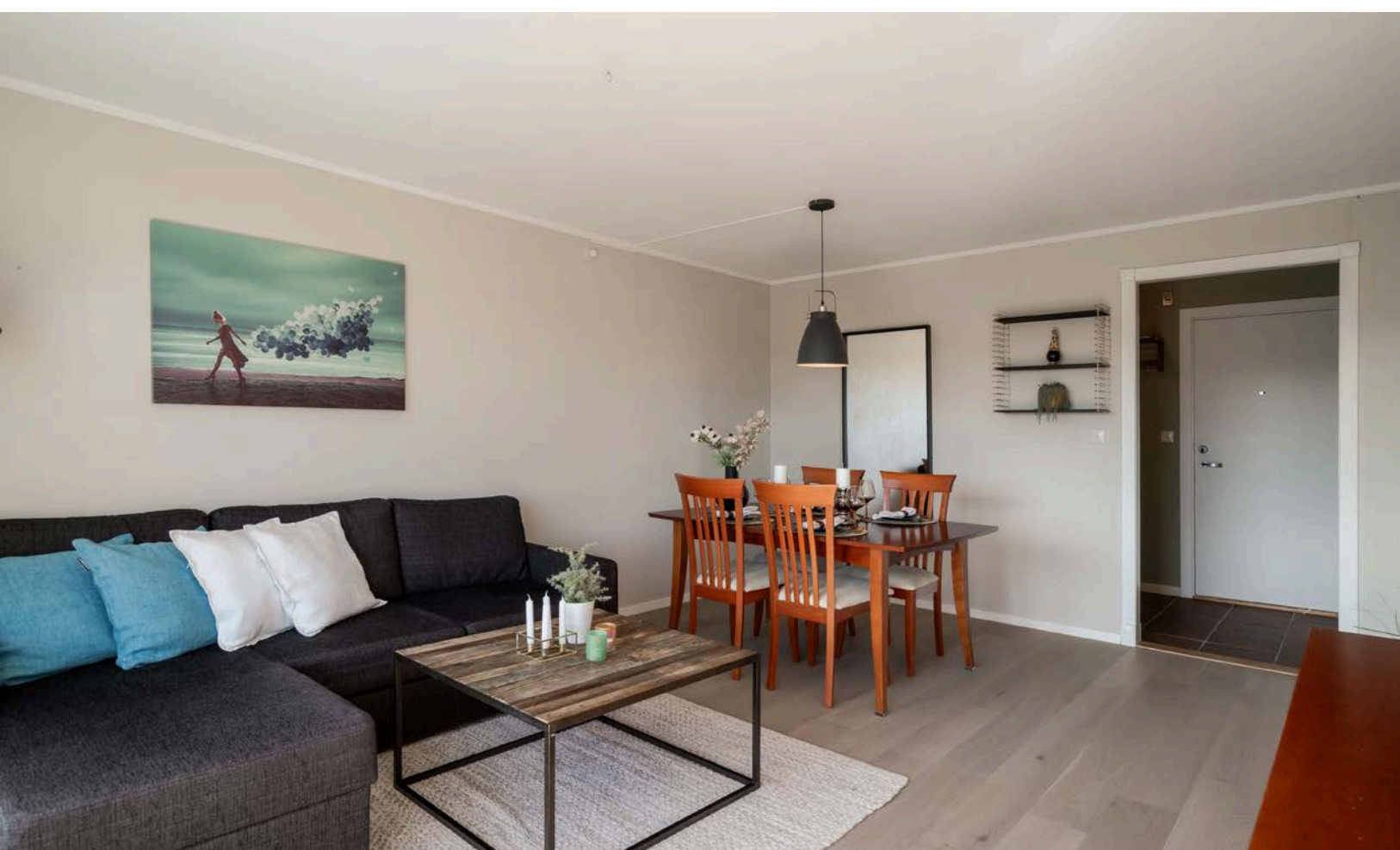
08.04.2026













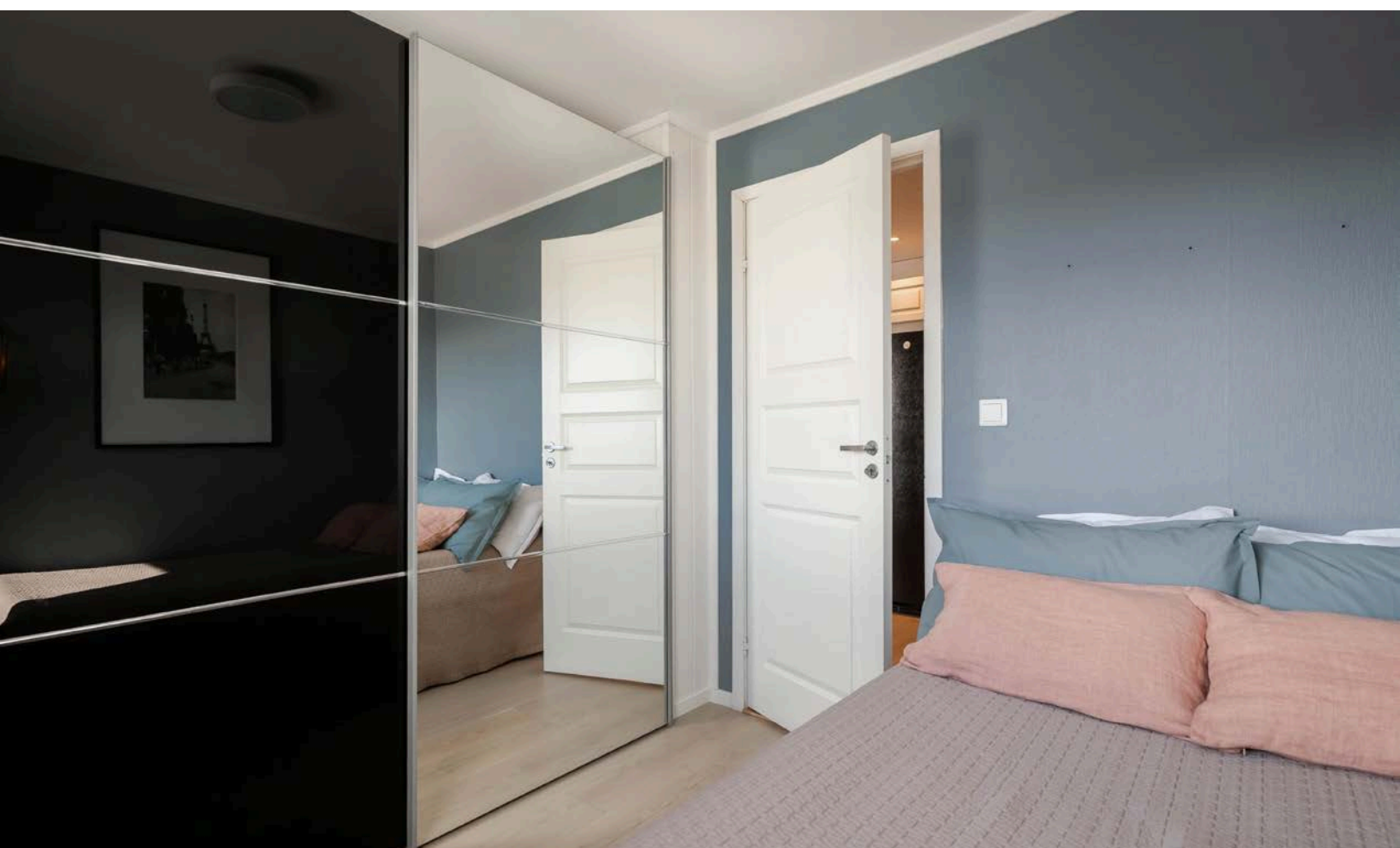


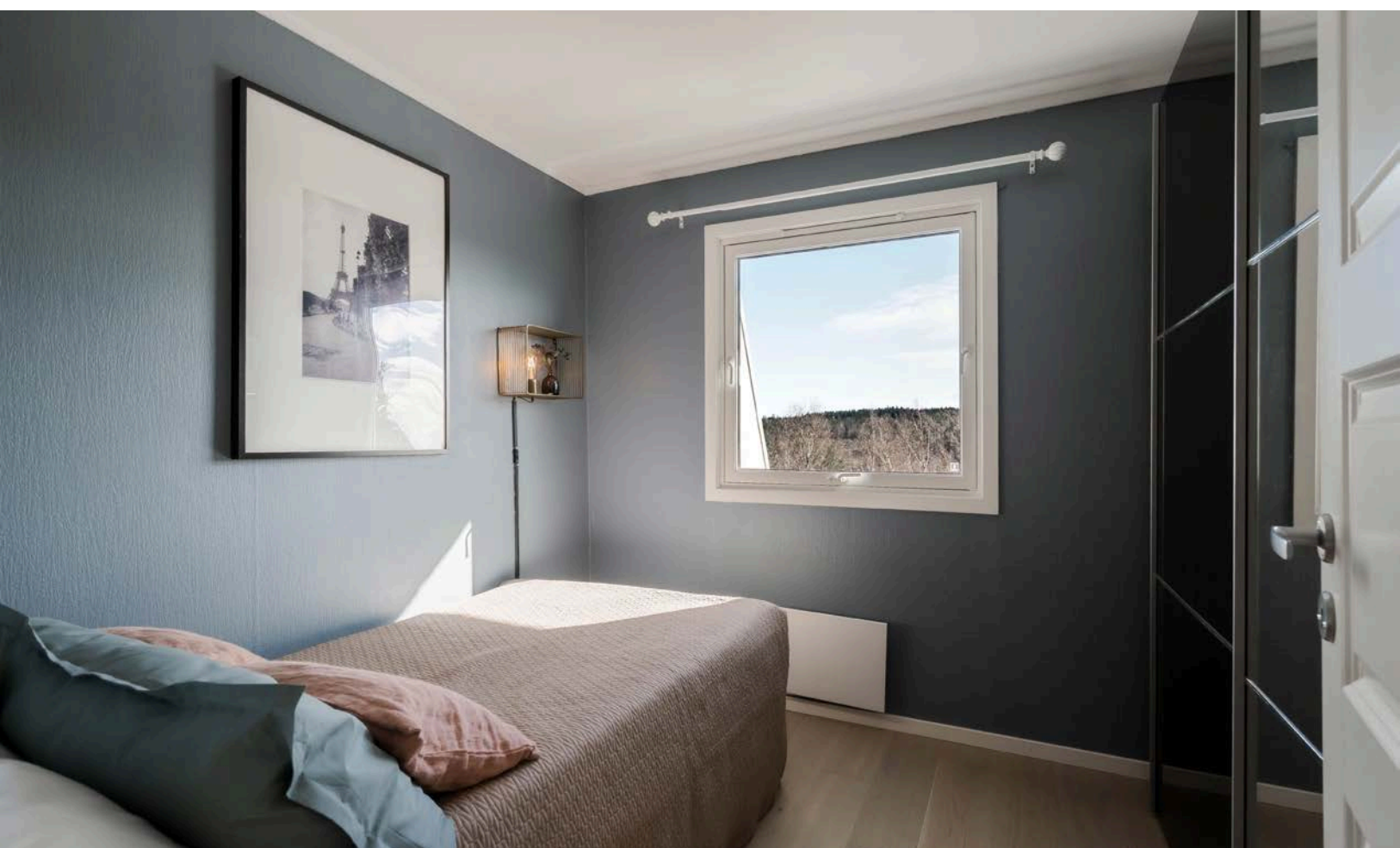














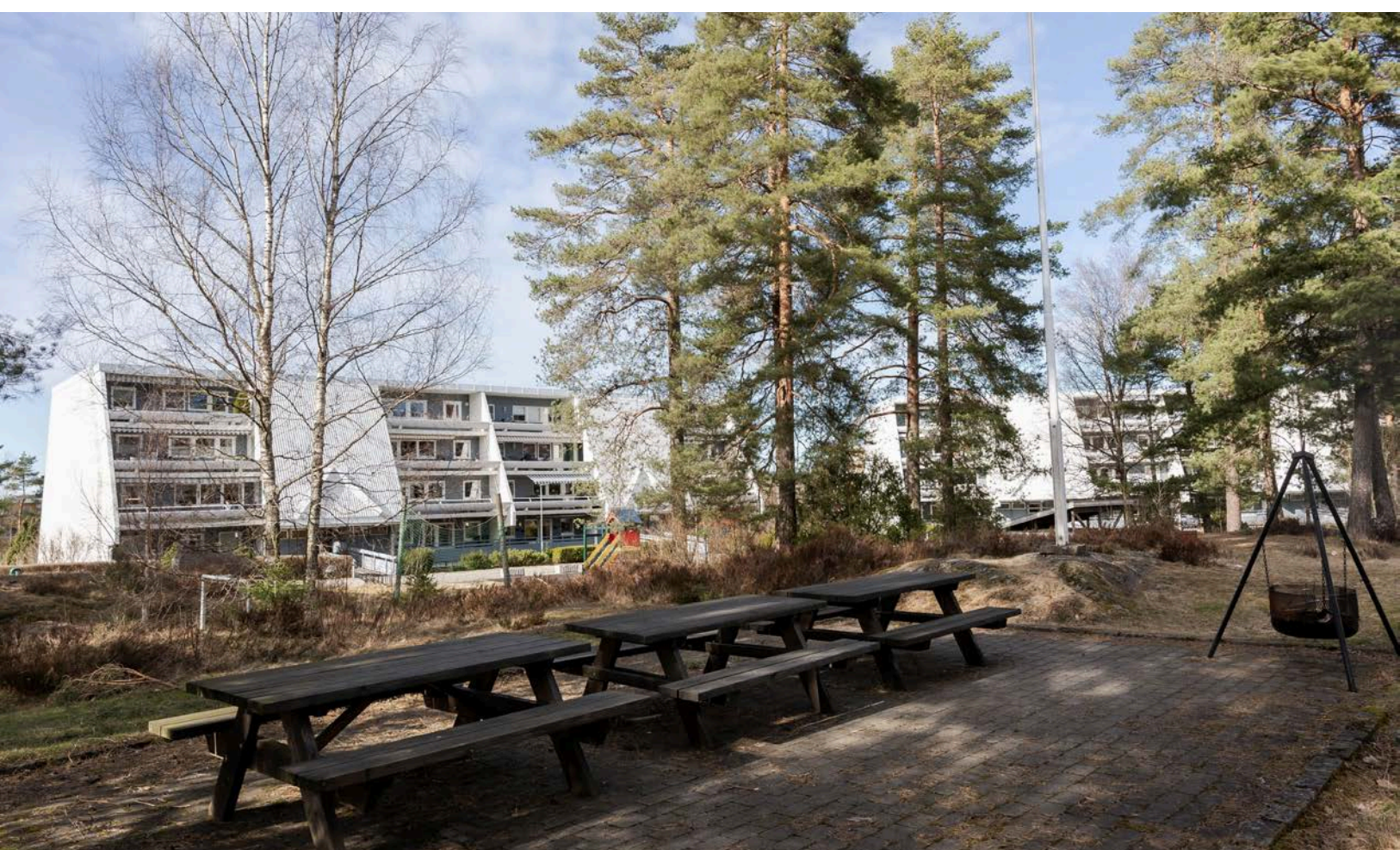
















# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Eierseksjon

 Vevelstadåsen 55, 1405 LANGHUS

 NORDRE FOLLO kommune

 # gnr. 107, bnr. 101, snr. 221

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m<sup>2</sup> BRA-i: 48 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.03.2026

Rapportdato: 03.04.2026

Oppdragsnr.: 11256-2210

Eiendomsverdi ref nr: HT6452

Autorisert foretak: BNAnalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Csisar



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## **BNAnalyse AS**

BNAnalyse AS er et uavhengig konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlig sektor i Oslo og Akershus.

Våre medarbeidere har mange års erfaring i å bistå med byggelånsoppfølging, overtagelsesbefaringer, tilstandsvurdering, skadetaksering, og verdifastsettelse av eiendommer, stripeavståelser og større bolig- og næringseiendommer.

Selskapet er medlem hos anerkjennelseorganene Norsk Takst, Fagrådet for Våtrom og Tegova, som setter høye krav til faglige kvalifikasjoner, rutiner og etterutdanning.

Rapportansvarlig



Geir Csisar

geir@bnanalyse.no

924 04 059

# 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 byggeregler

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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løstørre 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen er bygget i 1975. Oppussing og vedlikehold er foretatt. Kjøkkeninnredninger med ukjent alder. Ny platetopp i 2020. Ny oppvaskmaskin i 2024. Eldre stekeovn, mikrobølgeovn og kjøleskap/fryseskap. Badet er pusset opp i 2020. Eldre sluk.

## Eierseksjon - Byggeår: 1975

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Bærende konstruksjoner i betong. Utfyllende bindingsverk. Fasader med malt/beiset panel og fasadeplater. Flatt tak tekket med takpapp/membran. Vinduer med 3-lags isolerglass og trekarmen. Nye i 2018. Finé entrédør. Malt på innsiden. Brann- og lydklassifisert. Balkongdør med isolerglass. Utgang fra stue til sør/østvendt terrasse på ca. 14 m<sup>2</sup>. Betongdekke. Kjellerbod på ca. 1,6 m<sup>2</sup>. Vedlikeholdsplan for boligblokken foreligger iflg. innkalling til årsmøte 2025, s. 16-19.

### INNVENDIG [Gå til side](#)

Laminat og fliser på gulv. Malte flater, malte panelplater, malt tapet og fliser på vegger. Malte himlinger. Etasjeskillere i betong. Malte formpressede dører.

### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/WC:  
Badet er pusset opp i 2020. Eldre sluk. Byggeforskrifter fra før 1997 er lagt til grunn for vurderingen av badet. Dokumentasjon over utførelsen foreligger i form av bekreftelse på oppussing, datert 30.07.2020.  
Fliser på vegger. Malt himling.  
Gulv med fall mot sluk. Nivåforskjell på ca. 3 cm fra overkant flis ved dør til slukrist.  
Plastsluk. Membran kan ikke inspiseres grunnet overmurt overgang mot klemring.  
Vegghengt toalett. Benk med servant. Dusjhjørne med innfellbare glassvegger. Opplegg for vaskemaskin.  
Mekanisk avtrekk.  
Det er åpninger i veggen mot dusjsonen fra kjøkkenet. Fuktmåling er utført.

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkken i delvis åpen løsning mot stue.  
Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum i stål, fliser over benk.  
Integrerte hvitevarer med keramisk platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Opplegg for oppvaskmaskin. Side-by-side kjøleskap/fryseskap.  
Avtrekksvifte med utkast til friluft.  
Kjøkkeninnredninger med ukjent alder. Ny platetopp i 2020. Ny oppvaskmaskin i 2024. Eldre stekeovn, mikrobølgeovn og kjøleskap/fryseskap.

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Rør-i-rør system med samlestokk og stoppekraner i skap på badet. Avløpsrør av ukjent alder og type.  
Mekanisk ventilasjon. Avtrekk fra kjøkken og bad. Tilluft til boligen

via veggventiler/vindusventiler.  
Felles varmtvann.  
Oppvarming med elektrisitet.  
Sikringskap med automatsikringer og strømmåler plassert i fellesgang rett utenfor leiligheten. 35 A hovedsikring (skrusikring).

### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Støpt såle fundamentert på fast grunn. Grunnmur i betong.

### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

### Arealer [Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

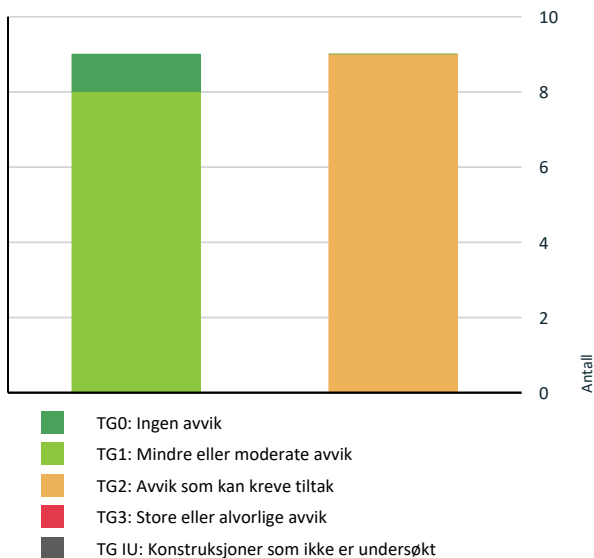
### Lovlighet [Gå til side](#)

### Eierseksjon

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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 fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Disse bygningsdelene er i rapporten ikke tilstandsvurdert, men kun beskrevet.

## Oppsummering av avvik

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

## Eierseksjon

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



#### Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Entrédør med noe bruksslitasje/bruksmerker.



#### Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Bom (hulrom under) i enkelte fliser i entré. Skadet flis i entré. For øvrig normal bruksslitasje. Stedvis litt knirk i laminaten. Noe sprekker mellom laminat-bord i kjøkkenet.



#### 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.

Ved enkel nivellering/tilfeldige stikkprøver i stue og soverom ble det i stue registrert helningsavvik på opp mot 20 mm over hele rommet og noe over 10 mm over 2 m. I soverom ble det registrert helningsavvik på noe over 10 mm over hele rommet og ca. 10 mm over en avstand på 2 meter. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.



#### Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ingen dokumentasjon over utførelsen av røropplegget. Rørkurser er ikke merket.



#### Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.



#### Våtrom > 4. etasje > Bad/WC > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Stedvis tilnærmet flatt gulv. Ukjent om membran er trukket opp minimum 15 mm ved dørterskel.



#### Våtrom > 4. etasje > Bad/WC > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Ingen dokumentasjon over utførelse av membranen.



#### Våtrom > 4. etasje > Bad/WC > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

# Sammendrag av boligens tilstand


## **Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)


Det er avvik:

Kjøkkenviften er koblet til avtrekkskanal.  
Avtrekkskanalen er ikke beregnet for tilkobling av avtrekksvifte.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

 Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i [Gå til side](#) henhold til krav i dagens forskrifter.

 Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Terrassen er sikret med ca. 60 cm blomsterkasse. Åpning under blomsterkassen på ca. 15 cm.

# Tilstandsrapport

## IEIERSEKSJON

**Byggeår**  
1975

**Kommentar**  
Iflg. EDR

**Anvendelse**  
**Standard**  
**Vedlikehold**

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer med 3-lags isolerglass og trekarmner. Nye i 2018.

**Årstall:** 2018

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 2 Dører

#### Beskrivelse

Finérr entrédør. Malt på innsiden. Brann- og lydklassifisert.  
Balkongdør med isolerglass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Entrédør med noe bruksslitasje/bruksmerker.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren fungerer med dette avviket.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Utgang fra stue til sør/østvendt terrasse på ca. 14 m<sup>2</sup>. Betongdekke.

### TG 1 Andre utvendige forhold

#### Beskrivelse

Vedlikeholdsplan for boligblokken foreligger iflg. innkalling til årsmøte 2025, s. 16-19.

## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Laminat og fliser på gulv. Malte flater, malte panelplater, malt tapet og fliser på vegger. Malte himlinger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bom (hulrom under) i enkelte fliser i entré. Skadet flis i entré. For øvrig normal bruksslitasje.

Stedvis litt knirk i laminaten.

Noe sprekker mellom laminat-bord i kjøkkenet.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulvet i entréen bør utbedres.

## ⓘ TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskillere i betong.

### 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.

Ved enkel nivellering/tilfeldige stikkprøver i stue og soverom ble det i stue registrert helningsavvik på opp mot 20 mm over hele rommet og noe over 10 mm over 2 m. I soverom ble det registrert helningsavvik på noe over 10 mm over hele rommet og ca. 10 mm over en avstand på 2 meter. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

### 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.

## ⓘ TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Malte formpressede dører.

## VÅTROM

### 4. ETASJE > BAD/WC

#### Generell

### Beskrivelse

Badet er pusset opp i 2020. Eldre sluk. Byggeforskrifter fra før 1997 er lagt til grunn for vurderingen av badet. Dokumentasjon over utførelsen foreligger i form av bekreftelse på oppussing, datert 30.07.2020.

### 4. ETASJE > BAD/WC

## ⓘ TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Fliser på vegger. Malt himling.

Normal bruksslitasje.

### 4. ETASJE > BAD/WC

## ⓘ TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulv med fall mot sluk. Nivåforskjell på ca. 3 cm fra overkant flis ved dør til slukrist.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis tilnærmet flatt gulv. Ukjent om membran er trukket opp minimum 15 mm ved dørterkel.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Tett oppkant på minimum 15 mm ved dør anbefales etablert.

## 4. ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk. Membran kan ikke inspiseres grunnet overmurt overgang mot klemring.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Ingen dokumentasjon over utførelse av membranen.

#### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Dokumentasjon over utførelsen bør fremskaffes, om mulig.



Sluk

## 4. ETASJE > BAD/WC

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Vegghengt toalett. Benk med servant. Dusjhjørne med innfellbare glassvegger. Opplegg for vaskemaskin.

Noe vann kan samles under sisternen ved eventuelle lekkasjer grunnet lavere gulvnivå inne i sisternekassen.

## 4. ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

## 4. ETASJE > BAD/WC

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er åpninger i veggen mot dusjsonen fra kjøkkenet. Fuktmåling er utført (RF og med pigger). Ingen unormale verdier er observert.

# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### 4. ETASJE > KJØKKEN

#### 1 TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkken i delvis åpen løsning mot stue.

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum i stål, fliser over benk.

Integrerte hvitevarer med keramisk platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Opplegg for oppvaskmaskin. Side-by-side kjøleskap/fryseskap.

Kjøkkeninnredninger med ukjent alder. Ny platetopp i 2020. Ny oppvaskmaskin i 2024. Eldre stekeovn, mikrobølgeovn og kjøleskap/fryseskap.

Normal bruksslitasje. Endelist mangler på benkeplaten mot stekeovnen.



Endelist mangler

### 4. ETASJE > KJØKKEN

#### 1 TG 2 Avtrekk

##### Beskrivelse

Avtrekksvifte med utkast til friluft.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenviften er koblet til avtrekkskanal. Avtrekkskanalen er ikke beregnet for tilkobling av avtrekksvifte.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring anbefales.

