PRIVATMEGLEREN
BRUSTAD & PARTNERE

VEDLEGG TIL VEVELSTADÅSEN 3

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

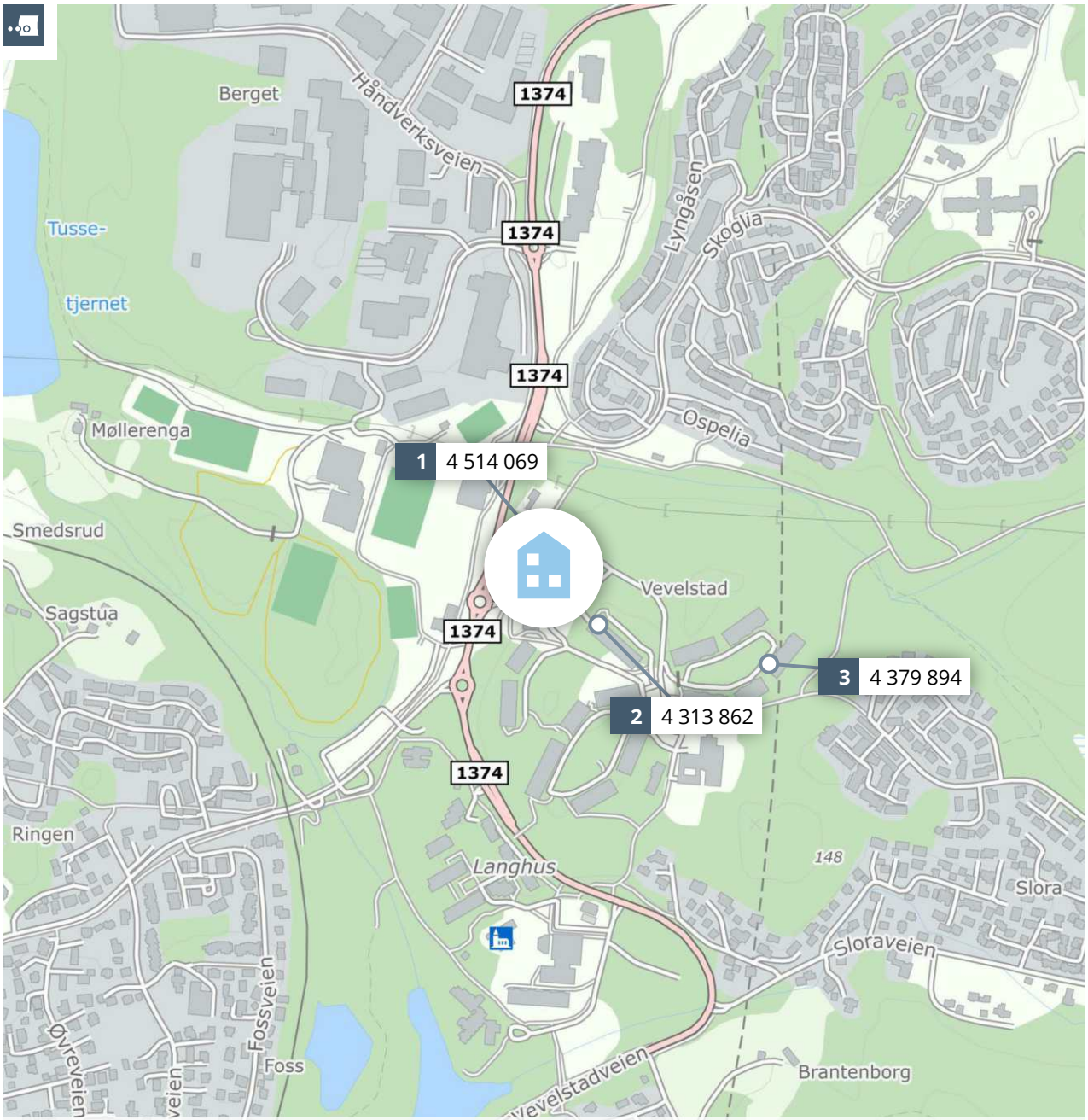
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

VEVELSTADÅSEN 3

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Brustad & Partnere den 21.03.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Kåre A. Brustad.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Vevelstadåsen 3, 1405 LANGHUS

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1975

GNR 107 BNR 102 FNR 0 SNR 16 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Vevelstadåsen

Verdivurdert til

4 460 000

25 866	4 485 866	41 193
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	109 m²	6 m²	- m²	22 m²	- m²	- m²
Byggeår						1975

Fellesutgifter	4 175
Formue	16 780
Soverom	3
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vevelstadåsen 1 92 m²	1975	3. etg	3 sov	01.04.2025	4 700 000	**4 500 000**	14 069	4 514 069	**49 066**
2	Vevelstadåsen 27 84 m²	1975	4. etg	3 sov	28.03.2025	3 990 000	**4 300 000**	13 862	4 313 862	**51 356**
3	Vevelstadåsen 24 93 m²	1975	4. etg	2 sov	15.10.2025	4 150 000	**4 350 000**	29 894	4 379 894	**47 096**

Stor og lys 4-roms selveierleilighet med en gjennomgående planløsning, i et rolig og populært nabolag på Langhus/ Vevelstadåsen! Kort vei til sentrum med et stort utvalg av fasiliteter, samtidig som man har nærhet til flotte turmuligheter i vakker natur.

God internbeliggenhet i byggets 1. etg. - åpen planløsning med BRA-i på 109 kvm. To balkonger tilfører rikelig med naturlig lys.

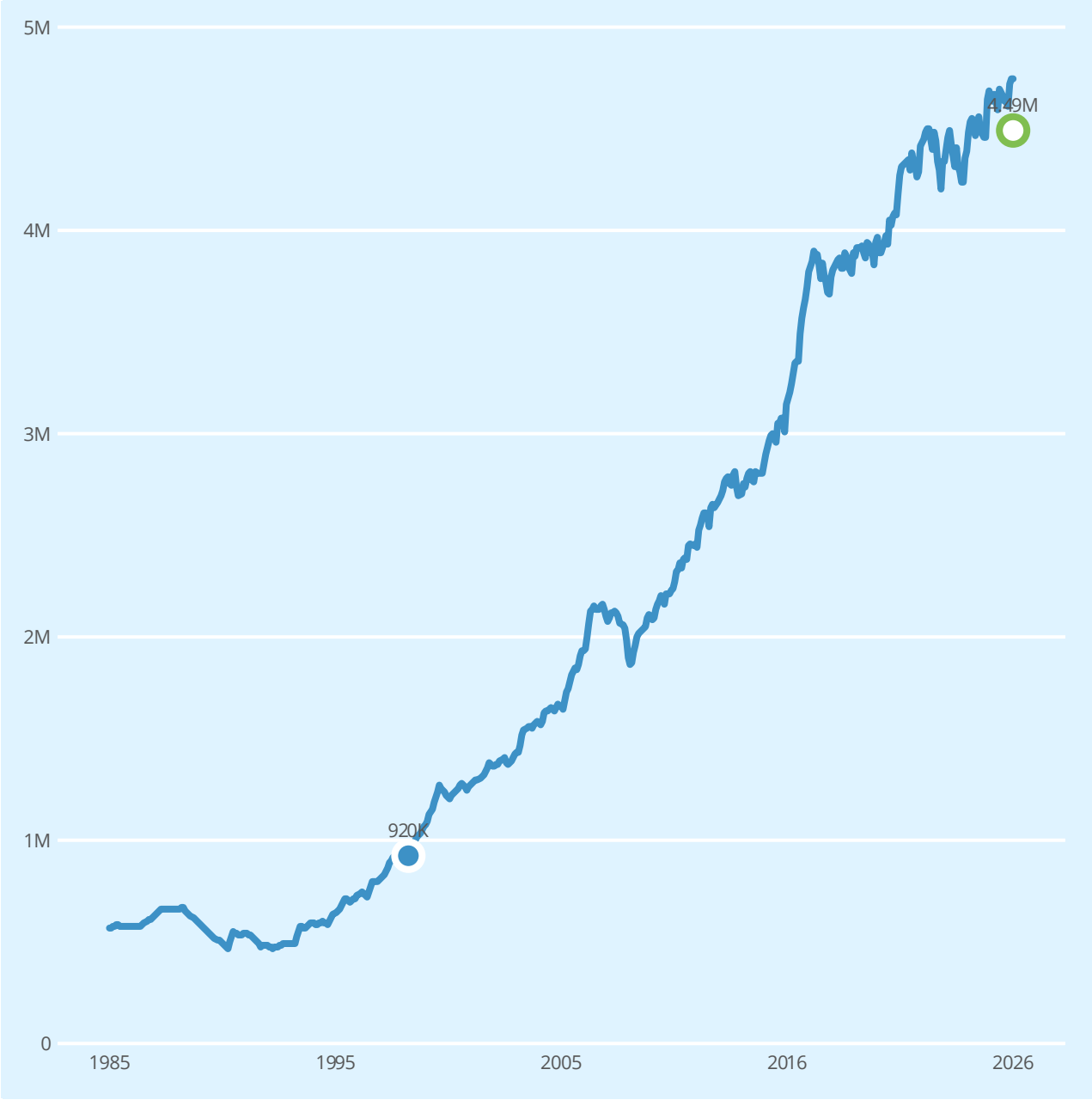
Boligen er velholdt, men badene bør moderniseres på sikt for å bli oppgradert til dagens standard.

Inneholder en stor og innbydende stue, trivelig spisestue, moderne kjøkken med integrerte hvitevarer, 3 gode soverom, 2 eldre bad samt en fin entré. Utgang til vestvendt balkong på 14 kvm fra stue og østvendt balkong på 8 kvm fra spisestue. Bod i kjeller

Nærhet til matbutikk, off. komm., skoler og barnehager samt flott turterreng.