Kjøkkenviften bør være av type med omluft (kullfilter). Kjøkkenvifte tilkoblet avtrekkskanal vil kunne medføre luktproblemer i andre leiligheter tilkoblet ventilasjonskanalen, og redusere boligens ventilering.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### 1 TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Rør-i-rør system med samlestock og stoppekraner i skap på badet.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen dokumentasjon over utførelsen av røropplegget.

Rørkurser er ikke merket.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Dokumentasjon over utførelse bør fremskaffes, om mulig.  
Rørkurser bør merkes.

## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Avløpsrør av ukjent alder og type.

### Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon. Avtrekk fra kjøkken og bad. Tilluft til boligen via veggventiler/vindusventiler.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Sikringssskap med automatsikringer og strømmåler plassert i fellesgang rett utenfor leiligheten. 35 A hovedsikring (skrusikring).

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**El-anlegg fra før siste eierskifte.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Gjelder arbeider utført etter siste eierskifte.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**
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

# Tilstandsrapport

tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Ja** Elanlegg med ukjent alder. Gjennomgang av sertifisert fagperson anbefales da det ikke er fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon over anlegget.

## 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 bygningsakkyndige 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 byggtknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Terrassen er sikret med ca. 60 cm blomsterkasse. Åpning under blomsterkassen på ca. 15 cm.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Forbedret fallsikring av terrassen anbefales etablert.

# 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

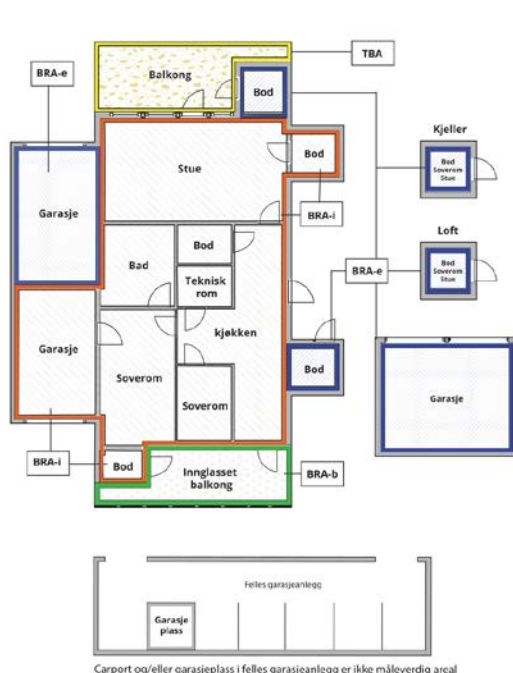
## Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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

### Eierseksjon

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	48			48	14
Kjeller		2		2	
<b>SUM</b>	<b>48</b>	<b>2</b>			<b>14</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>50</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré, bod, bad/wc, soverom, kjøkken, stue		
Kjeller		Bod	

#### Kommentar

Takhøyde i stue ca. 2,39 m

Kjellerbod på ca. 1,6 m<sup>2</sup>

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

##### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Eierseksjon	45	3

## Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2026	Geir Csisar	Takstingeniør
	Shandae Montano	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	107	101		221	28755.1 m <sup>2</sup>	Kartverket	Eiet

### Adresse

Vevelstadåsen 55

### Hjemmelshaver

Shandae Montano

### Boligselskap

Vevelstadskogen  
Boligsameie

### Eierandel

3020 / 887455

### Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning  
AS, tlf. 22 86 59 99

### Organisasjonsnr

975485587

### Felles gjeld:

Kr. 170 496 31.12.2025

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

2-roms eierseksjon beliggende på Langhus i Nordre Follo kommune.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

### Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vannverk via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

### Om tomten

Eiet tomt på 28.755,1 m<sup>2</sup>. Tomten heller mot øst, og er opparbeidet med lekeplasser, plen og beplantning. Noe naturtomt. Asfalterte internveier.

### Bebyggelsen

Veletablert boligområde med variert bebyggelse.

Denne boligen ligger i 4. etasje i en terrassert boligblokk over 4 etasjer pluss underetasje.

### Standard

Boligen er bygget i 1975. Oppussing og vedlikehold er foretatt.

Kjøkkeninnredninger med ukjent alder. Ny platetopp i 2020. Ny oppvaskmaskin i 2024. Eldre stekeovn, mikrobølgeovn og kjøleskap/frysenskap.

Badet er pusset opp i 2020. Eldre sluk.

Laminat og fliser på gulv. Malte flater, malte panelplater, malt tapet og fliser på vegger. Terrasse.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	81813374			

### Kommentar

Fellespolise for sameiets bygningsmasse. Eier av boligen må selv tegne innboforsikring.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	05.03.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	31.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	31.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	31.03.2026		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	31.03.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	31.03.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.04.2026	
2	03.04.2026	
3	03.04.2026	
4	07.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Shandae Montano

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2017
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vevelstadåsen 55

1405 Langhus

3207-107/101/0/221



# Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Vannlekkasje WC 2019.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Beskrivelse av arbeidet:** Reparerte vannrør i WC.

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Firmanavn:** Elektriker Gruppen AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Varmekabler i gulvet på badet, nye downlights og elektrisk anlegg på badet.

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Beskrivelse av arbeidet:** Lagt ny membran og fliser på badet, og installerte dusj i stedet for badekar, utført som vennetjeneste.

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

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Lagt ny membran og fliser på badet.

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Beskrivelse av arbeidet:** Gjort arbeid i forbindelse med oppussing av bad i 2020.

---

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Beskrivelse av arbeidet:** Installert ny avtrekksvifte på kjøkkenet, tilkoblet ventilasjonsrør i blokka.

---

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Firmanavn:** Elektriker Gruppen AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Installert nye downlights på kjøkkenet.

---

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Dokumentasjon etter vannlekkasje WC i 2019.

---

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Con-rehab AS.

**Beskrivelse av arbeidet:** Betongrehabilitering utvendig på balkong og fasade.

---

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Ja**

Kjøleskap/fryser: Fungerer som normalt.  
Isbit-funksjon fungerer ikke.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

# Nabolagsprofil

Vevelstadåsen 55 - Nabolaget Vevelstadåsen - vurdert av 44 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne



## Offentlig transport

Vevelstadåsen Linje 510	2 min 0.2 km
Vevelstad stasjon Linje L2, L2x	11 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 21 km
Oslo Gardermoen	50 min

## Skoler

Vevelstadåsen skole (1-7 kl.) 266 elever, 13 klasser	3 min 0.2 km
Bøleråsen skole (1-7 kl.) 310 elever, 14 klasser	18 min 1.5 km
Langhus skole (1-7 kl.) 425 elever, 20 klasser	21 min 1.8 km
Haugjordet ungdomsskole (8-10 kl.) 445 elever, 27 klasser	13 min 1.2 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	8 min 5.1 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	10 min 6.2 km

## Ladepunkt for el-bil

Langhuset - Nordre Follo kommune	7 min
Recharge Kiwi Bøleråsen	16 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 73/100



## Naboskapet

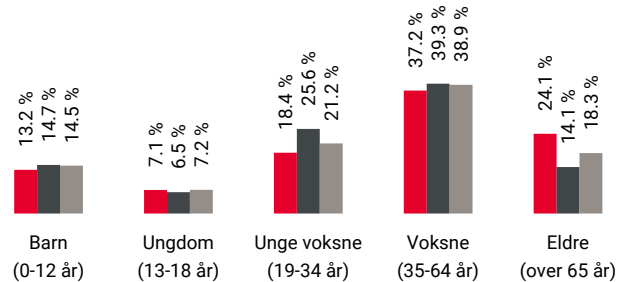
Høflige 66/100



## 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	3 min 0.3 km
Vevelstadsaga barnehage (1-5 år) 64 barn	9 min 0.8 km
Trollskogen barnehage (1-5 år) 60 barn	15 min 1.3 km

## Dagligvare

Meny Langhus	8 min
Kiwi Bøleråsen Senter PostNord	15 min 1.3 km



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



### Gateparkering

Lett 79/100



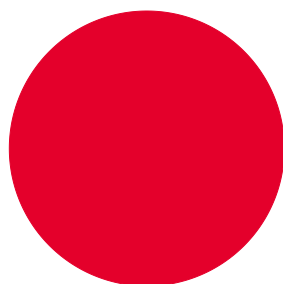
### Vedlikehold hager

Godt velholdt 75/100

## Sport

	Vevelstadåsen skole Aktivitetshall, ballspill	3 min	0.3 km
	Langhus Idrettspark Fotball, friidrett	9 min	0.8 km
	PULS Bøleråsen	16 min	
	Puls Langhus	19 min	

## Boligmasse



100% blokk

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

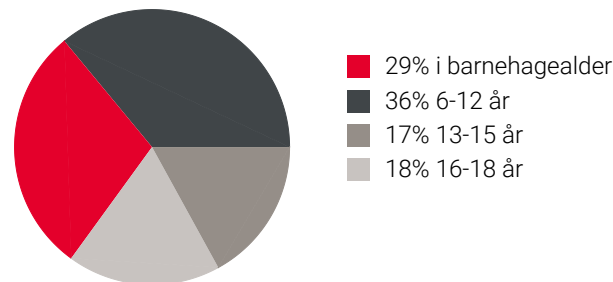
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

	Langhus Nærsenter	8 min
	Apotek 1 Langhus	8 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn

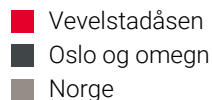


Flerfamilier



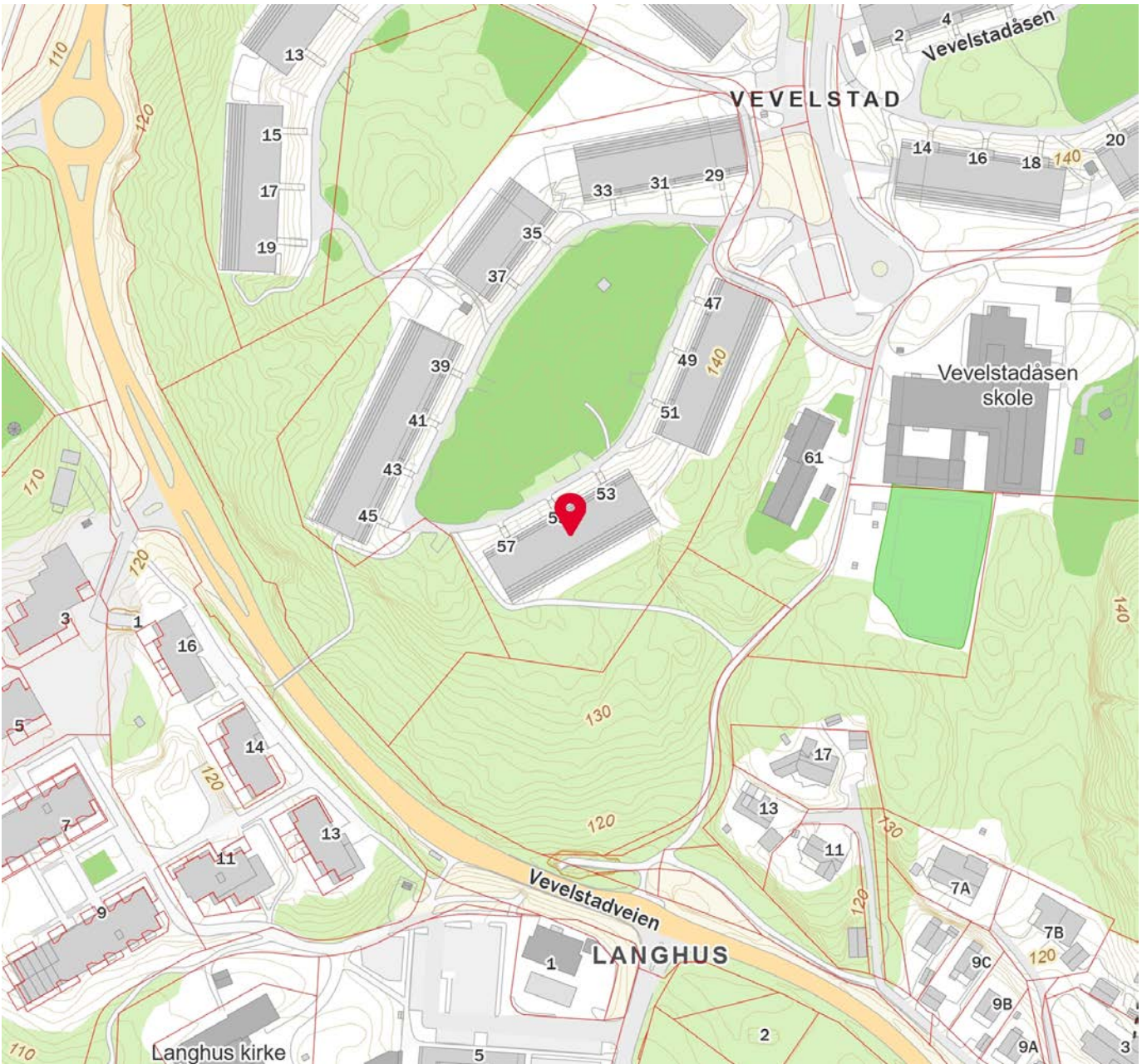
0%

51%



## Sivilstand

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



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



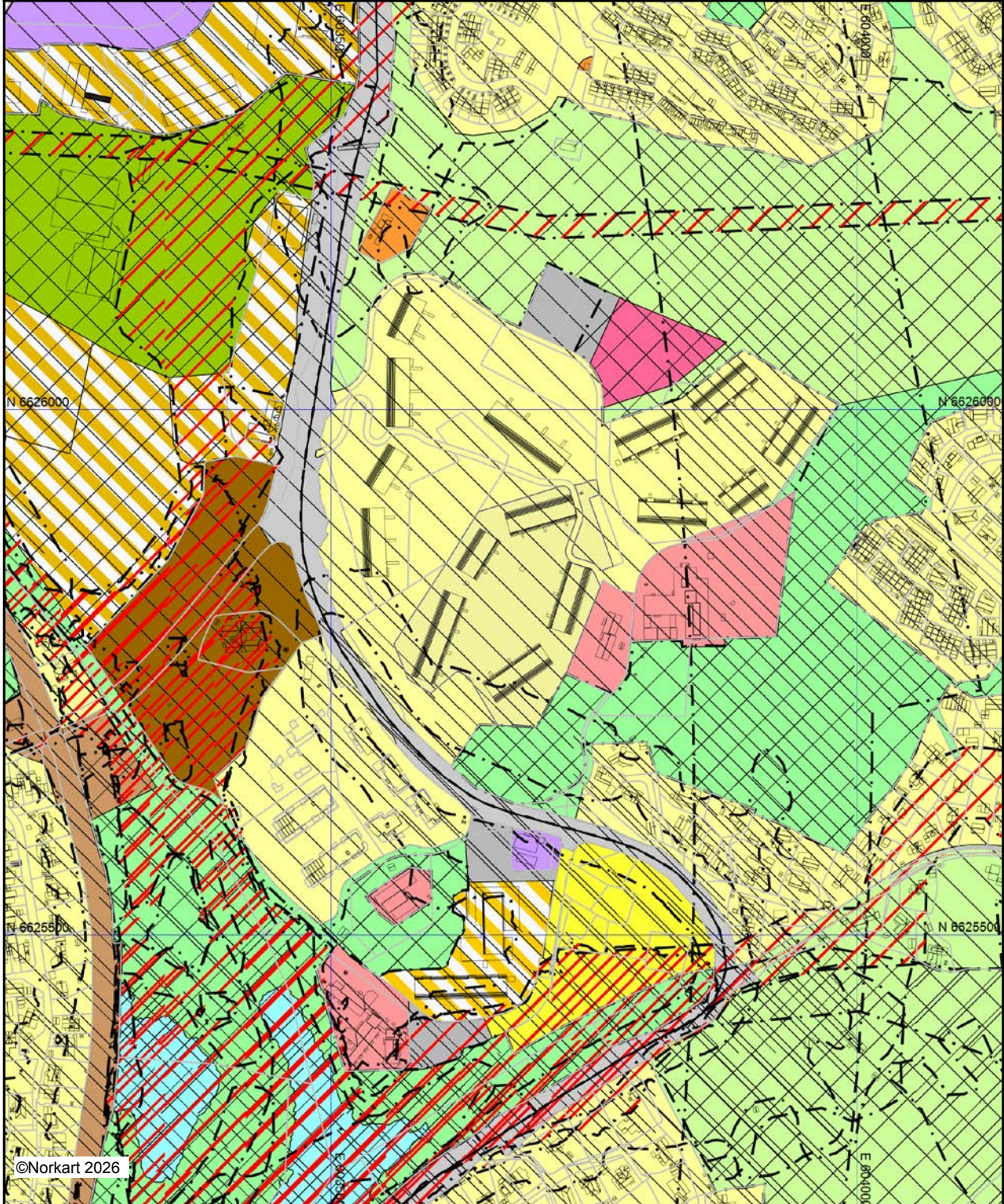
Nordre Follo kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 107/101/0/221  
Adresse: Vevelstadåsen 55  
Dato: 27.03.2026  
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 sikringssoner
	Støysonegrense
	Støysone - Rød sone iht. T-1442
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Angitthensyngrense
	Angitthensyngsone - Hensyn friluftsliv
	Angitthensyngsone - Bevaring naturmiljø
	Angitthensyngsone - Bevaring kulturmiljø
	Gjennomføringgrense
	Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
	Gjennomføringsone - Omforming
	Bestemmelseområde
	Bestemmelsegrense
	Boligbebyggelse - nåværende
	Boligbebyggelse - fremtidig
	Sentrumsformål - fremtidig
	Tjenesteyting - nåværende
	Tjenesteyting - fremtidig
	Næringsbebyggelse - nåværende
	Idrettsanlegg - nåværende
	Andre typer bebyggelse - nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig
	Veg - nåværende
	Bane - nåværende
	Kollektivknutepunkt - nåværende
	Parkering - nåværende
	Naturområde - nåværende
	Friområde - nåværende
	LNFR-areal - nåværende
	Friluftsområde - nåværende

### Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

	Planområde
	Grense for arealformål
	Hovedveg - nåværende
	Sykkelveg - framtidig



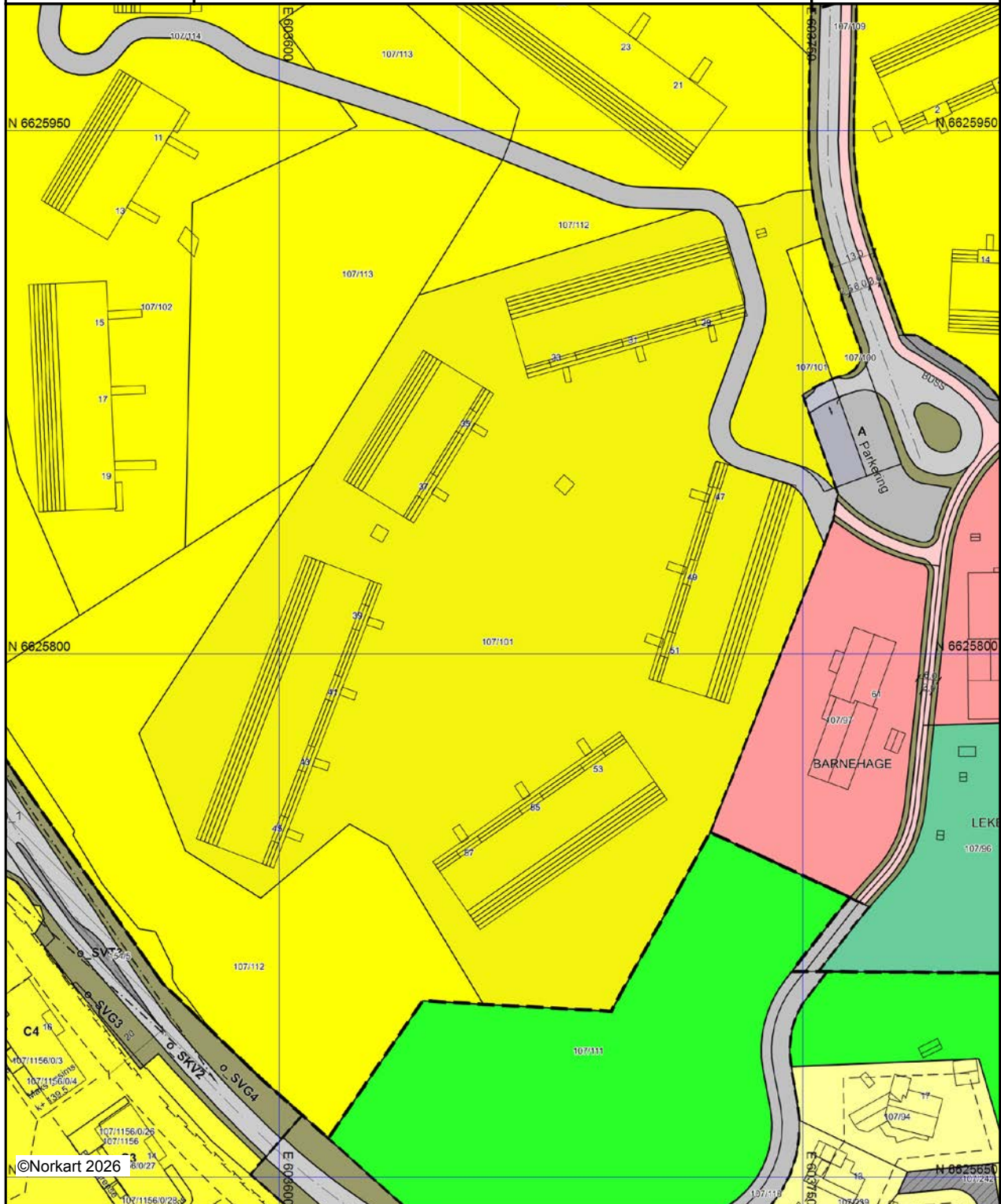
Nordre Follo kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 107/101/0/221  
Adresse: Vevelstadåsen 55  
Dato: 27.03.2026  
Målestokk: 1:1500



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
-  Blokkbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Friområder
-  Felles avkjørsel


### Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Sentrumsformål
-  Barnehage
-  Undervisning
-  Bensinstasjon/vegsserviceanlegg
-  Idrett
-  Idrettsstadion
-  Lekeplass
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang/sykkelveg
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Holdeplass/plattform
-  Parkeringsplasser med bestemmelser
-  Grønnstruktur
-  Naturområde
-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Frisikt
-  Angitt hensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Bestemmelseområde



### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert støyskjerm
-  Tunnel
-  Avkjørsel
-  Tunnelåpning

### Reguleringsplan PBL 2008

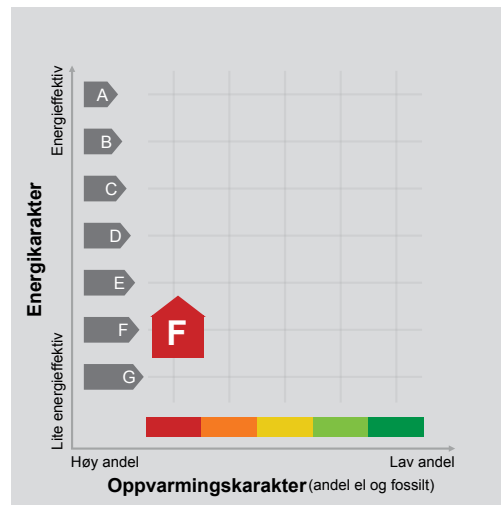
-  Trase for jernbane

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense

## Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester VEVELSTADSKOGEN BOLIGSAMEIE
Antall registrerte enheter	15
Postnummer	1405
Sted	LANGHUS
Kommunenavn	Nordre Follo
Gårdsnummer	107
Bruksnummer	101
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	148841179
Merkenummer	Energiattest-2025-227861
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

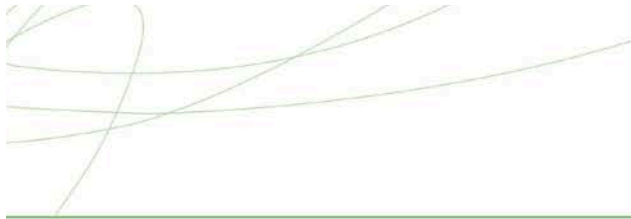
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

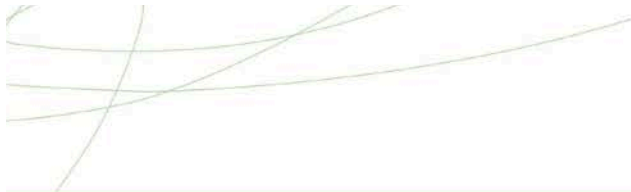
**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Boligblokker

**Bygningstype:** Leilighet

**Byggeår** 1976

**Bygningsmateriale:**

**BRA:** 46

**Ant. etg. med oppv. BRA:**

**Detaljert vegger:** Ja

**Detaljert vindu:** Ja

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

### Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende enheter (15)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Velstadåsen 37	148841179	H0402	74	0	
Velstadåsen 35	148841179	H0402	71	0	
Velstadåsen 53	148847525	H0402	224	0	
Velstadåsen 51	148841926	H0402	173	0	
Velstadåsen 41	148841160	H0402	128	0	
Velstadåsen 57	148847525	H0402	218	0	
Velstadåsen 49	148841926	H0402	176	0	
Velstadåsen 29	148841187	H0402	38	0	
Velstadåsen 55	148847525	H0402	221	0	
Velstadåsen 43	148841160	H0402	131	0	
Velstadåsen 33	148841187	H0402	44	0	
Velstadåsen 45	148841160	H0402	134	0	
Velstadåsen 39	148841160	H0402	125	0	
Velstadåsen 31	148841187	H0402	41	0	
Velstadåsen 47	148841926	H0402	179	0	

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

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Varmeanlegg	Nei

Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Areal yttervegger	11 m <sup>2</sup>
Areal tak	46 m <sup>2</sup>
Areal gulv	0 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	5 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	46 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	46 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	110 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,50 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,40 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	10,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	220,6 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	3,00 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)
<b>Driftstider, antall timer i døgn med drift</b>	
Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h
Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL
<b>Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet</b>	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00

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

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

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

#### Beregningsprogram

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

#### Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

#### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

##### Netto energibudsjett

Romoppvarming	145,6 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	2,4 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	217,1 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10 874 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	236,39 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8 957 kWh/år

Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	236,39 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10 874 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm <sup>3</sup> /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

**Beregnet levert energi ved normalklima**

Elektrisitet	10 874 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	10 874 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	96,4 %
--------------------------------------	--------



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 4122

VEVELSTADSKOGEN BOLIGSAMEIE

## Velkommen til årsmøte i VEVELSTADSKOGEN BOLIGSAMEIE

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

### Dato for årsmøtet:

10. mars 2025 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Lekehuset mangler sklie
8. Husordensregler
9. Betaling for innkjøring på tunet.
10. Investering i bergvarme for oppvarming av felles varmtvann
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i VEVELSTADSKOGEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Vibeke Sætre Pettersen fra OBOS er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

---

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Vibeke Sætre Pettersen foreslått. Protokollvitne blir valgt på 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 at det negative årsresultatet dekkes opp ved overføring fra egenkapitalen

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Negativt resultat dekkes av egenkapitalen.]

#### Vedlegg

1. årsrapport-2024 4122 (1).pdf
  2. 4122 Alpha 2024.pdf
  3. Årsregnskap 2024 4122.pdf
  4. 4120 årsrapport 2024.pdf
  5. Valgkomiteen - innstilling 2025.pdf
- 

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 360 000.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 360 000

---

Sak 7

## Lekehuset mangler sklie

Forslag fremmet av:

Erik Solhaug Sørensen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi savner sklien som ble fjernet for noen år siden, da en beboer synes det ble for mye bråk når barna lekte. Huset er ikke interessant for barna, som det er i dag.

### Styrets innstilling

Styret ønsker å presisere at det var flere beboere som klaget over støy på grunn av den gamle sklien. Vi har tatt vare på den gamle sklien. Denne kan monteres hvis sameiet ønsker det. Da den ble fjernet var planen å se på noe nytt som kunne være fint for barna, men vi fant ikke noe vi mente det var verdt å bruke penger på. Vi prøvde også å se på sklier som ikke støyer, men var ikke overbevist av utvalget vi fant. Lekeapparater er dyrt, vi må kjøpe utstyr fra godkjente leverandører.

Styret forstår forslaget, vi ser også at huset slik det står nå er kjedelig.

Styret vil ikke anbefale å bytte ut lekehuset på nåværende tidspunkt, men vi kan reparere den gamle sklien.

### Forslag til vedtak 1

Bestil en plast eller tre sklie som ikke bråker så mye som den gamle. Eller bytt det huset vi har til et annet lekkeapparat som er populært.

### Forslag til vedtak 2

Gammel sklie monteres

### Forslag til vedtak 3

Ingen endring fra dagens løsning.

---

Sak 8

## Husordensregler

Forslag fremmet av:

Anne-Kristin Borg Dahlseng

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til endring av husordensreglene §4 – Utlufting i oppgangen gjeldende husordensregler §4 står det:

"Hovedinngangsdørene skal holdes lukket.

Etter kl. 22.00 skal disse dørene være låst."

Jeg ønsker å fremme et forslag om å tilpasse denne regelen slik at beboerne får mulighet til å holde døren åpen ved behov, for eksempel ved lufting, inn- og utflytting, arbeid i fellesarealer eller annen nødvendig bruk.

#### Styrets innstilling

Styret har ingen innvendinger til forslaget.

#### Forslag til vedtak

Forslag til ny ordlyd i §4:

"Hovedinngangsdørene kan holdes åpne i kortere perioder på dagtid ved lufting, inn- og utflytting, arbeid i fellesarealer eller annen nødvendig bruk.

Etter kl. 22.00 skal dørene være låst." Flere nærliggende sameier har allerede innført mer fleksible retningslinjer, for eksempel krav om at dørene skal holdes lukket når utetemperaturen synker til 10 grader eller lavere,

eller at de kun skal låses på kveldstid.

Det er viktig at eventuelle argumenter for å holde dørene lukket til enhver tid vurderes grundig og dokumenteres for å sikre at de er basert på faktiske forhold.

Per i dag er det verken påvist tilfeller av skadedyr som har kommet inn via åpne dører, eller noe naturlig avtrekk i oppgangen som påvirkes av at dørene står åpne i kortere perioder.

Jeg ber derfor om at generalforsamlingen vurderer dette forslaget, slik at husordensreglene balanserer hensynet til både praktisk bruk og trygghet uten unødvendige restriksjoner.

Mvh. Anne Dahlseng

---

Sak 9

### Betaling for innkjøring på tunet.

#### Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

#### Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

**Bakgrunn:** Styret mener det er for mye unødvendig trafikk på tunet. Det er i dag ca 400 innkjørsler i uken og når vi ser på trafikkmønsteret er det tydelig at en del av kjøringen er av unødvendig karakter. Styret har vurdert ulike løsninger for å redusere trafikken på sameiets internveier. Et tiltak som kan bidra til dette er å innføre betaling for kjøring gjennom bommen. Hensikten med dette tiltaket er å få ned den unødvendige trafikken, samt sikre at kun de som har reelt behov for tilgang til området benytter veiene.

Styret har vurdert to alternative løsninger for betaling i bommen:

#### Alternativ løsning 1: Mobilbetaling via eksisterende system

Denne løsningen innebærer å kreve betaling for adgang via mobiltelefonen. Nåværende system, som allerede brukes for å åpne bommen, kan tilpasses for å inkludere en betalingsfunksjon. Betaling vil skje gjennom telefonregningen og virke på samme måte som sameiere allerede er kjent med.

**Fordeler:** Enkel implementering da løsningen allerede er i bruk for åpning av bommen. Lavere kostnader for

installasjon og vedlikehold.

Sameiere er allerede kjent med bruken av mobiltelefon for bommen.

**Alternativ løsning 2: Kamera-basert løsning for registreringsnummer.** Dette alternativet innebærer å installere et kamerasystem som automatisk leser registreringsnummeret på kjøretøyet som passerer bommen. Systemet blir knyttet til en betalingsløsning, hvor man går inn på selskapets hjemmeside og betaler innen 48 timer, eller mottar faktura i posten.

**Fordeler:** Sømløs løsning uten behov for aktiv betaling hver gang, da systemet automatisk identifiserer kjøretøyet.

**Ulemper:** Høyere installasjonskostnader for kamerautstyr.

Krever at sameier må aktivt betale etter passering. Kan medføre administrativt arbeid ved håndtering av unntak, f.eks. for gjester og besøkende.

**Alternativ løsning:** Beholde dagens løsning og oppfordre alle til å kun kjøre inn på tunet når det er nødvendig.

### Styrets innstilling

Styret mener indre område på Vevelstadskogen skal være billøst og at barn trygt skal kunne sykle og leke på tunet. Styret mener det er alt for mye unødvendig kjøring på internveien i dag, og ønsker en reduksjon. Alternativ 1 fremstår som den enkleste og billigste måten å innføre dette på. Beløpet kan enkelt økes om det ikke oppnås ønsket reduksjon i trafikken.

a)

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

- For Betaling for innkjøring på tunet.
- Mot Betaling for innkjøring på tunet.

b)

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

1. Alternativ løsning 1: Mobilbetaling via eksisterende system
2. Alternativ løsning 2: Kamera-basert løsning for registreringsnummer.

---

Sak 10

## Investering i bergvarme for oppvarming av felles varmtvann

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styret i boligsameiet har vurdert ulike alternativer for å redusere kostnadene knyttet til oppvarming av felles varmtvann. Etter undersøkelser har vi kommet frem til at bergvarme kan være et bærekraftig og økonomisk fordelaktig alternativ.

Forslag: Styret foreslår å investere i et bergvarmeanlegg for oppvarming av felles varmtvann. Dette vil innebære en betydelig investering, men forventes å gi langsiktige besparelser på energikostnadene.

Kostnadsestimat: Styret har innhentet estimerte kostnader fra tre ulike selskaper. Alle tre kommer med ca samme estimat. For Vevelstadskogen vil det koste et sted rundt **6,5 millioner inkludert Mva**.

Selskapene vi har vært i kontakt med mener at vi vil ha nedbetalt oppgraderingen på ca 9 år, men dette avhenger av fremtidige strømpriser som vi jo vet at der vanskelig å forutse.

Videre prosess: For å kunne gå videre med utlysning av oppdraget, ønsker styret årsmøtets godkjenning. Dersom årsmøtet gir sin tilslutning, vil styret utarbeide en detaljert anbudsprosess og velge det mest fordelaktige tilbudet.

#### **Styrets innstilling**

Styret anbefaler at årsmøtet gir sin godkjenning til å gå videre med utlysning av oppdraget for installasjon av bergvarmeanlegg.

#### **Forslag til vedtak**

Årsmøtet gir styret fullmakt til å utlyse oppdraget for installasjon av bergvarmeanlegg basert på de innhentede kostnadsestimatene og gjennomføre anbudsprosessen.

---

Sak 11

### **Valg av tillitsvalgte**

Valgkomiteen innstiller følgende kandidater til verv i sameiet vårt:

Ikke på valg i år:

Styreleder Espen Arne Andresen, oppgang 39 (valgt for 2024-2026) og styremedlem Renate Kristiansen, oppgang 29 (valgt for 2024-2026).

Som representanter til velferds- og miljøutvalget (VMU) foreslås alle gjenvalgt for ett år:

- Grete Gustavsson Bergan, oppgang 45
- Pål Arne Bergan, oppgang 45
- Kristoffer Grønbakk Kolsrud, oppgang 37
- Sandra Kolsrud, oppgang 37

Alle kandidater er forespurt og har sagt seg villige til å stille.

#### **Roller og kandidater**

**Valg av 3 styremedlemmer** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Liv Vedsegård
- Mathias Alessandro Hjelseth
- Mergime Berisha

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Marit Haugdahl

**Valg av 2 valgkomite** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

---

## VEVELSTADSKOGEN

### Styrets arbeid

#### Møter

Det har vært avholdt 12 styremøter i perioden. I møtene er det behandlet mange saker, og i tillegg er en del saker av tidshensyn blitt behandlet utenom møtene. I år har mye av arbeidet handlet om betongrehabiliteringsprosjektet, i tillegg til dette har vi behandlet forsikringssaker, nye registreringer i bommen, parkeringstillatelser og salg av nøkler. Det er gjennomført to dugnader og vi har mottatt mange meldinger fra beboere som vi behandler og besvarer fortløpende.

#### Forretningsfører

Styret har hatt løpende kontakt med sameiets forretningsfører, Vibeke Sætre Pettersen ved OBOS Eiendomsforvaltning AS i Ski. Vi har i 2024 reforhandlet forretningsføreravtalen med OBOS og fått lavere pris og flere tjenester inkludert.

#### Grendelaget

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

#### Informasjon

Sameiet benytter OBOS sin plattform, Vibbo, for å kommunisere med beboere. Her må den enkelte seksjonseier registrere seg. Med denne løsningen har det blitt lettere å kommunisere med beboere digitalt. Her kan styret f.eks. enkelt sende ut beskjed til en oppgang eller en blokk om det er noe som ikke berører hele sameiet. Noen har fortsatt ikke registrert seg, og vi oppfordrer alle beboere, også de som leier, om å registrere seg. Pr februar er det 350 beboere registrert, fordelt på 218 seksjoner. Ellers gir styret skriftlig informasjon på informasjonstavlene i oppgangene og SMS når det er viktige beskjeder med korte frister. I løpet av 2024 mottok vi 616 meldinger på Vibbo i tillegg til en rekke e-poster og telefoner. Det er fint å se at beboerne i Vevelstadskogen er engasjerte i sameiet!

#### Betongrehabilitering

Betongrehabiliteringen er godt i gang, og skadeomfanget som er avdekket så langt er omtrent som forventet. Etter faglige råd så valgte styret å gå tilbake til opprinnelig løsning med avløp på den ene siden av vannrennen. Ettersom alle leilighetene heller inn mot midten så vil vi oppleve at det kan bli liggende vann i rennene. Dette er ikke farlig for betongen, og om ønskelig så kan vannet svabres til avløp.

I forbindelse med betongrehabiliteringen har vi oppdaget at en del har elektriske installasjoner ute som ikke er forsvarlig utført. Flere av disse kan være direkte farlig for beboer, og en del har vært brannfarlige. Disse blir utbedret av EI-kontakten, og faktureres den enkelte seksjon gjennom Obos.

### **Søknader om reparasjon av varmpumper og boder.**

De beboerne som hadde montert varmpumpe før vedtaket om forbud ble gjort, og de som hadde boder før det ikke ble lov, kan få lov til å reparere disse. De må signere kontrakter om at de har vedlikeholdsplikt. De må forplikte seg til å montere etter styrets instruks, og dersom det blir skader pga vann fra varmpumpene må de dekke egenandelen. Hvis varmpumpen fører til støy eller sjenanse skal pumpen demonteres.

### **Nye markiser**

Styret har hentet inn tilbud fra flere leverandører, den billigste tilbyderen var Scandic markiser. Informasjon om dette finnes på Vibbo.