Garasjeplass medfølger.

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
23.12.1998		23.12.1998	-	920 000	-	920 000	
05.05.1986		05.05.1986	-	136 352	-	136 352	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i Vevelstadåsen grunnkrets nå

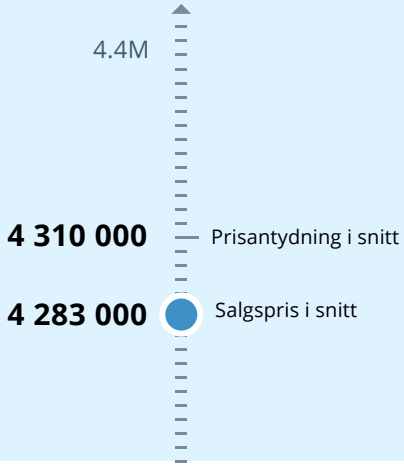
4
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
31
dager

Leiligheter solgt i Vevelstadåsen grunnkrets siste 3 mnd

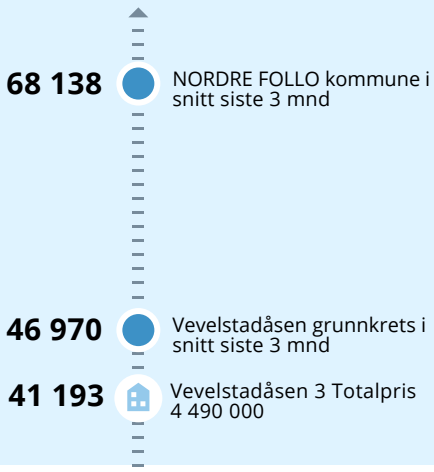
10
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
50
dager

for 0.8% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Vevelstadåsen 3, 1405 LANGHUS

Norske Boligrapporter NITO

Forutsetninger

Omfang
Rapporten er utarbeidet i henhold til kravene i forskrift til avhendingslova og omfatter vurderinger av de forholdene forskriften krever undersøkt. Ved valg av tilstandsgrad legges versjon av NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) til grunn.

Begrensninger
Undersøkelsene utføres visuelt, med unntak av stikkprøver som forskriften krever. Konstruksjoner åpnes ikke, med unntak av hulltaking ved fuktmåling der forskriften krever dette, og hvor kunde/eier har gitt tillatelse. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Utvendige konstruksjoner inspiseres normalt fra bakken. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander vurderes ikke, og innfelte belysninger demonteres normalt ikke på grunn av skade- og kompetanserisiko.

Tilleggsbygninger som garasje, anneks og boder beskrives kun kort og vurderes ikke tilstandsmessig, med mindre en slik vurdering er bestilt som tilleggstjeneste.

Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger og himlinger inngår ikke, med unntak av fallforhold i våtrom. Dersom planlagt bruk eller ombygging krever rette flater, bør fagkyndig gjennomføre nødvendige målinger under visning og før kjøp.

Vurderinger av elektrisk anlegg og VVS-installasjoner er forenklet, og det anbefales å kontakte spesialist for grundigere kontroll.

Eventuelle bilder er kun eksempler og viser ikke alle forhold eller avvik.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten viser kun synlige avvik innen oppdragets omfang og dekker ikke alle forhold, for eksempel sidebygninger, etasjeskiller, pipe og ildsteder, trapper, innvendige overflater utover forskriftens krav, kjøkkeninnredning, fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt eller arealet har særlig tilknytning til boligen), utendørsanlegg, boligens lovlighet, geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer, funksjonstestinger, støttemurer, skjulte installasjoner, lyd- og støyforhold, bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning, samt normal slitasje i forhold til alder.

Rapporten viser hvilke elementer som omfattes av oppdraget. Ved behov for vurderinger utover det som dekkes av rapporten, anbefales ytterligere undersøkelser av fagkyndig. Dersom det finnes avvik, må du som bruker vurdere om tiltak er nødvendig og økonomisk fornuftig. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever videre vurdering.

Gyldighet
Rapporten gjelder i ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en ny kjøper blir bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny befaring og rapporten oppdateres. Rapporten gjelder kun for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer etter befaringen dekkes ikke, og selger må kontakte oss for oppdatering og dokumentasjon av eventuelle nye forhold. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innen gyldighetsperioden.

Selgers og kjøpers ansvar
Rapportens utførende er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon som kan påvirke tilstandsrapporten. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å kontrollere rapporten og gi tilbakemelding på eventuelle feil eller mangler før den tas i bruk. Avdekker rapporten potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagperson for videre undersøkelser.

Arealer og rombetegnelser
Ved mindre annet er spesifisert, oppmåles arealene med håndholdt avstandsmåler og avrundes til nærmeste kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Opplysningene om areal kan ikke alene legges til grunn for beregning av markedsverdi. Oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsforhold.

Rom omtales etter faktisk bruk under befaringen og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende byggeregler. Eventuelle godkjente tegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, med mindre det er særskilt nevnt i rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer, kan kommunen kreve at disse rettes. At et rom er oppgitt som rom for varig opphold betyr ikke nødvendigvis at det er eller kan bli godkjent etter gjeldende forskriftskrav.
Rom utenfor boenheten som eieren har opplyst tilhører boligen, fremkommer som BRA-e. Eierforholdet er ikke kontrollert, og slike rom kan noen ganger omdisponeres av borettslag eller sameie, noe som kan påvirke boligens BRA-e.

Definisjoner

- Avvik: Tilstand som er dårligere enn referansenivået.
- Referansenivå: Forhåndsdefinerte krav til tilstand som gjelder for bygningsdelen.
- Erfaringsbasert funksjonstid: Indikator for antall år en bygningsdel forventes å opprettholde funksjonen.
- Usikker fremtidig funksjon: Tidsperiode med økt risiko for redusert funksjon eller funksjonssvikt.
- 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.
- Råte: Nedbrytning av tre forårsaket av sopp eller andre organismer som fører til gradvis tap av masse og fasthet, ofte forandringer i struktur og farge.
- Bom i flis: Flis med hul lyd der flisen er helt eller delvis løs, og det er tegn til fremtidig funksjonssvikt.
- Flis med hul lyd: Flis med hul lyd under deler av flisen når man banker på den, men flisen sitter godt fast, og det er ingen tegn til riss i fuger.
- Muggsopp: Sopp som blant annet vokser på bygningsmaterialer, og sjelden medfører nedbrytning av disse.
- Skadedyr: Dyr som kan skade bygningen, som gnagere og treødeleggende innsekter.
- Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.
- Normal slitasje: Forventet slitasje av materiale i overflaten etter alder, basert på enkle, visuelle observasjoner.
- Fagmessig utførelse: Bygget i henhold til lov, forskrift, preaksepterte eller dokumenterte faglige løsninger, standarder, normer, monteringsanvisninger og god håndverksmessig utførelse.
- Kvalifisert elektrofaglig person: Elektrofagarbeider med kompetanse som tilfredsstiller kravene i forskrift.
- Fellesdel: del av bygning som brukes i forbindelse med to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

Vilkår for bruk og opphavsrett

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

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

Mer om dette oppdraget

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

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

Tilstandsgradene

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

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig for bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte områder legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det fremkommer i forskriften til avhendingslova.

Tilstandsgrad 0 / TG 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 / TG 1 gis når bygningsdelen bare har 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 / TG 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden brukes også 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 større skader eller følgeskader.

Tilstandsgrad 3 / TG 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes også ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

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

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Kostnadsestimat ved TG 3

Ved tilstandsgrad 3 gis et forsiktig anslag på hva det kan koste å utbedre avviket som utløser graden. Dette er kun en veiledende vurdering og må ikke oppfattes som et tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det kan også finnes forhold som ikke fremkommer av rapporten. Faktiske kostnader vil variere etter grundigere undersøkelser, skadeomfang, valgt løsning, materialer og lokale priser. Rapporten bruker nivåene nedenfor.

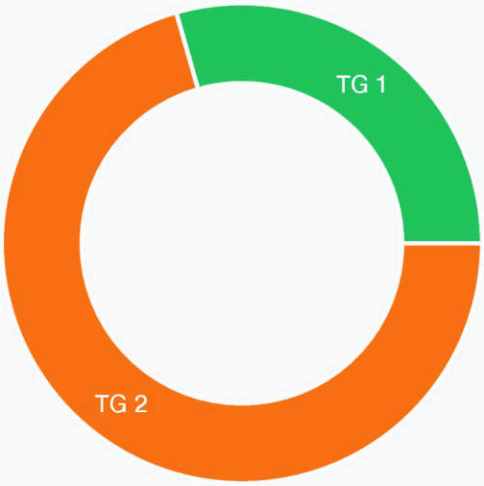
Under 20 000 kr	20 000-100 000 kr	100 000-200 000 kr	200 000-500 000 kr	Over 500 000 kr

Sammendrag

Boligen bærer preg av alder, bruksslitasje og avvik som krever tiltak. Det må påregnes kostnader knyttet til utbedringer og modernisering, både på kort og lengre sikt.

Fordeling av tilstandsgrader

Basert på utførte undersøkelser



TG 2, TG 3 eller IU

Oversikten viser bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2, 3 eller IU i denne rapporten. For en fullstendig forståelse av vurderingene og alle detaljer, må hele rapporten leses nøye.

TG 2 **Vesentlige avvik (12)**

Ventilasjon, Avløpsrør, Vannledninger, Avtrekk (Bad 1 - 1. etasje), Sanitærutstyr (Bad 1 - 1. etasje), Sluk og tettesjikt/membran (Bad 1 - 1. etasje), Overflater (Bad 1 - 1. etasje), Avtrekk (Bad 2 - 1. etasje), Sanitærutstyr (Bad 2 - 1. etasje), Sluk og tettesjikt/membran (Bad 2 - 1. etasje), Overflater (Bad 2 - 1. etasje), Balkonger/terrasser og lignende

Helse, miljø og sikkerhet

Punkter hvor det er avdekket åpenbare forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Les mer om dette lengre ned i rapporten.

⚠ **Åpenbare forhold (4)**

Rekkverk og håndløper, Branntekniske forhold, Elektrisk anlegg, Radon

Vurderinger

Utvendig

Vinduer

TG 1

Vinduer med isolerglass, produsert i 2016.

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

Dører

TG 1

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.
Balkongdøren er produsert i 2016.

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

Balkonger/terrasser og lignende

TG 2

Vestvendt balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stuen, målt til ca. 14 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,58 meter.

Østvendt balkong i betong- og trekonstruksjon, med adkomst fra kjøkkenet, målt til ca. 8 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,9 meter.

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

Avvik:

- Det er registrert høy slitasje på konstruksjonen. Slitasjen tilsier at det må påregnes vedlikehold innen rimelig tid.

Våtrom

Om rommet - Bad 1 - 1. etasje

Badet er ifølge eier fra ca. 1997-1998.

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

Overflater - Bad 1 - 1. etasje

TG 2

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

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

Avvik:

- Fallet er under 1:100 på deler av rommet. Når fallet er under 1:100, utløser teknisk forskrift krav om membranoppkant påminimum 15 mm over ferdig gulv/topp flis i døråpningen. Det er ingen slik membranoppkant her. Dette gir økt mulighet forvannskade nær døråpningen dersom området utsettes for vann.

- Høydeforskjellen mellom topp slukrist og overkant ferdig gulv ved dørterskelen er mindre enn 25 mm. Ved en eventuell lekkasje eller større vannutslipp i rommet vil vann derfor lettere renne ut over terskelen og ut i tilstøtende områder, noe som øker risikoen for vannskade i nærliggende konstruksjoner.

- Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid. Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

- Det er observert krakkelering i fliser. Krakkelering innebærer fine sprekker i flisens glasur. Forholdet er normalt overflatisk, men kan over tid føre til økt slitasje og gjøre flisene mer utsatt for misfarging og fuktpåvirkning. Tilstanden bør følges med på, og tiltak kan bli aktuelt dersom utviklingen forverres.

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

TG 2

Sluket er i plast. Membran kan ikke konstateres visuelt.

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

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

Avvik:

- Membranen har oppnådd en alder hvor den har usikker fremtidig funksjon. Når membranen blir eldre, svekkes tettheten gradvis. Dette øker risikoen for små utettheter som kan slippe fukt ned i konstruksjonen. Levetiden påvirkes av kvalitet, utførelse og belastning. Jevnlig tilsyn anbefales. Oppgradering av tettesjiktet må påregnes på sikt.

- Badet er kun utstyrt med hjelpesluk. Hjelpesluk har begrenset kapasitet sammenlignet med hovedsluk, og løsningen avviker fra dagens anbefalte praksis for våtrom. Dette kan medføre økt risiko for vannansamling ved lekkasje eller oversvømmelse.

Sanitærutstyr - Bad 1 - 1. etasje

TG 2

Innredning: Skap med profilerte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, gulvstående klosett, dusj i badekar og opplegg for vaskemaskin.

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

Avvik:

- Røranlegget har nådd en alder der slitasje og materialtretthet normalt begynner å øke. Selv om det ikke er registrert konkrete feil ved befaringen, innebærer alderen en forhøyet sannsynlighet for lekkasjer eller funksjonssvikt over tid. Eventuelle skader kan oppstå gradvis og i noen tilfeller uten tydelige forvarsler. Det anbefales å være oppmerksom på anleggets tilstand og påregne behov for vedlikehold eller utskifting på sikt.

Avtrekk - Bad 1 - 1. etasje

TG 2

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.
Tilluft: Manglende tilluft.

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

Avvik:

- Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift, altså uten mekanisk vifte. Denne typen ventilasjon påvirkes av vær og temperatur, og luftutskiftingen kan derfor variere. I perioder kan avtrekket bli svakt, noe som kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet. Over tid kan dette øke belastningen på overflater og konstruksjoner dersom rommet brukes mye og ventilasjonen ikke er tilstrekkelig. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som tilstandsgrad 2 (TG 2) i henhold til NS 3600.

- Det er ikke tilstrekkelig lufttilførsel til rommet, for eksempel via spalte under dør. Når rommet ikke får nok friskluft, kan avtrekket fungere dårligere. Dette kan føre til at fuktig luft blir værende lenger i rommet, noe som over tid øker risikoen for kondens, lukt og fuktrelaterte skader. Det anbefales å etablere en spalte eller annen løsning for tilluft.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner - Bad 1 - 1. etasje

TG 1

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

Måleresultat: Under 6 vektprosent.

Om rommet - Bad 2 - 1. etasje

Badet er ifølge eier fra ca. 1997-1998.

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

Overflater - Bad 2 - 1. etasje

TG 2

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

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

Avvik:

- Det er registrert svertesopp i fugene. Dette er en vanlig type overflatesopp som oppstår der det over tid er fukt. Forholdet er først og fremst et visuelt avvik, men tyder på at området er jevnlig fuktbelastet. Dersom soppen ikke fjernes, kan misfargingen øke og fugene svekkes over tid. Grundig rengjøring eller utskifting av fuger anbefales.

- Høydeforskjellen mellom topp slukrist og overkant ferdig gulv ved dørterskelen er mindre enn 25 mm. Ved en eventuell lekkasje eller større vannutslipp i rommet vil vann derfor lettere renne ut over terskelen og ut i tilstøtende områder, noe som øker risikoen for vannskade i nærliggende konstruksjoner.

- Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid. Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

- Det er observert krakkelering i fliser. Krakkelering innebærer fine sprekker i flisens glasur. Forholdet er normalt overflatisk, men kan over tid føre til økt slitasje og gjøre flisene mer utsatt for misfarging og fuktpåvirkning. Tilstanden bør følges med på, og tiltak kan bli aktuelt dersom utviklingen forverres.

Sluk og tettesjikt/membran - Bad 2 - 1. etasje

TG 2

Sluket er i støpejern. Membran kan ikke konstateres visuelt

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

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

Avvik:

- Sluket var ikke rengjort ved befaringen. Smuss og belegg gjorde at detaljer i sluket ikke kunne kontrolleres. Når sluk ikke lar seg inspisere, settes tilstandsgrad 2. Rengjøring og nærmere kontroll anbefales.

- Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran. Når vanntett sjikt ikke kan bekreftes, oppstår det usikkerhet om hvordan konstruksjonen er beskyttet mot fukt. At membran ikke er synlig er vanlig i enkelte typer løsninger, men forholdet ligger likevel under kriteriene for tilstandsgrad 2.

Sanitærutstyr - Bad 2 - 1. etasje

TG 2

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

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

Avvik:

- Det er registrert svelling i baderomsinnredningen. Slike svellinger oppstår vanligvis når materialer har vært utsatt for fukt over tid. Forholdet kan skyldes vannsøl, høy luftfuktighet. For å utbedre slike skader, må man normalt bytte ut den delen som er skadet.

- Røranlegget har nådd en alder der slitasje og materialtretthet normalt begynner å øke. Selv om det ikke er registrert konkrete feil ved befaringen, innebærer alderen en forhøyet sannsynlighet for lekkasjer eller funksjonssvikt over tid. Eventuelle skader kan oppstå gradvis og i noen tilfeller uten tydelige forvarsler. Det anbefales å være oppmerksom på anleggets tilstand og påregne behov for vedlikehold eller utskifting på sikt.

Avtrekk - Bad 2 - 1. etasje

TG 2

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

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

Avvik:

- Avtrekket ledes inn til bad nr. 2 hvor det er naturlig oppdrift, altså uten mekanisk vifte. Denne typen ventilasjon påvirkes av vær og temperatur, og luftutskiftingen kan derfor variere. I perioder kan avtrekket bli svakt, noe som kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet. Over tid kan dette øke belastningen på overflater og konstruksjoner dersom rommet brukes mye og ventilasjonen ikke er tilstrekkelig. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som tilstandsgrad 2 (TG 2) i henhold til NS 3600.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner - Bad 2 - 1. etasje

TG 1

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

Måleresultat: Under 6 vektprosent.

Innvendig

Gulv, avløp og vannrør i kjøkken

TG 1

Gulvoverflater består av parkettgulv.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i kobberrør.

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

Vannledninger

TG 2

Type rør: Innvendige vannrør i kobber av eldre dato.
Hovedstoppekraner: Montert i benkeskap på kjøkkenet.

Hovedstoppekran for varmt- og kaldtvannsrør internt i boligen er enkelt funksjonstestet.

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

Avvik:

- Vannrør er eldre. Eldre vannrør kan med tiden utvikle sprekker, korrosjon eller problemer i skjøter, noe som kan gi lekkasjer og vannskader. Dette kan skje som en naturlig del av aldringsprosessen, og det bør påregnes behov for utbedring eller utskifting over tid.

Avløpsrør

TG 2

Synlige avløpsrør er i plast.

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

Avvik:

- Avløpsrør er eldre. Eldre avløpsrør kan med tiden utvikle sprekker eller problemer i skjøter, noe som kan gi lekkasjer og vannskader. Dette kan skje som en naturlig del av aldringsprosessen, og det bør påregnes behov for utbedring eller utskifting over tid.

Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

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

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

Avvik:

- Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter kriterier i NS 3600. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.

- Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende. Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

Elektrisk anlegg

Sikringer av jordfeilautomater.

Vurderte forhold: Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Det presiseres at undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse.