### **Bytte av takbelegg**

Sameiet har vedtatt å samarbeide med de andre to sameiene om rehabilitering av takene. Les mer om dette i grendelaget's årsrapport.

### **Vaktmestertjeneste**

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

### **Avtrekk i blokkene**

Vi er igang med å innhente priser for en ny kanalrens og vil også ha en gjennomgang av anlegget i løpet av 2025.

### **Skjeggkrebekjempelse**

Det er oppdaget skjeggkre i flere leiligheter i blokken 47-51. Rentoil har lagt ut gift i februar i samtlige leiligheter og fellesarealer i blokken, og følger opp ved behov.

### **Velferd og miljøutvalg**

VMU arrangerte i år julegrantenning med orkester og servering av boller, vafler og kakao. Styret takker VMU for flott arrangement.

### **Dyrehold**

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

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

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

### Meldte skader

De fleste skader som har oppstått i sameiet i inneværende periode, er vannskader i forbindelse med vann på avveier.

Vi minner om at arbeid som berører vann, avløp, strøm, ventilasjon og TV/bredbånd ifølge vedtektene skal godkjennes av styret før igangsettelse.

### Nøkler/skilt

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

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

### Søppel

Vi minner om at alt søppel må pakkes godt inn for å unngå lukt. Det har vært tilfeller hvor sjakten er blitt tett, og dette skyldes at store gjenstander som f.eks. pizzakartonger er kastet i sjakten og blokkerer. Matavfall skal kastes i egne grønne poser. Grønne poser er tilgjengelig i skap utenfor vaktmester under nr 14.

### Papiravfall

Vi minner om at vi har en egen container slik at vi kan sortere papiravfall. Vi vet at den ofte er full, men Follo Ren tømmer nå to ganger i uken. Det er viktig at vi sorterer, men om container er full må du ta med pappen hjem og forsøke å kaste igjen neste dag. Det er ikke tillatt å hensette papp på utsiden. Søppelkassene som står ved garasjene skal ikke benyttes til å kaste papp.





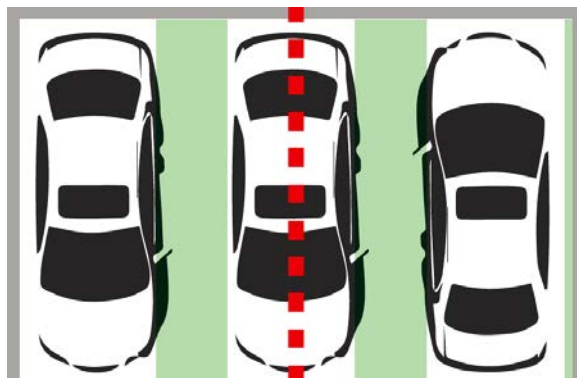
### Verandakassene

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

### Garasjer

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

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



### Parkeringsplass

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

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

### **Elektroniske parkeringstillatelser**

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

OBS. Det må ikke parkeres før parkeringsansvarlig har gitt bekreftelse.

Klager må rettes til Aker P-drift AS.

### **Utleieplasser**

Sameiet har 15 utleieplasser i garasjene. Sjekk tilgjengelighet med parkeringsansvarlig om du ønsker å leie en av disse. (pr mars 2025 har vi ingen ledige plasser).

### **Kameraovervåkning**

Dette har en god preventiv effekt på uønsket aktivitet i garasjene. I januar 2024 ble kameraene og infrastrukturen til disse oppdatert slik at vi kan sikre opptak av uønskede hendelser. Vi har også utvidet med et ekstra kamera.

### **Ei-billading**

Grendelaget jobber hele tiden for å oppnå best mulig vilkår og priser for beboerne. For bestilling av ladeboks, se info og link for bestilling Vibbo.

### **Bom**

Styret registrerer fortløpende nye beboere til bommens database. Bommen har begrenset mye unødvendig kjøring på tunet, men styret synes fortsatt det er for mye trafikk på tunet og oppfordrer alle til å begrense kjøringen til det absolutt nødvendigste. Det er også en del som kjører altfor fort på tunet. Vi minner om at dette er lekeområde for små barn, og det er gangfart som gjelder når en må kjøre rundt tunet og i garasjene.

### **Dugnad**

Det har i perioden vært gjennomført både vår- og høstdugnad. Det har vært godt oppmøte på begge dugnadene.

## Kabel-TV

Sameiene på Vevelstadåsen har avtale med Telenor om følgende produkt:



(Dekoder)



(Wi-Fi router)



(Sentral/modem) Ditt abonnementsnummer  
T-We Boks II med opptaker  
Wifi router  
Sentralboks/modem

Disse produktene skal følge leiligheten ved eventuelt salg.

Har du spørsmål eller skal melde feil vedrørende kabel-tv eller bredbånd, kan du ringe Telenor tlf 915 09 000. For ytterligere informasjon vises det til [www.telenor.no](http://www.telenor.no). Oppgi ditt abonnementsnummer som står på sentralboksen. Ingen må gjøre inngrep i kabel-tv-anlegget som å skru av dekselet på antennekontakten og foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake ødeleggelser i kabel-tv anlegget. Beboere som forårsaker ødeleggelser i nettet vil bli holdt ansvarlig.

## Bredbånd

Gjennom vår fibernettavtale fra Telenor har hver husstand pt 100/100 Mb bredbånd. 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.

## Felleskostnader

Vi har økt felleskostnadene i 2024 og 2025. Årsaken til økningen er generell prisoppgang i samfunnet, økte kommunale avgifter og oppgraderinger, blant annet betongrehabilitering. Det er budsjettert med en økning av felleskostnader fra 1. juni 2025 med 5%, men dette kan endres når vi får bedre oversikt over betongrehabiliteringskostnadene.

## Utførte arbeider

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

## Vedlikeholdsplan

Bygning:	Tilstandsbeskrivelse	Tiltak:
<b>Garasjeanlegg:</b>	God stand. Enkelte spaltebord som er dårlige burde skiftes, bør vurderes malt. Noen takplater med skader bør skiftes.	Males i forbindelse med betongrehabiliteringen.
<b>Inngangspartier</b>	Enkelte sprukne eternittplater på vegg. Inneholder asbest. Rekkverk på gangbroer har tørkesprekker og råteskader. Takrenner går lett tette om vinteren og fører til issvuller i gangpassasje.	Eternittplater kan byttes ved betongrehabilitering. Rekkverk på gangbroer kan byttes med trykkimpregnerte bord. Evt bytte til rekkverk i f.eks. stål eller annet vedlikeholdsfritt materiale. Bytte råtne forkantbord under takrenne, og rens og vurdere løsning for takrenne. Sees på i forbindelse med betongrehabiliteringen.

<b>Bygningsmasse</b>	Noe setningsskader. Spesielt blokk 8 (39-45) virker utsatt. Er noen betongskader i underetg i nr 43 og 55	Betongrehabilitering 24/25
<b>Kledning og vinduer</b>	Levetiden for vinduer og dører kan variere fra 20-40 år. Mange er fortsatt fra byggeår, og trekkfulle.	Yttervegger og vinduer er seksjonseiers ansvar. Felles maling av panelvegger i forbindelse med betongrehabiliteringen.
<b>Gavlvegger</b>	Forholdsvis god. Noen bulker i stålplatene, men dette er kun av estetisk karakter. Dårlig isolering.	I forbindelse med betongrehabiliteringen er det oppdaget fukt/råteskader på enkelte gavlvegger. Dette utbedres i prosjektet.
<b>Entredører</b>	God stand. Byttet i 2010	
<b>Yttertak</b>	Flatt oppforet tretak på betongdekke med innvendige sluk. Takene er dekket med folie. Folien er fra ca 1996. Noen vannansamlinger som skyldes manglende fall. Ingen kjente lekkasjer. Noe sprekkdannelser.	Vil bli utbedret ila 2025.
<b>Takrenner og nedløp</b>	Nedløp fra terrasse har liten dimensjon og mange steder for lite fall. Dette skaper tette løp og frostspreng med påfølgende lekkasjer.	Endres i forbindelse med betongrehabiliteringen
<b>Trappeoppgang</b>	Vinylbelegg på gulvene. Malte vegger. Rekkverk i malt tre. Vinylbeleggene ble byttet i 2012 Veggene er ok. Rekkverk trenger maling i enkelte oppganger	Rekkverk kan males enten profesjonelt eller på dugnad
<b>Terrasser</b>	Terrassene/balkongene er i god stand. Noe avflassing av enkelte balkonger og blomsterkasser.	Blir utbedret i forbindelse med betongrehabiliteringen.
<b>Sanitær bunnledninger</b>	Bunnledninger (under bakken) er skiftet i 2020/21.	
<b>Sanitær ledningsnett, stamme i oppgang</b>	Forholdsvis god stand. Det er blitt stadig flere lekkasjer som utbedres fortløpende. Noe tilbakeslag i underetg er rapportert. Setningsskader kan forverre problemene. Stoppekran i de fleste leiligheter ble byttet i 2010.	Avløpsrør er spylt i januar 2023.
<b>Luftbehandling</b>	Mekanisk avtrekksanlegg med felles vifter på tak. Årlig service og justering.	Siste kanalrens høsten 2019. Skal renses i løpet av 2024/2025.
<b>El anlegg</b>	Det som er av synlig inntakskabler ser ut til å være i god stand. Elektrisk anlegg til garasjeplasser (stikk til	Bør vurdere å fjerne eller oppgradere det gamle anlegget i garasjene. Vi fjerner gamle kontakter og målere når ladebokser for elbil blir montert.

	motorvarmer) er i dårlig stand og stedvis brannfarlig.	
<b>El leiligheter</b>	Det ble i 2012 oppgradert til automatsikringer i sameiets regi.	
<b>El-bil anlegg</b>	Det ble i 2019 etablert ladeanlegg for elbil i garasjene. Det ble etablert to nye trafoer i grendelaget som forsyner dette, så det påvirker ikke det øvrige elnettet. Anlegget er i god teknisk stand. Trafo og inntakskabler levert av Viken energimontasje på oppdrag fra Norgesnett. Anlegg i garasje er levert av Bravida. Fiber fra Telenor	Jevnlig kontroll av anlegget, samt ukentlig visuell kontroll av vaktmester
<b>Varmtvannsberedere</b>	Det er to beredersystemer. Et under 51 som forsyner 47-57 og et under 33 som forsyner 29-45. Systemet er fra 2001.	Det må jevnlig sjekkes legionellasikring på systemet. Vi er igang med å innhente priser for skifte av beredere. I den forbindelse ser vi på muligheten for å oppgradere til bergvarme for forvarming av varmtvann.
<b>Lys/nødllys</b>	Det er i fellesrom lysarmaturer med lysstoffrør og kupler med pærer.	Det er montert led lamper med bevegelsesdetektor i alle oppganger i 2023. Nødllys er tatt inn i vaktmestrenes rutine for sjekk og utbedring.
<b>Varme</b>	Varmeovner i trapperom er i god stand. Varmekabler i gangveier mot garasjeanlegg ser ut til å være i god stand. Følere er blitt byttet ut ved behov.	
<b>Ringeanlegg</b>	Byttet ut sammen med ytterdører.	Noen opplever at ringeklokker inne i oppgangen ikke virker, dette skyldes som regel brudd i ledninger etter egen eller naboers oppussing.
<b>Brannvarslere</b>	Det skal være montert brannvarslere i alle seksjoner. Det er også montert 3 brannvarslere i alle trappeoppganger.	Alle brannvarslere byttet i 2023
<b>TV og bredbånd</b>	Sameiet har avtale med Telenor om levering av signaler. Fiberanlegg ble etablert i 2014 og ble installert i alle leiligheter. Våren 2019 fikk alle nye rutere og dekodere. Ingen kjente feil.	Avtalen med Telenor ble forlenget i 2022, denne reforhandles i 2025. Grendelaget ser på fornyelse/ bytte av leverandør.
<b>Avfall</b>	Det er søppelsjakter i sameiet. Noen rapporter om lukt, men skyldes hovedsakelig dårlig innpakket søppel. Det kildesorteres matavfall.	Det er blitt tettet rundt noen søppelsjakter med byggeskum. Dette virker å ha hatt god effekt.
<b>Terreng/setningsskader</b>	Terreng et utenfor enkelte blokker har satt seg noe. Det er fare for at punktfundamenter blir hengende i luften.	Terreng et må holdes øye med og om nødvendig må det iverksettes tiltak med oppretting og stabilisering slik at fundamenter ikke beveger seg.
<b>Bom</b>	Det ble byttet til elektronisk bom i 2018. Denne sikrer at ikke uvedkommende kan kjøre opp på tunet, og reduserer trafikken noe. Ingen kjente feil.	Database med gyldige telefonnummer oppdateres kontinuerlig.