Spørsmål til eier (El-tilsyn):

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

Ettersom det ikke foreligger el-tilsynsrapport innen de siste fem årene, er det utført en forenklet kontroll av det elektriske anlegget begrenset til punktene i forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Kontrollen er begrenset til spørsmål til eier og en enkel visuell kontroll etter:

a. om plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd (gjelder eventuell bereder internt i boligen)
b. tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, og sjekke at kabler er tilstrekkelig festet
c. tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

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

Spørsmål til eier (om anlegget):

• Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert: **Ukjent**
• Løses sikringene ofte ut: **Nei**
• Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: **Nei**
• Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: **Ja**
• Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: **Ja**
• Foreligger samsvarserklæring: **Nei**
Det er opplyst om følgende arbeider som mangler samsvarserklæring: Installasjon av nyanlegg.

Arbeider utført etter 1999 skal dokumenteres med samsvarserklæring og overleveres til eier. Når slik dokumentasjon mangler, kan det ikke bekreftes at arbeidene er utført i henhold til gjeldende krav. Dette innebærer at det ikke er sikkerhet for at arbeidene er utført av kvalifiserte personell, og det øker muligheten for feil eller mangler på anlegget, slik som brann- eller støtfare. Anlegget bør kontrolleres at en kvalifisert elektrofaglig person, etter Nek 405-2-3 eller tilsvarende.

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

På bakgrunn av anleggets alder, brunsvidd stikkontakt på ett soverom og manglende samsvarserklæring bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

Generell beskrivelse

Generell beskrivelse av boligen

Konstruksjonsoppbygning

Felles bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Yttevegger i stål, tre- og betongkonstruksjon, kledd med malt trepanel.
- Flatt oppforet betongdekke, tekket med takpapp.
- Felles varmtvann.

Oppvarmingssystem

Elektrisk oppvarming.
Varmekabler i bad.

Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

Innvendige overflater

Gulv: Fliser, parkett og laminatgulv.
Vegger: Tapetserte og malte overflater.
Himling: Pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,39 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

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

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

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

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

Overflater har imidlertid en del slitasje enkelte steder, som kan kreve tiltak ved eventuell utbedring. Vurder dette under visning.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra ca. 2010.
Produsent: IKEA.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

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

Tilhørende arealer

En ekstern bod i 2. etasje.

Dokumentasjon på håndverkstjenester

Håndverkstjenester siste fem år

Spørsmål til selger: Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene?

Nei

Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

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

Byggetegninger

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

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

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

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

Åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet

Rekkverk og håndløper

Balkonger: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler. Konsekvensen er at rekkverket har lavere personsikkerhet sammenlignet med dagens krav.

Branntekniske forhold

Det mangler røykvarsler i henhold til Forskrift om brannforebygging. Det må monteres røykvarsler i henhold til gjeldende forskrift.
Hentet fra Forskrift om brannforebygging: Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
Eieren skal sørge for at røykvarslere og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.
Konsekvensen er at boligen har lavere brannsikkerhet.

Det mangler manuelt slukkeutstyr i henhold til Forskrift om brannforebygging. Det må fremskaffes et manuelt slukkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift.
Hentet fra Forskrift om brannforebygging: Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

a. formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
b. pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
c. skum- eller vannapparat på minst 9 liter
d. skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
e. annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

Eieren skal sørge for at røykvarslere og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

Elektrisk anlegg

Det er registrert alvorlige avvik ved det elektriske anlegget som krever umiddelbare tiltak, da forholdene innebærer fare for liv, helse og materielle verdier. Det vises for øvrig til punktet om elektrisk anlegg tidligere i rapporten.

Det er registrert avvik ved det elektriske anlegget, og det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak.
Eventuelle feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger. Radon er en usynlig, luktfri og radioaktiv gass som dannes naturlig når radium i jorden brytes ned og som kan utgjøre helsefare. For mer om radon, se: https://dsa.no/radon/helserisiko

Aktsomhetsgrad:
På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/.

For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

Arealer

Totalt areal

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
115 m²	**109 m²**	**6 m²**	**-**	**22 m²**

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

BRA-e (Eksternt bruksareal): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e blir inkludert i BRA-e dersom disse ligger vegg-i-vegg.

BRA-b (Innglasset balkong): Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas med i arealberegningen.

TBA (Terrasse- og balkongareal): Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

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

Leilighetsbygg (Byggeår: 1975)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
1. etasje	109 m²	-	-	**109 m²**	22 m²
2. etasje	-	6 m²	-	**6 m²**	-
Sum Leilighetsbygg	**109 m²**	**6 m²**	**-**	**115 m²**	**22 m²**

Romfordeling

1. etasje :

BRA-i: Garderobe , Tre soverom , Stue, Entré, Kjøkken, Bad 2, Bad 1

2. etasje :

BRA-e: Bod

Kommentar til arealberegning

Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen og romfordelingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Vevelstadåsen 3, 1405 LANGHUS**

Matrikkel: **3207-107/102/0/16**

Eierform: **Selveier**

Hjemmelshaver: **Be Tu Van Pham og Oanh Thi Nguyen**

Kunde: **Oanh Thi Nguyen**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **26.02.2026**

Tilstede ved befaring:

- Oanh Thi Nguyen (Kunde)
- Martin Schwabe Hoem (Sakkyndig)

Rapportdato: **04.03.2026**

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

Kilder for oppdraget

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

Selgers egenerklæring er ikke fremvist. Det kan dermed foreligge eierrelaterte opplysninger som ikke er gjort kjent for undertegnede.

Om oss

Boligkontroll AS

Org.nr: 932 153 688

Norske Boligrapporter

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

Sakkyndig



Martin Schwabe Hoem

Fagskoleingeniør

Telefon: 99512443

E-post: post@boligkontrollas.no

Medlemskap

NITO

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Brustad & Partnere

Oppdragsnr.
121260059

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Oanh Thi Nguyen	Be Tu Van Pham

Gateadresse
Vevelstadåsen 3

Poststed	Postnr
LANGHUS	1405

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1997

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 29

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 91973675

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 121260059

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Via sameiet

Arbeid utført av: Sameiet

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 121260059

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, ferdigattest via sameiet.

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært vannlekkasje i leiligheten for mer enn 7 år siden, det ble utbedret via forsikringselskapet.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 121260059

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 121260059

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Oanh Thi Nguyen	413dfbccca51d2ac49b3ea0b5eb06913cbbf248c	25.02.2026 17:08:33 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Be Tu Van Pham	67fd8e53e3f305fa871e8dd55736778a19124789	25.02.2026 17:11:01 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 121260059

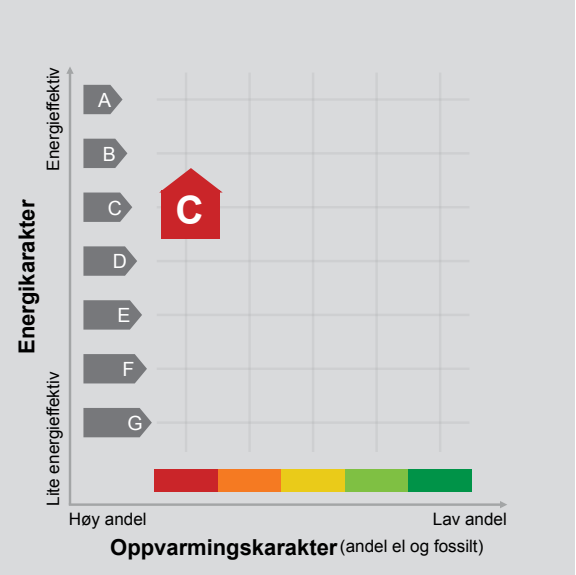
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester VEVELSTADLIA BOLIGSAMEIE
Antall registrerte enheter	4
Postnummer	1405
Sted	LANGHUS
Kommunenavn	Nordre Follo
Gårdsnummer	107
Bruksnummer	102
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	148841128
Merkenummer	Energiattest-2025-227874
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Brustad & Partnere AS
v/Merete Ruud
Gotaasalleen 9, 2050 JESSHEIM
E-post: merete.ruud@privatmegleren.no

Deres ref.: 121260059 . Vår ref.: 4123-1-309 Dato: 20.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Vevelstadlia Sameie
Organisasjonsnr:	875461052
Seksjonseier:	Nguyen, Oanh Thi
Medeier:	Pham, Be Tu van
Leilighetsnummer:	309
Adresse:	Vevelstadåsen 3, 1405 LANGHUS
Seksjonsnummer:	16
Gnr.	107
Bnr.	102

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6656911.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasjeplass følger seksjonen. Megler må innhente bekreftelse fra eier om hvilken garasjeplass som følger leiligheten. Kommunale abonnemnetsgebyrer er ikke inkludert i felleskostnadene, blir fakturert direkte fra Nordre Follo Kommune 4 ganger i året

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208380761
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	6,75%
Restsaldo	5 989 574,00
Innfrielsesdato:	30.08.2030
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 174,54,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	120,00	
Felleskostnader	4 054,54	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

Innberetningspliktige inntekter:	722,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 778,-
Annen formue:	16 780,-
Gjeld:	25 866,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208380761
Restsaldo:	25 403,61
Kapitalkostnader:	598,34
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 25 403,61,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Vibeke Sætre Pettersen pr. e-post: vibeke.satre.pettersen@obos.no eller telefon: 22 86 54 41.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Synnøve Martinsen, e-post: vevelstadlia@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

Protokoll til årsmøte 2025 for VEVELSTADLIA BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 875461052
Møtet ble avholdt 11. mars kl. 18:00, Nabosenteret.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Vibeke Sætre Pettersen fra OBOS er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede. Det var 46 seksjonseiere til stede og 1 fullmakt, tilsammen 47 stemmeberettigeede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Vibeke Sætre Pettersen valgt. Som protokollvitne ble Sofia Hedestad vallgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at inndekning av årets resultat på -746.595,- skjer ved en reduksjon av selskapets egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Negativt resultat dekkes av egenkapitalen

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 330.000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 330 000,-.

✓ **Vedtatt.**

7. Ventilasjon

Fremmet av: Charlotte Nadine Røste Sørlle

Utbedring av ventilasjonsanlegg.

Mye Matos i gangene og utvendig. Dårlig avtrekk på baderom og de fleste har kun kullfilter. Ikke noe avtrekk ellers for midtre leiligheter.

Styrets innstilling
Vi får renset og kontrollert ventilasjonssystemet 2025 slik vi gjorde for 6 eller 7 år siden. Styret følger også opp alle installasjoner av baderoms og avtrekksvifter om ikke er tillatt og ødelegger avtrekket.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Få fast avtale på vedlikehold av ventilasjonsanlegg for sameiet.
Eventuelt gjøre utbedringer for bedre avtrekk i leilighetene.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Vi får renset og kontrollert ventilasjonssystemet 2025 slik vi gjorde for 6 eller 7 år siden. Styret følger også opp alle installasjoner av baderoms og avtrekksvifter om ikke er tillatt og ødelegger avtrekket.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

8. Renensystem

Fremmet av: Charlotte Nadine Røste Sørlle

Opprustning av avløpssystemet på balkongene.

Styrets innstilling
Styreleder har snakket med rørlegger. Dette er ett omfattende arbeid med en kostnadsramme på fra 3-500'.-
Det er ganske enkelt å rengjøre rennen ved behov så styret anbefaler ikke dette forslaget

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Styret vil følge opp og se om det finnes andre løsninger for problemet.**

9. Automatisk parkerings registrering

Fremmet av: Charlotte Nadine Røste Sørlle

Få en avtale med en aktør som Onepark, Apcoa eller Europark for enklere overholde parkeringsbetingelser og slippe sanksjoner fra ett nåværende firma som driver litt halvveis for dyre dommer.

Slik kan vi forlenge tiden for lovlig parkering i hverdagen fra 18-20, før det begynner å koste penger for oss som har garasjeplass. Kunne stå gratis opptill 2t på lørdager og søndager. Ha bedre plass til gjester og arbeidsbiler. Skiltgjennkjennigssysystem som gjør at styret slipper minne om fornyelser etc. Kamera overvåkning ifht herverk og kamera da i innkjøring også mot søppelcontainere i samme slengen.

https://onepark.no/samarbeid/

Styrets innstilling
Dette er et godt forslag. Styret innstiller på at vi undersøker mulige løsninger og kostnader. Styret vil eventuelt innkalle til ekstraordinært årsmøte for å endre parkeringsreglementet og å få satt løsningen i drift.

Overvåkning av kontainere er en egen sak som må behandles for seg. Vi ta hensyn til personvernreglene og administrasjon av løsningen.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Inngå en avtale for automatisk skiltgjennkjennigssysystem for parkeirngsområdene og få bedre ivaretakelse av beoere og parkeringsplass for oss og gjester. Mer rettferdig kostnads styring enn dagens varierende sanksjoner fra dagens parkeringsavtale med vakt.
Kamera på inn/utkjøring, hvor utkjøringskamera også dekker sikt mot containere for glass og papir.
Få ned beboere sitt behov for å parkere langs gangstiene pga kort parkeringstid i dag. Få flere handicap plasser (ved nedgangsstien fra de gule blokkene).

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styret innstiller på at vi undersøker mulige løsninger og kostnader. Styret vil eventuelt innkalle til ekstraordinært årsmøte for å endre parkeringsreglementet og å få satt løsningen i drift.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

10. Tilbud på oppussing av bad.

Fremmet av: Teresa Gonzalez Haugen

Kan det være mulig å innhente tilbud på renovering på bad. Jeg tenker en slik løsning vi tidligere har hatt med utskifting av vinduer, hvor avtalen er mellom andelseiere og firma. På denne måten vil det være mulig å få et veldig godt tilbud. Jeg holder nå på å renovere det største badet i 4 roms leilighet, og bruker Løland & Pedersen prosjekt AS. Dette er et lokalt firma med bla håndverkere fra tidligere Langhus Rør, og fikk og veldig bra tilbud av de, i tillegg er de godt kjent med de ulike badene vi har på Vevelstadåsen, da de har hatt mange jobber der. Ved å innhente et felles tilbud, vil vi kunne få et enda rimeligere tilbud!

Styrets innstilling

Det blir vanskelig å få til en slik løsning da beboerne pusser opp på forskjellig tidspunkt/år og ønsker ulike løsninger. Hvis ønskelig kan en legge melding på Vibbo for å evt få med flere. Styret anbefaler ikke forslaget

Forslag til vedtak:

✕ **Ikke vedtatt.**

11. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Synnøve Martinsen

Følgende stilte til valg:
Synnøve Martinsen

Styremedlemmer (2 år)

Følgende ble valgt:
Lene Kristin Hansen
Grethe Olsen

Følgende stilte til valg:
Lene Kristin Hansen
Grethe Olsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Charlotte Nadine Røste Sørlie

Følgende stilte til valg:
Charlotte Nadine Røste Sørlie

Møtet ble avsluttet kl. 2000.
Protokollen er digitalt signert av møteleder Vibeke Sætre Pettersen/s/ og protokollvitne Sofia Hedestad/s/

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4123
VEVELSTADLIA BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i VEVELSTADLIA 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:

11. 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. Ventilasjon
8. Renensystem
9. Automatisk parkerings registrering
10. Tilbud på oppussing av bad.
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i VEVELSTADLIA 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 inndekning av årets resultat på -746.595,- skjer ved en reduksjon av selskapets egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Negativt resultat dekkes av egenkapitalen

Vedlegg

1. Årsrapport 2024 4123.pdf
2. 4123 Alpha 2024.pdf
3. Årsregnskap 2024 4123 Vevelstalia.pdf
4. 4120 årsrapport 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 330.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 330 000,-.

Sak 7

Ventilasjon

Forslag fremmet av:
Charlotte Nadine Røste Sørlle

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Utbedring av ventilasjonsanlegg.

Mye Matos i gangene og utvendig. Dårlig avtrekk på baderom og de fleste har kun kullfilter. Ikke noe avtrekk ellers for midtre leiligheter.

Styrets innstilling
Vi får renset og kontrollert ventilasjonssystemet 2025 slik vi gjorde for 6 eller 7 år siden. Styret følger også opp alle installasjoner av baderoms og avtrekksvifter om ikke er tillatt og ødelegger avtrekket.

Forslag til vedtak
Få fast avtale på vedlikehold av ventilasjonsanlegg for sameiet.

Eventuelt gjøre utbedringer for bedre avtrekk i leilighetene.

Sak 8

Renensystem

Forslag fremmet av:
Charlotte Nadine Røste Sørlle

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Opprustning av avløpssystemet på balkongene.

Styrets innstilling
Styreleder har snakket med rørlegger. Dette er ett omfattende arbeid med en kostnadsramme på fra 3-500'.- Det er ganske enkelt å rengjøre rennen ved behov så styret anbefaler ikke dette forslaget

Forslag til vedtak
Borre opp hull i begge ender på balkongene for bedre nedløppssystem for vann og snøsmelting. Våtere tider krever bedre avrenning og rens av sluk.

Sak 9

Automatisk parkerings registrering

Forslag fremmet av:
Charlotte Nadine Røste Sørlle

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Få en avtale med en aktør som Onepark, Apcoa eller Europark for enklere overholde parkeringsbetingelser og slippe sanksjoner fra ett nåværende firma som driver litt halvveis for dyre dommer.

Slik kan vi forlenge tiden for lovlig parkering i hverdagen fra 18-20, før det begynner å koste penger for oss som har garasjeplass. Kunne stå gratis opptill 2t på lørdager og søndager. Ha bedre plass til gjester og arbeidsbiler. Skiltgjennkjennigssysystem som gjør at styret slipper minne om fornyelser etc. Kamera overvåkning ifht herverk og kamera da i innkjøring også mot søppelcontainere i samme slengen.

https://onepark.no/samarbeid/

Styrets innstilling
Dette er ett godt forslag som styret anbefaler. Overvåkning av kontainere er en egen sak som må behandles for seg.

Forslag til vedtak
Inngå en avtale for automatisk skiltgjennkjennigssysystem for parkeirngsområdene og få bedre ivaretakelse av beoere og parkeringsplass for oss og gjester. Mer rettferdig kostnads styring enn dagens varierende sanksjoner fra dagens parkeringsavtale med vakt.

Kamera på inn/utkjøring, hvor utkjøringskamera også dekker sikt mot containere for glass og papir.

Få ned beboere sitt behov for å parkere langs gangstiene pga kort parkeringstid i dag. Få flere handicap plasser (ved nedgangsstien fra de gule blokkene).

Sak 10

Tilbud på oppussing av bad.

Forslag fremmet av:
Teresa Gonzalez Haugen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Kan det være mulig å innhente tilbud på renovering på bad. Jeg tenker en slik løsning vi tidligere har hatt med utskifting av vinduer, hvor avtalen er mellom andelseiere og firma. På denne måten vil det være mulig å få et veldig godt tilbud. Jeg holder nå på å renovere det største badet i 4 roms leilighet, og bruker Løland & Pedersen prosjekt AS. Dette er et lokalt firma med bla håndverkere fra tidligere Langhus Rør, og fikk og veldig bra tilbud

av de, i tillegg er de godt kjent med de ulike badene vi har på Vevelstadåsen, da de har hatt mange jobber der. Ved å innhente et felles tilbud, vil vi kunne få et enda rimeligere tilbud!