<b>Uteareal</b>	Det er asfalterte internveier med noe sprekker i asfalt og vannansamlinger. Noen gjerder og stolper har råteskader og noen trenger overflatebehandling.	Gjerder vurderes byttet i forbindelse med betongrehabiliteringen. Asfalt bør vurderes i samband med andre gravearbeider. Det ble gravd ut nytt sandfang utenfor oppgang 37 i 2021.
<b>Lekeplasser</b>	Lekeapparater ligger under vaktmesters HMS sjekk, og utføres jevnlig.	Det er god variasjon i lekeapparater for barn i alle aldre
<b>Hms/ internkontroll</b>	Sameiet har gjennom OBOS tilgang på hms system.	Dette bør gås igjennom og benyttes i større grad. Administreres i dag av vaktmesterne.

## **Annen informasjon om sameiet**

### **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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 81813374. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### **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 lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Vevelstadskogen Sameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vevelstadskogen Boligsameie som viser et underskudd på kr. 12.639.562. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av budsjettallene som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0166 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 MVA.pdf

Telefon: +47 23 31 07 20

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

**VEVELSTADSKOGEN BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 975 485 587, KUNDENR. 4122**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2 024	Regnskap 2 023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	10 503 896	9 965 385	10 525 000	10 984 000
Andre inntekter	3	245 622	256 166	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>10 749 518</b>	<b>10 221 551</b>	<b>10 525 000</b>	<b>10 984 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-62 658	-60 910	-46 000	-51 000
Styrehonorar	5	-330 000	-330 000	-330 000	-360 000
Avskrivninger	13	-70 004	-2 818	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 375	-11 875	-13 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-347 295	-329 815	-345 000	-255 000
Konsulenthonorar	7	-16 475	-16 688	-20 000	-3 200 000
Drift og vedlikehold	8	-16 636 969	-1 179 143	-10 465 000	-58 466 000
Forsikringer		-816 309	-740 830	-814 000	-977 000
Kommunale avgifter		-1 973 251	-1 611 180	-1 654 400	-1 903 000
Kostnader sameie	17	-2 346 155	-2 002 500	-1 791 600	-1 792 000
Energi/fyring	9	-975 490	-789 277	-700 000	-700 000
Andre driftskostnader	10	-211 810	-353 450	-282 000	-327 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-23 798 791</b>	<b>-7 428 486</b>	<b>-16 461 000</b>	<b>-68 045 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-13 049 273</b>	<b>2 793 066</b>	<b>-5 936 000</b>	<b>-57 061 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	433 333	317 665	20 000	100 000
Finanskostnader	12	-23 622	0	0	-378 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>409 711</b>	<b>317 665</b>	<b>20 000</b>	<b>-278 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-12 639 562</b>	<b>3 110 730</b>	<b>-5 916 000</b>	<b>-57 339 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	3 110 730		
Fra opptjent egenkapital		-11 834 114	0		
Udekket tap		-805 448	0		

**VEVELSTADSKOGEN BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 975 485 587, KUNDENR. 4122**

	<b>BALANSE</b>		
	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andel egenkapital i fellesanlegg	17	20 558	29 757
Andre varige driftsmidler	13	667 519	401 592
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>688 077</b>	<b>431 349</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader		0	0
Restanser felleskostnader/kundefordringer		88 451	57 877
Forskuddsbetalte kostnader		627 414	558 144
Andre kortsiktige fordringer	14	72 300	49 638
Driftskonto OBOS-banken		3 562 925	478 348
Sparekonto OBOS-banken		2 372 075	10 837 600
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>6 723 165</b>	<b>11 981 607</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 411 242</b>	<b>12 412 956</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		0	11 834 114
Udekket tap	15	-805 448	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-805 448</b>	<b>11 834 114</b>

## GJELD

### LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	16	5 488 854	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>5 488 854</b>	<b>0</b>

### KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		133 942	175 101
Leverandørgjeld		2 591 809	403 594
Påløpte renter		2 084	0
Annen kortsiktig gjeld		0	147
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>2 727 835</b>	<b>578 842</b>

### SUM EGENKAPITAL OG GJELD

**7 411 242 12 412 956**

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	17	431 572	484 724

Nordre Follo, 3.2.2025  
Styret i Vevelstadskogen Boligsameie

Espen Arne Andresen                      Erxhan Memishi                      Mergime Berisha

Renate Kristiansen                      Liv Vedsegård

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	9 179 016
TV/Bredbånd	993 600
Vaskeri	270 000
Garasje	59 600
MC-Plass	1 680
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>10 503 896</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Core Security	20 000
Strøm Elbil Lading	221 535
Regnskapskorrigeringer	87
Nøkler	4 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>245 622</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-46 530
Andre personalkostnader	-16 128
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-62 658</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 330 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 180, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 375.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 475
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-16 475</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Øyvind Moen, Betong Rehabilitering	-915 110
Con-Rehab & Ødegård og Lund AS, Betong Rehabilitering	-15 545 313
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-16 460 423</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-36 775
Drift/vedlikehold VVS	-39 213
Drift/vedlikehold elektro	-30 986
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-51 173
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-6 489
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 406
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-505
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-16 636 969</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-975 490
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-975 490</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-21 414
Renhold ved firmaer	-201 796
Andre fremmede tjenester	-4 608
Trykksaker	-10 185
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 180
Andre kontorkostnader	56 109
Telefon u/mva	-2 023
Porto	-1 650
Bank- og kortgebyr	-5 623
Velferdskostnader	-19 440
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-211 810</b>

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter bank	343 581
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	8 233
Kundeutbytte fra Gjensidige	79 379
Andre renteinntekter	2 140
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>433 333</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-23 622
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-23 622</b>

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Kamera		
Tilgang 2024	335 931	
Avskrevet i år	-67 186	
		268 745
Diverse utstyr		
Tilgang 2013	346 875	
		346 875
Grillhytte		
Tilgang 2018	70 451	
Avskrevet tidligere	-15 734	
Avskrevet i år	-2 818	
		51 899
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>667 519</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-70 004</b>

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Strøm El Bil Lading Desember	13373
Avregning Vevelstadåsen Grendelag	58 927
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>72 300</b>

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

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle 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: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Lånet er et annuitetslån, med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2024	-5 500 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	11 146
	-5 488 854
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-5 488 854</b>

**NOTE: 17****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 225/687 deler av Vevelstadåsen Grendelag.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Vevelstadåsen Grendelag og refererer seg til den samlede gjelden i Vevelstadåsen Grendelag og utgjør kr 431 571,53

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.

## Styrets årsrapport

### Styrets arbeid

Det er i perioden avholdt 7 ordinære styremøter. 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

I 2024 har vi feiret at Odd har jobbet hos oss i 40 år og Leif i 20 år, og som vanlig fungerer vaktmestertjenesten veldig bra. Odd og Leif bidrar gjennom sitt arbeid med vedlikehold, bevaring og forskjøning av sameiene. I 2024 har det i tillegg vært mye oppfølging av takprosjekt på Åsen og Lia og betongrehabilitering på Skogen.

Vaktmestresinnsats verdsettes av alle og bidrar til samholdet mellom sameiene.

Styreleder i grendelaget har hovedansvaret for grendelaget som arbeidsgiver, og diskuterer bruk av driftsmidler i samråd med vaktmestrene og medlemmene i grendelagstyret.

### Reforhandling av forretningsføreravtalen

Høsten 2024 har styret jobbet med reforhandling av forretningsføreravtalen vi har med OBOS. Vi har vært i møte med andre tilbydere og mottatt tilbud fra Solibo og USBL. Med bakgrunn i det har vi forhandlet prisen på avtalen med OBOS og besluttet at vi viderefører samarbeidet med OBOS.

### Gammel hjemmeside og ny felles Vibbo

OBOS lanserte i 2023 en fellesfunksjon slik at vi kan legge ut nyheter til alle tre sameiene samtidig gjennom å bruke funksjonen "nabolaget" når vi publiserer. Denne funksjonen kan også beboere bruke når de legger ut oppslag. I 2024 ble det mulig å publisere ulike tema til hele nabolaget. Vi har derfor flyttet saker fra gammel hjemmeside (vevelstadaasen.no) og denne er nå lagt ned.

### Nabosenteret

Nabosenteret har vært utleid ofte i 2024. Leieinntektene vi har dekker allikevel ikke daglig drift og nødvendige oppgraderinger av lokalet, i oktober 2024 besluttet vi derfor å justere prisen for leie av nabosenteret.

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.

### Parsellhage

Vevelstadåsens parseller er etablert i området mellom 19 og 39. Rundt parsellene er det plantet ulike frukt og bærvekster. Dette er et gratis tilbud til alle Vevelstadåsens beboere. Det ble satt opp redskapsbod og etablert en vannpost i 2023 og våren 2024 fikk området en benk. Ledige parseller blir utlyst hver vår. Hvis du ønsker å være en del av dette kan du sende en epost til [vevelstadasengrendelag@styerommet.no](mailto:vevelstadasengrendelag@styerommet.no) eller melde interesse til Espen Andresen.

### **Returpunktene**

Returpunktene og restavfallscontaineren blir flittig brukt av beboere.

Containerens åpningstid er annenhver torsdag 17-19, unntatt helligdager, romjul og juli, hvor containeren er stengt.

Vi er plaget av at det henses mye søppel utenfor containerne, særlig i helgene. I tillegg til at dette forsøpler nabolaget vårt, medfører det også ekstra arbeid og kostnader. Det er videoovervåking av containerne ved vaktmesterkontoret for å komme dette til livs. Vi oppfordrer alle beboere til å si ifra dersom de er vitne til dette, og eventuelt melde fra til vaktmestrene eller styret. De som blir identifisert vil bli belastet kostnader ved slik hensetning.

Vi minner om at bygningsavfall og annet avfall i forbindelse med oppussing må leveres til godkjent avfallsmottak.

### **Miljøhus**

Det ble høsten 2022 satt ut en miljøstasjon ved containerne utenfor nr 14. Det var et vellykket prøveprosjekt fra Follo Ren, og sommeren 2024 byttet de ut miljøskapet med et litt større miljøhus. I miljøhuset kan vi, i tillegg til å levere småelektronikk og farlig avfall, også levere mindre metallgjenstander som f.eks stekepanner, kjeler, bestikk, kjøkkenredskaper, verktøy og annet småinventar av metall. Miljøhuset låses opp med Follo Ren-appen eller et adgangskort, denne løsningen krever strøm til skapet. Det har vært noen problemer med denne løsningen, men Follo Ren jobber med saken.

Eventuelle feil med løsningen må meldes til Follo Ren.

### **Ny renovasjonsløsning fra Follo Ren**

Fra sommeren 2026 kommer det nye krav til at matavfall skal kastes i egne beholdere. Vi må også muligens ha beholdere for glass og metall nærmere boligene slik at det blir lettere å sortere dette også. I forbindelse med de nye kravene forventer Follo Ren at våre sameier finner nye løsninger for avfallshåndtering. Follo Ren mener at vi ikke lenger kan benytte sjaktene inne i blokkene og anbefaler nedgravde løsninger. Disse løsningene er penere og sørger for mindre søppellukt og forhåpentligvis færre skadedyr enn hvis man velger en løsning oppe på bakken. For Follo Ren var det også et poeng at de nedgravde løsningene vil ha kapasitet til å dekke behovet for beboerne våre slik at tømmehyppigheten ikke trenger å øke.

Vi har møtt Follo Ren og diskutert hvordan vi skal møte disse endringene. For Vevelstadåsen betyr altså dette at sjaktene stenges en gang i fremtiden. Vi ser på ulike løsninger for hvordan vi kan plassere ut ny utvidet avfallsløsning i sameiene våre. I 2025 skal styret arbeide videre med dette, i samarbeid med Follo Ren og tilbydere av renovasjonsløsninger. Målet er å finne en løsning som gir oss kortest mulig vei til søppelkassen, men samtidig ønsker vi å redusere trafikk fra renovasjonsbiler oppe på tunet.

De ulike løsningene har selvsagt også ulik pris, det er derfor nødvendig at beboerne stemmer over hvilken løsning vi skal velge og det er ønskelig at de tre sameiene er enige om hvilken løsning vi skal gå for.

Ny renovasjonsløsning vil bli en sak på årsmøtene i 2026, eventuelt ekstraordinære årsmøter på høsten 2025, hvis det blir behov for dette.

### **Rehabilitering av tak**

Nortekk AS er godt i gang med å bytte belegg på takene i våre tre sameier. Takene på Åsen er ferdigstilt og to av blokkene på Lia har fått nytt tak. Våren 2025 fortsetter arbeidene på Lia før de til slutt skal til Skogen.

Prosjektet vil bli ferdigstilt i 2025. Det vil i tillegg til nytt takbelegg også bli byttet taksluk og montert nye takluker samt godkjent taksikring rundt alle tak. Det er tatt hensyn til mulig etablering av solcelleanlegg slik at dette enkelt

kan etableres. Det har vært gjennomført befaringer med prosjektleder Ø. Moen, Nortekk AS, vaktmestrene og styrelederne ca hver 14. dag i tillegg til oppfølging ved klager, problemer og annet.

#### **Pakkebokser**

Pakkeboksene ved parkeringsplass C er et tilbud som er godt brukt. Vi fikk en henvendelse fra Postnord med ønske om å sette ut flere pakkebokser. En ny boks kom på plass i løpet av sommeren 2024.

#### **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.

#### **Elbil-lading**

Alle beboere kan bestille ladeboks for lading av elbil. Det gjøres ved å benytte skjemaet på Vibbo.