Forslag til vedtak

Xx

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

Valg av 2 styremedlemmer Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Grethe Olsen
- Lene Kristin Hansen
- Synnøve Martinsen

  Jeg ønsker å gjøre det jeg kan for at Vevelstadlia er et godt og trygt sted å bo

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Grethe Olsen

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Martin Johnsen	Vevelstadåsen 17
Styremedlem	Synnøve Martinsen	Vevelstadåsen 23
Styremedlem	Marte Dobloug	Vevelstadåsen 15
Styremedlem	Leif Oddbjørn Møller	Vevelstadåsen 25
Styremedlem	Hans Erik Sveum	Vevelstadåsen 13

Valgkomiteen

Synnøve Martinsen	Vevelstadåsen 23

Generelle opplysninger om Vevelstadlia

Sameie

Sameiet består av 252 seksjoner.
Vevelstadlia Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 875461052, og ligger i NORDRE FOLLO kommune

Gårds- og bruksnummer:
107 102

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

Vevelstadlia Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Roger Skogly.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

Styrets arbeid

Det har vært avholdt 9 styremøter og vi har behandlet i underkant av 50 saker. I tillegg har en del saker av tidshensyn blitt behandlet utenom møtene. Styret har besvart i overkant av 500 henvendelser på Vibbo og e-post, samt et ukjent antall telefonsamtaler. Styret har kontrollert 136 fakturaer. Martin Johnsen og Marte Dobloug har deltatt på møter i grendelaget.
Styret har i perioden ivaretatt sameiets behov for vedlikehold og utvikling.

Av større saker nevnes:

- Deltatt i forberedelsene til takprosjektet i regi av grendelaget.
- Gjennomført del en av takprosjektet to av 5 blokker er ferdigstilt og arbeidet starter opp igjen medio mars.
- Merket opp de fleste av garasjeplassene, de resterende males opp rett etter spylingen.
- Foretatt noe trefelling og pleiing av skogen vår etter faglige råd fra Grønt miljø.

Styret har som mål at vi gjennomfører nødvendig vedlikehold løpende slik at vi ikke kommer på etterskudd.

Styrets kommentarer til årsrapporten.

Sameiet tok opp 7.500.000, - i lån i Obosbanken for å finansiere takprosjektet som har en kontraktssum på kr 7.500.000, - Halvparten av lånet ble utbetalt i august 24 og resten planlegges utbetalt denne våren. Lånet har en rente på 7,3% og er planlagt innfridd 30.8.2030. Felleskostnadene blir økt med 5% fra 1 juni for å dekke de økte utgiftene til renter og avdrag samt generell prisstigning.

Varamedlem

Lene Hansen Vevelstadåsen 7 har vært varamedlem i styret i perioden og har deltatt på de styremøtene hvor det har vært frafall.

Dugnad

Styret hadde møte med oppgangskontaktene etter årsmøtet for å forberede dugnaden. Dugnaden ble gjennomført med godt oppmøte og god stemning. Dugnaden er et flott arrangement hvor vi får ryddet området til 17. mai og en fin anledning til å bli kjent med naboene våre.

Forberedelse til dugnad 2025.

Styret vil kalle oppgangskontaktene inn til møte med bevertning for å forberede dugnaden og kartlegge hva vi må kjøpe inn.

Vibbo og andre kommunikasjonskanaler.

Informasjon til beboere er blitt gitt via Vibbo, oppslagstavlene, epost og SMS. 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. Det er Vibbo som er Styrets hovedkanal for informasjonsutveksling.

Julegrantenning

Vi tente julegrana 1. søndag i advent. Det ble tradisjonen tro servert gløgg, pepperkaker og Langhus brass spilte til gangen rundt treet. Nissen kom og delte ut poser til barna. Sameiet hadde i år ny julenisse fra Ski Hockey.

Parkering

Garasjer og parkeringsplasser har vært driftet i henhold til parkeringsreglementet. Det har vært utfordringer med uønsket trafikk og parkering på gangveiene.

Til slutt

Det er med ydmykhet vi i styret har forvaltet Vevelstadlia og vi har hatt ønske om kun det beste for boligsameiet vårt. Det avtroppende styret ønsker det nye styret lykke til med arbeidet framover. Vi takker for oss og tilliten vi har blitt vist.

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Vevelstadlia Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vevelstadlia Boligsameie som viser et underskudd på kr. 746.595. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 879 MVA

Vedlegg 8 12 av 33 4128 Alpha 2024.pdf

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

Verifisert av SIGNICAT 06.02.2025

ALPHA REVISJON AS

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

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

Verifisert av SIGNICAT 06.02.2025

VEVELSTADLIA BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 875 461 052, KUNDENR. 4123

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 779 866	10 404 576	10 783 000	11 395 000
Andre inntekter	3	155 608	131 473	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**10 935 474**	**10 536 049**	**10 783 000**	**11 395 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-64 593	-62 636	-46 000	-46 000
Styrehonorar	5	-330 000	-330 000	-330 000	-330 000
Avskrivninger	13	-25 498	-25 498	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 375	-11 875	-13 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-377 035	-358 060	-375 000	-277 000
Konsulenthonorar	7	-15 275	-48 446	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-3 384 631	-1 146 299	-811 000	-5 813 000
Forsikringer		-880 584	-821 559	-905 000	-1 086 000
Kommunale avgifter		-2 661 759	-2 274 534	-2 592 000	-2 981 000
Kostnader sameie	17	-2 627 696	-2 242 800	-1 791 600	-2 942 000
Energi/fyring	9	-1 062 604	-924 829	-1 000 000	-1 000 000
Andre driftskostnader	10	-277 260	-301 836	-352 000	-363 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-11 719 311**	**-8 548 372**	**-8 240 600**	**-14 877 000**
DRIFTSRESULTAT		**-783 837**	**1 987 677**	**2 542 400**	**-3 482 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	136 462	71 934	44 000	44 000
Finanskostnader	12	-99 220	-45 817	0	-420 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**37 242**	**26 117**	**44 000**	**-376 000**
ÅRSRESULTAT		**-746 595**	**2 013 793**	**2 586 400**	**-3 858 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	2 013 793		
Fra opptjent egenkapital		-746 595	0		

VEVELSTADLIA BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 875 461 052, KUNDENR. 4123

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	17	23 024	33 328
Andre varige driftsmidler	13	290 635	316 132
SUM ANLEGGSMIDLER		**313 659**	**349 460**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		51 507	25 001
Andre kortsiktige fordringer	14	79 465	37 816
Driftskonto OBOS-banken		1 280 146	690 991
Sparekonto OBOS-banken		5 186 416	3 068 050
Innestående i andre banker		1 894	1 835
SUM OMLØPSMIDLER		**6 599 427**	**3 823 692**
SUM EIENDELER		**6 913 086**	**4 173 152**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 912 348	3 658 943
SUM EGENKAPITAL		**2 912 348**	**3 658 943**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 541 664	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 541 664**	**0**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		220 617	124 849
Leverandørgjeld		237 020	389 173
Påløpte renter		1 413	0
Annen kortsiktig gjeld	16	24	188
SUM KORTSIKTIG GJELD		**459 074**	**514 210**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 913 086**	**4 173 152**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	17	431 572	484 724

Nordre Follo, 03.02.2025
Styret i Vevelstadlia Boligsameie

Martin Johnsen	Leif Oddbjørn Møller	Marte Dobloug
Hans Erik Sveum	Synnøve Martinsen	

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	10 477 566
Vaskeripenger	302 300
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**10 779 866**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Strøm El Bil	153 723
Opprydding kundereskontro	35
Utleie	1 850
SUM ANDRE INNTEKTER	**155 608**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-46 530
Andre personalkostnader	-18 063
SUM PERSONALKOSTNADER	**-64 593**

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.

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	-15 275
SUM KONSULENTHONORAR	**-15 275**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Nortekk AS	-2 475 978
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-2 475 978**
Drift/vedlikehold bygninger	-243 419
Drift/vedlikehold VVS	-29 551
Drift/vedlikehold elektro	-50 646
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-187 223
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-215 281
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-129 181
Egenandel forsikring	-45 947
Kostnader dugnader	-7 405
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 384 631**

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-1 062 604
SUM ENERGI / FYRING	**-1 062 604**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-12 261
Vakthold	-25 925
Renhold ved firmaer	-199 524
Andre fremmede tjenester	-22 992
Porto	-5 625
Bank- og kortgebyr	-5 550
Velferdskostnader	-5 383
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-277 260**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	129 514
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 551
Andre renteinntekter	2 397
SUM FINANSINNTEKTER	**136 462**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-99 220
SUM FINANSKOSTNADER	**-99 220**

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Avfallsanlegg		
Tilgang 2023	198 713	
Avskrevet tidligere	-13 248	
Avskrevet i år	-13 248	
		172 218
Utelys		
Tilgang 2019	183 750	
Avskrevet tidligere	-53 083	
Avskrevet i år	-12 250	
		118 417
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**290 635**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-25 498**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Mestergruppen	440
Strøm El Biler	13002
Avregning Vevelstadåsen Grendelag	66 023
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**79 465**

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS
Lånet er et serielån med flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,30 %. Løpetiden er 6 år.

Opprinnelig 2024	-3 750 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	208 336	
		-3 541 664
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 541 664**

NOTE: 16
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	70
Annen kortsiktig gjeld	-94
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-24**

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

Selskapet eier 252/687 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.

Resultatanalyse 2024
Vevelstadlia Boligsameie

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	10 779 866	10 783 000	3 134	0 %
Andre inntekter	155 608	0	-155 608	100 %
Sum driftsinntekter	**10 935 474**	**10 783 000**	**-152 474**	**-1 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-64 593	-46 000	18 593	-40 %
Styrehonorar	-330 000	-330 000	0	0 %
Avskrivninger	-25 498	0	25 498	100 %
Revisjonshonorar	-12 375	-13 000	-625	5 %
Forretningsførerhonorar	-377 035	-375 000	2 035	-1 %
Konsulenthonorar	-15 275	-25 000	-9 725	39 %
Drift og vedlikehold	-3 384 631	-811 000	2 573 631	-317 %
Forsikringer	-880 584	-905 000	-24 416	3 %
Kommunale avgifter	-2 661 759	-2 592 000	69 759	-3 %
Kostnader sameie	-2 627 696	-1 791 600	836 096	-47 %
Energi/fyring	-1 062 604	-1 000 000	62 604	-6 %
Andre driftskostnader	-277 260	-352 000	-74 740	21 %
Sum driftskostnader	**-11 719 311**	**-8 240 600**	**3 478 711**	**-42 %**
Driftsresultat	**-783 837**	**2 542 400**	**3 326 237**	**131 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	136 462	44 000	-92 462	-210 %
Finanskostnader	-99 220	0	99 220	100 %
Res. finansinnt./-kostnader	**37 242**	**44 000**	**6 758**	**15 %**
Årsresultat	**-746 595**	**2 586 400**	**3 332 995**	**129 %**

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 forskjønning av sameiene. I 2024 har det i tillegg vært mye oppfølging av takprosjekt på Åsen og Lia og betongrehabilitering på Skogen.

Vaktmestrenesinnsats 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@styrerommet.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 hensettes 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.

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Vevelstadåsen Grendelag

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 rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 808 679 MVA

Vedlegg 1 23 av 183 4120_årsregn_4120_2024.pdf

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

Verifisert av SIGNICAT 06.02.2025

ALPHA REVISJON AS

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 808 679 MVA

Vedlegg 1 25 av 33 4120_årsregn_4120_2024.pdf

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

Verifisert av SIGNICAT 06.02.2025

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
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
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 235 305**	**6 149 570**	**6 291 000**	**8 178 456**
DRIFTSKOSTNADER:					
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
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 241 840**	**-6 156 909**	**-6 279 500**	**-8 121 000**
DRIFTSRESULTAT		**-6 535**	**-7 339**	**11 500**	**57 456**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	6 535	7 339	9 000	9 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**6 535**	**7 339**	**9 000**	**9 000**
ÅRSRESULTAT		**0**	**0**	**20 500**	**66 456**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	0		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	62 772	90 863
SUM ANLEGGSMIDLER		**62 772**	**90 863**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		301 528	274 252
Driftskonto OBOS-banken		88 062	161 686
Skattetrekkskonto OBOS-banken		41 980	48 785
SUM OMLØPSMIDLER		**431 570**	**484 724**
SUM EIENDELER		**494 343**	**575 587**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		62 771	90 862
SUM EGENKAPITAL		**62 771**	**90 862**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
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
SUM KORTSIKTIG GJELD		**431 572**	**484 725**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**494 343**	**575 587**
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.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Grendelaget	5 744 064
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 744 064**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 491 241**

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 tjenestepensjon (OTP)	-49 245
Yrkesskadeforsikring	-5 525
Andre personalkostnader	-13 358
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 543 721**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 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
SUM KONSULENTHONORAR	**-966 023**

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
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-185 282**

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-29 569
SUM ENERGI / FYRING	**-29 569**

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
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-700 191**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	2 652
Kundeutbytte fra Gjensidige	3 883
SUM FINANSINNTEKTER	**6 535**

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
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**62 772**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-28 091**

NOTE: 13

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-41 980
Skyldig arbeidsgiveravgift	-49 413
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-91 393**

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
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD i Fellesanlegg	**-179 944**

NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-145 072
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-145 072**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 11.03.25
Selskapsnummer: 4123 **Selskapsnavn:** VEVELSTADLIA BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

V E D T E K T E R

for

Vevelstadlia Boligsameie org. nr. 875 461 052

Vedtektene er vedtatt på ekstraordinært årsmøte 26.november 2018 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 05.05.1986. Siste endring punkt 2-1 og 7-2 den 16.juni 2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Vevelstadlia Boligsameie og er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 05.05.1986

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 252 boligseksjoner på eiendommen gnr. 107, bnr. 102 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 garsjeplass.

(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 parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

(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 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler 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. Seksjonseier må søke styret om husdyrhold i eget skjema.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Alle seksjoner har bruksrett til en garasjeplass i felles garasjeanlegg. Ved innbyrdes bytte av garasjeplass skal styret informeres.

(2) Den innbyrdes fordeling av plasser kan endres av styret.

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

4-2 Vedlikehold

Sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av 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 parkeringsplass 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 Parkeringsplasser 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 parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. 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. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluksluk (Selve sluket er seksjonseiers ansvar å vedlikeholde. Seksjonseier er ansvarlig fra sluket og til forgreningsrøret inn til boligen. Når det glelder bytte av sluk på grunn av elde eller sameiets rehabilitering av badene er dette sameiets ansvar.)

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av ytterdører til boligen

j) vedlikehold av trevegg(er) i sin helhet. Dvs. utskifting av vinduer, verandadører, utvendig panel, isolasjon osv.

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. All oppussing eller vedlikehold av våtrom i Vevelstadlia Boligsameie skal utføres i tråd med Våtromsnormen. Sameiet, ved styret, skal på forhånd underrettes ved enhver ombygging/oppussing av våtrom. Eget skjema skal sendes styret med informasjon om omfang av oppussing og at dette gjøres av sertifisert firma i forkant av oppussingen.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk og ytterdører til bolig.

(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 tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

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

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

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. 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 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.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av

seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de

årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. 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 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler

fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

VEDTEKTER
FOR
VEVELSTADÅSEN GRENDELAG

§ 1

Vevelstadåsen boligsameie, Vevelstadskogen boligsameie og Vevelstadlia boligsameie danner til sammen Vevelstadåsen grendelag.

§ 2

Formålet med Vevelstadåsen grendelag er å disponere og forvalte arealer, rom og materiell som er felles for boligsameiene, samt å administrere vaktmestertjenesten og fellesutvalg.

§ 3

Grendelaget får midler til sin drift ved tilskudd fra de medlemsforpliktende boligsameier, jfr. § 7. Tilskuddene fastsettes forholdsvis etter antall leiligheter i hvert av boligsameiene.

Boligsameiene er forpliktet til å yte tilskudd til dekning av utgiftene ved grendelagets drift.

§ 4

Grendelaget ledes av et styre bestående av ett medlem fra hvert av boligsameiene. Styremedlemmene med personlige vararepresentanter godkjennes på generalforsamlingen for ett år av gangen. Leder velges av generalforsamlingen. Fratrer et styremedlem eller vararepresentant i funksjonstiden, skal vedkommende boligsameies styre oppnevne dennes etterfølger for tiden frem til første ordinære generalforsamling.

§ 5

Styret, som er fullt ut underlagt generalforsamlingen, er bemyndiget i alt som vedrører den daglige ledelse av grendelaget.

Styret forplikter grendelaget utad ved underskrift av lederen og ett styremedlem.

§ 6

Styremøte sammenkalles av lederen når han finner det nødvendig. Krever et styremedlem eller forretningsfører at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.

Styret er beslutningsdyktig når minst ett medlem fra hvert av boligsameiene er til stede.

Styremedlemmer og vararepresentanter har møteplikt. Vararepresentantene møter med tale- og forslagsrett.

Styret treffer sine beslutninger med alminnelig flertall.

Styremøte ledes av lederen. Er han ikke til stede, velges en møteleder.

Det føres protokoll fra styremøtene som undertegnes av de frammøtte styremedlemmer.

§ 7

Grendelagets styre utarbeider budsjett for lagets drift. Forslag til budsjett framlegges på styremøte innen utgangen av januar måned, og må godkjennes av generalforsamlingen.

Grendelagets regnskap revideres av en av boligsameienes valgte revisor og sendes medlemmene sammen med innkalling til generalforsamling.

§ 8

Ordinær generalforsamling avholdes årlig, senest en måned etter siste medlemsforpliktende sameies ordinære sameiermøte.

Generalforsamlingen innkalles med minst 14 dagers varsel til gjennomgåelse av årsregnskap, godkjennelse av styremedlemmer og vararepresentanter, samt behandling av spesielle saker som skal være nevnt i innkallelsen.

Ekstraordinære generalforsamlinger, som innkalles med minst 1 ukes varsel, kan holdes når styret i grendelaget finner det nødvendig eller når minst ett av sameiene skriftlig krever dette og samtidig oppgir de saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller til andre møter ved behov.

§ 9

På generalforsamlingen skal sameiene møte med beslutningsdyktig styre. Hvert sameie har en stemme.

Beslutninger treffes med alminnelig flertall, unntatt budsjettbehandlinger og viktige saker hvor det kreves enstemmighet. En sak anses om viktig når den får økonomiske følger for ett eller flere sameier eller går ut over sameienes seksjonseiere på annen måte.

§ 10

Generalforsamlingen velger møteleder.

Det føres protokoll fra generalforsamlingen. Denne undertegnes av ett tilstedeværende medlem fra hvert av sameienes styrer.

§ 11

Grendelaget kan bare oppløses ved enstemmig vedtak på ordinær generalforsamling.

§ 12

Grendelagets vedtekter kan bare endres ved enstemmighet.

Tvister og tolkning av disse vedtekter avgjøres av Sorenskriveren i Indre Follo etter at partene er hørt eller på annen måte som partene er blitt enig om.

Vevelstadåsen , 8. mai 1989

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

Vedtatt, seneste endring §§2,3,4 og 5 den1.4.2019

§ 1

Husordensreglene tar sikte på å sikre sameierne orden og ro i hjemmene. Husordensreglene utgjør en del av vedtektene til sameiet. 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. Støyende virksomhet som snekring og boring må ikke finne sted på søn- og helligdager, eller etter kl. 2000 på hverdager eller etter kl. 1800 på lørdager. Klager på sjenerende støy fra andre leiligheter må rettes til støyende sameiere ved henvendelse. Hvis dette ikke hjelper, skal klager rettes skriftlig til styret. Gjentatte grove overtredelser av husordensreglene gir styret rett til å få vedkommende fjernet som sameier/fremleier.

§ 3.

Avfall kan kastes i container hver torsdag, med unntak av helligdager og juli måned. Matavfall skal sorteres i grønne poser.

§ 4

Garasjer og trappeoppganger må ikke benyttes som lekeplasser. Lek o.l. som kan medføre fare for andre må ikke finne sted i nærheten av husene.
Hovedinngangsdørene skal låses kl. 22.00. Trappevask utføres en gang i uken av et regngjøringsbyrå som er engasjert av styret.
Eventuelle klager på trappevasken skjer ved henvendelse til styreleder. Lufting av leiligheten skal skje gjennom vindu og ikke gjennom entrédør mot gangen. Personlige eiendeler må ikke oppbevares i oppgangen. Sykler må settes i sykkelboden eller i sykkelstativene, dette p.g.a. brannsikkerhet/fremkommelighet ved evakuering i tilfelle brann. Sykler skal ikke plasseres på gangbruene.

§ 5

Terrassekassene skal ikke inneholde planter/busker som er over 1 meter høye. De skal ikke vokse slik at de henger utover kanten på terrassekassen. Det er ikke tillatt å plante slyngende/klatrende planter. Det skal ikke være beplantning eller noen form for stengsler nærmere enn 50 cm fra skillevegg pga rømningsvei. Grilling med kull og tennvæske er ikke tillatt. Bruk gass- eller elektrisk grill og rengjorte rister som ikke lager røyk

§ 6

Biler skal parkeres på anviste plasser og må ikke settes på gangveien som fører til blokkene eller friområdene. All unødvendig kjøring på gangveiene foran blokkene er forbudt. Kun syketransport, flyttetransport og varetransport er tillatt. Den enkelte sameier er ansvarlig for å informere sine gjester om disse bestemmelsene.

Styret har inngått avtale med et privat parkeringsselskap som skal ivareta sameiets parkeringsregulering på selve boligfeltet. Selskapet ilegger feilparkerte biler en bot. Parkeringsselskapet har også myndighet til å rekvirere borttauing av feilparkerte biler ved behov.

Se ellers parkeringsbestemmelsene for detaljer.

§ 7
Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Dette omfatter også vann- og avløpsledninger fra og med forgreningspunktet på fellesledningen inn til bruksenheten og elektriske ledninger fra og med bruksenhetens sikringsboks. Bruksenhetens vinduer og "innvendige" arealer på terrasser inkl sluk, vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier. (sluket på terrassen skal holdes fritt for avfall/rusk/snø/is.

I forbindelse med vedlikehold/oppgradering av våtrom, skal det benyttes fagkompetanse med våtromssertifikat ved utførelse.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan styret beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning hvor styret har mandat til å engasjere håndverker på vegne av vedkommende sameier.

Dersom evt. skader kan dekkes av sameiets forsikring, skal sameier betale egenandelen dersom skadeårsak kan tilskrives seksjonseiers ansvar. Dersom skadeårsaken kan tilskrives byggets konstruksjon, skal sameiet dekke egenandelen.

Øvrig ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, inkl. "ytre" flater terrasse, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger, inngangsdører til oppgangene samt dører til den enkelte bruksenhet, er sameiets ansvar.

Det er ikke tillatt med montering av parabolantenner, oppsetting av gjerder, endring av utvendige farger eller lignende uten særskilt tillatelse fra styret i sameiet. Valg av farger på markiser må samordnes og kan kun skje med sameiets godkjennelse.

§ 8
Angående husdyrhold se vedlegg til husordensreglene.

§ 9
Seksjonseierne plikter å møte på dugnader.

§ 10
Problemer med TV-anlegget må meldes styret/vaktmester. Ingen må foreta seg noe med fellesanlegget. Ønskes kanaler utover det som tilbys over fellesanlegget, henstilles det å kontakte kabelselskapet for leie av personlig dekoder.

§ 11
Garasjeanlegg med porter må holdes låst. Egen garasjeplass skal holdes ryddig. Batterier, brannfarlige væsker og for øvrig annet søppel, skal ikke oppbevares i garasjen.

§12
Det er forbudt å fjerne/hogge trær på egen hånd. Ønsker om hogging/fjerning av trær skjer ved henvendelse til styret.

§13
Det er ikke tillatt å mate fugler fra terrassene.

§ 14
For øvrig vises til gjeldende vedtekter for Sameiet og Grendelaget.

§ 15
Gjentatte vesentlige overtredelser av husordensreglene gir styret rett til å få vedkommende fjernet som sameier (jfr. «Lov om eierseksjoner» av 16. juni 2017 nr. 65)

VEVELSTADLIA BOLIGSAMEIE

REGLER FOR HUSDYRHOLD

§ 1
Anskaffelse av husdyr.
Før man skaffer seg husdyr (hund/katt) skal styret kontaktes. Alle skal underskrive en egen Husdyrerklæring

§ 2
Husdyrhold.
Enhver husdyreier forplikter å påse at dyret/dyrene ikke er til sjenanse for andre beboere i Vevelstadlia Sameie.

§ 3
Lufting av husdyr.

1. Båndtvang gjelder uinnskrenket på Sameiets område.
2. Hvis dyret gjør fra seg på Sameiets område, er det eiers ansvar å fjerne avføring!
3. Små barn skal ikke alene ha ansvaret for husdyr.

§ 4
Overtredelser.
Alle Sameiets beboere har rett til å påse at disse regler overholdes.
Ved overtredelser har styret myndighet til å forlange dyret fjernet fra Sameiets område.

Husdyrreglene er en del av "Husordensreglene" for Vevelstadlia Sameie, og ved brudd på dem kan de samme forføyninger treffes som ved brudd på husordensreglene (jfr. § 1 i Husordensreglene).

VEVELSTADLIA BOLIGSAMEIE

H U S D Y R E R K L Æ R I N G

NAVN: ADR.: TLF.:

EIER AV HUSDYR (rase).

Denne Husdyrerklæring er ment å fremme et mer humant og ansvarsbevisst husdyrhold, og dersom reglene for husdyrhold overholdes, vil man kunne håpe på et godt naboforhold selv om man har husdyr.

Undertegnede husdyreier plikter å sette seg inn i de til enhver tid gjeldende bestemmelser for husdyrhold i Vevelstadlia Sameie, og å overholde disse.

Jeg er kjent med at det til enhver tid er båndtvang på området.

Eventuelle konflikter mellom husdyreier og beboere i Sameiet må rapporteres til styret.

Langhus, den

---

for styret
Vevelstadlia Boligsameie

Husdyreier
Vevelstadlia Boligsameie

Utskriftsdato: 19.02.2026

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	107	**Bruksnr.**	102	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	16
Adresse	Vevelstadåsen 3, 1405 LANGHUS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

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

Noen kommunale gebyrer sendes muligens kun til sameiet, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Abonnement vann boligeiendom	15%	2 Boenhet	2607.00	1/1	0 %	2 503,69 kr	443,11 kr
Abonnement avløp boligeiendom	15%	2 Boenhet	3520.00	1/1	0 %	2 726,12 kr	652,82 kr
Fellesrenovasjon	25%	1 Stk	4081.00	1/1	-20 %	3 264,80 kr	544,13 kr
					Sum	**8 494,61 kr**	**1 640,06 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Nordre Follo kommune

KOMMUNALE GEBYRER 2025

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

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

Vann- og avløpsgebyrer består av en fast del (abonnementsgebyr) og en volumstyrt del.
For å beregne de årlige vann og avløpsgebyr må det angitte forbruk i m^3 multipliseres med m^3 pris.

Det foretas ikke avregning av kommunale eiendomsgebyrer ved eierskifte. Megler plikter å opplyse størrelsen på det mellomværende beløp på overtakelsestidspunktet slik at partene (kjøper og selger) selv kan foreta oppgjør seg imellom.

Kommunen har for **2025** slike gebyrer for boliger inkl. mva.:

	per. m^3	per. år
Vann pr. m^3	Kr 56,54	
Avløp pr. m^3	Kr 42,34	
Abonnementsgebyr vann - Boenhet		Kr 2946,00
Abonnementsgebyr avløp - Boenhet		Kr 4689,00
Helårsrenovasjon standard		Kr 3820,00
Helårsrenovasjon større		Kr 4966,00
Helårsrenovasjon mindre		Kr 2674,00
Fellesrenovasjon		Kr 3820,00
Renovasjon nabodeling		Kr 3056,00
Feiergebyr bolig (fritatt for mva)		Kr 355,00

Komplett liste over alle gebyrer: Gebyrliste

LEGALPANT

Kommunen opplyser her om det per dato er noe utestående eller ikke. Eiendommer skal ved eierskifte være heftelsesfrie. Ved overtagelse bestilles igjen «Legalpant» for opplysninger om evt. det utestående beløp. Dersom ikke kommunale eiendomsgebyrer gjøres opp ved overtagelse, vil restansene bli overført ny eier.

Besøksadresse
Nordre Follo kommune
Idrettsveien 8, 1400 Ski

Postadresse
Nordre Follo kommune
Postboks 3010, 1402 Ski

Tlf. 02178
nordrefollo.kommune.no
facebook.com/