#### **Ladepris for elbil ladning i garasjen**

Prisen for lading av elbil ble satt ned til kr 1,20 fra 1. juli 2024. Dette 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.

#### **Lekeplass**

Det blir regelmessig gjennomført kontroll av grendelagets lekeplass i henhold til HMS-rutinene.

#### **Landskapspleie**

Rik vegetasjon og naturlige uteområder har i stor grad bidratt til at Vevelstadåsen fremstår frodig og familievennlig. Avtalen grendelaget tidligere har hatt med Grønt Miljø er oppsagt, og sameiene må selv stelle områdene som tidligere har blitt ivaretatt av Grønt Miljø. Enkelte sameier har fortsatt en egen avtale med Grønt Miljø.

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vevelstadåsen Grendelag som viser et årsresultat på kr. 0. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av budsjettallene som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0166 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

412618011894004

Telefon: +47 23 31 07 20

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

**VEVELSTADÅSEN GRENDELAG**  
**ORG.NR. 971 492 988, KUNDENR. 4120**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	5 744 064	5 470 536	6 291 000	8 178 456
Andre inntekter	3	1 491 241	679 034	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>7 235 305</b>	<b>6 149 570</b>	<b>6 291 000</b>	<b>8 178 456</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-1 543 721	-1 400 177	-1 436 000	-1 555 000
Styrehonorar	5	-220 000	-200 000	-200 000	-230 000
Revisjonshonorar	6	-12 313	-11 875	-13 500	-14 000
Andre honorarer		0	-3 030	0	0
Forretningsførerhonorar		-97 535	-92 625	-97 000	-60 000
Konsulenthonorar	7	-966 023	-592 390	-100 000	-1 250 000
Drift og vedlikehold	8	-185 282	-197 305	-210 000	-350 000
Forsikringer		-34 175	-32 227	-35 000	-35 000
Kommunale avgifter		0	0	-3 000	0
Energi/fyring	9	-29 569	-21 219	-20 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-3 453 033	-3 090 186	-3 800 000	-3 952 000
Andre driftskostnader	10	-700 191	-515 875	-365 000	-650 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-7 241 840</b>	<b>-6 156 909</b>	<b>-6 279 500</b>	<b>-8 121 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-6 535</b>	<b>-7 339</b>	<b>11 500</b>	<b>57 456</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	6 535	7 339	9 000	9 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>6 535</b>	<b>7 339</b>	<b>9 000</b>	<b>9 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>20 500</b>	<b>66 456</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	0		

**VEVELSTADÅSEN GRENDELAG**  
**ORG.NR. 971 492 988, KUNDENR. 4120**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	12	62 772	90 863
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>62 772</b>	<b>90 863</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		301 528	274 252
Driftskonto OBOS-banken		88 062	161 686
Skattetrekkskonto OBOS-banken		41 980	48 785
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>431 570</b>	<b>484 724</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>494 343</b>	<b>575 587</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		62 771	90 862
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>62 771</b>	<b>90 862</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		15 162	196 043
Skyldige offentlige avgifter	13	91 393	94 836
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	14	179 944	0
Annen kortsiktig gjeld	15	145 072	193 845
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>431 572</b>	<b>484 725</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>494 343</b>	<b>575 587</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre Follo, 03.02.2025  
Styret i Vevelstadåsen Grendelag

Liv Vedsegård

Berit Laila Stokstad

Martin Johnsen

Marte Dobloug

Poul Bjarte Eggesbø

Espen Arne Andresen

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR 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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Grendelaget	5 744 064
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 744 064</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Avregning s.nr. 4121 Vevelstadåsen BS	438 493
Avregning s.nr. 4122 Vevelstadskogen BS	469 763
Avregning s.nr. 4123 Vevelstadlia BS	526 135
Utleie	56 850
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>1 491 241</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-933 981
Overtid	-172 021
Annen lønn, ikke feriepenger	-5 760
Påløpte feriepenger	-145 072
Fri bil, tlf etc.	-3 138
Arbeidsgiveravgift	-215 620
Obligatorisk tjenstepensjon (OTP)	-49 245
Yrkesskadeforsikring	-5 525
Andre personalkostnader	-13 358
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 543 721</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 220 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 36 450, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 313.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 283
Øyvind Moen AS	-962 740
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-966 023</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-111 546
Drift/vedlikehold VVS	-20 618
Drift/vedlikehold elektro	-5 825
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-19 914
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 867
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-14 513
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-185 282</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-29 569
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-29 569</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-750
Container	-102 332
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-46 982
Håndverktøy	-24 207
Annet driftsmateriale	-65 870
Renhold ved firmaer	-22 112
Andre fremmede tjenester	-21 015
Kontor- og datarekvisita	-7 270
Andre kostnader tillitsvalgte	-36 450
Andre kontorkostnader	-15 618
Telefon u/mva	-12 829
Drivstoff	-27 463
Vedlikehold biler/maskiner	-285 339
Bilgodtgjørelse	-8 664
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-336
Reisekostnader, opplysningspliktig	-134
Bank- og kortgebyr	-2 141
Velferdskostnader	-20 678
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-700 191</b>

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter bank		2 652
Kundeutbytte fra Gjensidige		3 883
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>		<b>6 535</b>

**NOTE: 12****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper nr. 1			
Tilgang 2013	143 750		
Avskrevet tidligere	-143 749		
			1
Snekkermaskiner			
Tilgang 2018	17 955		
Avskrevet tidligere	-17 954		
			1
Snøfreser			
Kostpris	187 900		
Avskrevet tidligere	-129 589		
Avskrevet i år	-20 580		
			37 731
Støvsuger			
Tilgang 2023	37 553		
Avskrevet tidligere	-5 004		
Avskrevet i år	-7 511		
			25 038
Audio-/videoutstyr			
Kostpris	61 906		
Avskrevet tidligere	-61 905		
			1
Brannvernutstyr			
Tilgang 2013	242 230		
Avskrevet tidligere	-242 229		
			1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			<b>62 772</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>			<b>-28 091</b>

**NOTE: 13****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrek	-41 980
Skyldig arbeidsgiveravgift	-49 413
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-91 393</b>

**NOTE: 14****ANNEN KORTSIKTIG GJELD i Fellesanlegg**

Avregning s.nr. 4121 Vevelstadåsen BS	-54 995
Avregning s.nr. 4122 Vevelstadskogen BS	-58 927
Avregning s.nr. 4123 Vevelstadlia BS	-66 022
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD i Fellesanlegg</b>	<b>-179 944</b>

**NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-145 072
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-145 072</b>

## *Til årsmøtet i Vevelstadskogen sameie*

Valgkomiteen innstiller følgende kandidater til verv i sameiet vårt:

Som styremedlemmer for to år (2025-2027):

**Mergime Berisha**, oppgang 35 (gjenvalg)

**Mathias Alessandro Hjelseth**, oppgang 49 (ny)

**Liv Vedsegård**, oppgang 29 (gjenvalg)

Som varamedlem for ett år (2025-2026):

**Marit Haugdahl**, oppgang 43 (gjenvalg)

Ikke på valg i år:

Styreleder Espen Arne Andresen, oppgang 39 (valgt for 2024-2026) og styremedlem Renate Kristiansen, oppgang 29 (valgt for 2024-2026).

Som representanter til velferds- og miljøutvalget (VMU) foreslås alle gjenvolgt for ett år:

**Grete Gustavsson Bergan**, oppgang 45

**Pål Arne Bergan**, oppgang 45

**Kristoffer Grønbakk Kolsrud**, oppgang 37

**Sandra Kolsrud**, oppgang 37

Alle kandidater er forespurt og har sagt seg villige til å stille.

Langhus, 4. februar 2025  
Thorbjørn Braathen og Tor Eigil Stordahl  
Valgkomiteen

## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 10.03.25

Selskapsnummer: 4122 Selskapsnavn: VEVELSTADSKOGEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

# HUSORDENSREGLER

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

## § 1

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

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

## § 2

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

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

## § 3

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

## § 4

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

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

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

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

## § 5

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

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

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

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

Bruk av tennveæske og andre brannfarlige væsker er ikke tillatt.

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

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

Skråningene er sameiets eiendom og sameiet bestemmer utforming og har ansvar for vedlikehold av området.

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

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

#### § 6

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

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

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

#### § 7

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

#### § 8

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

#### § 9

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

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

#### § 10

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

\*\*\*\*\*



## Til seksjonseiere/beboere i Vevelstadskogen sameie

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

Bommen åpnes automatisk ved utkjøring fra tunet.

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

**Seksjonseier:** \_\_\_\_\_

**Beboer:** \_\_\_\_\_ (fylles ut hvis du leier)

**Leilighetsnr:** \_\_\_\_\_ (står på postkassen)

**Mobil nr 1 evt. 2 til bommen:** \_\_\_\_\_

**Mailadresse:** \_\_\_\_\_

**Garasjeplass:** \_\_\_\_\_

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

Spørsmål, kontakt styret.

# 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

## VEDTEKTER

for

**Vevelstadskogen Sameie, org. nr. 975 485 587**

*Vedtektene er vedtatt på ekstraordinært årsmøte 28.11.2018 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 09.10.85 siste endret 22.03.2011. Sist endret 17.juni 2020, punkt 2-1- og 7-2 og 30.03.2023 punkt 2-1(2)*

### **1. Innledende bestemmelser**

#### **1-1 Navn og opprettelse**

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

#### **1-2 Hva sameiet omfatter**

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

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel.

Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Til hver seksjon følger det med bruksrett til en bod og en garasjeplass.

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

#### **1-3 Sameiebrøk**

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

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og garasjeplasser er ikke med i 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) Det er ikke tillatt å dele opp bruksenheten til to eller flere utleieenheter. Det er heller ikke tillatt å etablere en hybeldel i leiligheten og på den måten leie ut deler av leiligheten.

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

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

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

### **3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene**

#### **3-1 Rett til bruk**

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

Der hvor seksjonseier i underetasjene ønsker det, kan seksjonseier for egen regning beplante og vedlikeholde skråningen etter forhåndsgodkjenning av styret.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

### **3-2 Husordensregler og dyrehold**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige husordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Se for øvrig husordensreglene.

## **4. Sameiets garasjeplasser**

### **4-1 Rettslig disposisjonsrett**

(1) Alle seksjoner har bruksrett til en garasjeplass på fellesareal.

(2) Den innbyrdes fordeling av plasser kan endres av styret når det foreligger saklig grunn for det.

(3) Utleie av garasjeplassene krever samtykke fra styret. Samtykke kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.

(4) Leie av Vevelstadskogen sameies garasjeplasser i garasjeanlegget:

Garasjeplassen skal benyttes av leietaker til bil nummer 2 i husstanden. Ved brudd på denne forutsetningen kan styret si opp avtalen med én måneds varsel.

### **4-2 Vedlikehold**

Sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av garasjeplassene. Det er ikke lov å oppbevare brannfarlige stoffer/utstyr i biler eller på garasjeplassene.

Kameraovervåking av garasjene er tillatt. Varselskilter om overvåkingen skal være montert ved samtlige innganger til garasjene.

### **4-3 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en garasjeplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Ladepunkt kan bare monteres av sameiets samarbeidspartner og må kunne kobles til sameiets anlegg for ladepunkter.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

#### **4-4 Garasjeplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte garasjeplass. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

### **5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

#### **5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran, sluk (Selve sluket er seksjonseiers ansvar å vedlikeholde. Seksjonseier er ansvarlig fra sluket og til forgreningsrøret inn til boligen. Når det 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, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av ytterdører til boligen
- j) Vedlikehold av trevegg(er) i sin helhet. Dvs. utskifting av vinduer, verandadører, utvendig panel, isolasjon osv. Ved skifte av vinduer er det viktig at ventilasjonen ivaretas.  
Styret har fullmakt til å pålegge beboerne utføring av beisning/maling på dugnad. Innkjøp av beis og maling i denne sammenheng gjøres av sameiet.

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. All oppussing eller vedlikehold av våtrom i Vevelstadskogen Sameie skal utføres i tråd med Våtromsnormen. Sameiet, ved styret, skal på forhånd underrettes skriftlig ved enhver ombygging/oppussing av våtrom.

- (4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av ytterdører til bolig eller sluk.
- (5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

#### **5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av ytterdører til boligene.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk - og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

## **6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Utgifter til Kabel-Tv/Bredbånd og trappevask fordeles likt per seksjon.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

### **6-3 Panterett for 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 tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 4 andre medlemmer. Det kan velges inntil 4 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

### **8-2 Styremøter**

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

### **8-3 Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

### **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **8-5 Inhabilitet**

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### **8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

## **9. Årsmøtet**

### **9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

### **9-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

### **9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet 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 besluttet, 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 regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

### **10-3 Forsikring**

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

### **11 Diverse opplysninger**

#### **11-1 Definisjoner**

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

#### **11-2 Hjemmelshaver til formuesgode**

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

#### **11-3 Generelle plikter**

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.



## 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 eiendom (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 tunerer/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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel 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 trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Vevelstadåsen 55  
1405 LANGHUS**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Scott Fredrik Bergman**Oppdragsnummer:****Telefon:** 980 03 338  
**E-post:** scott.bergman@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre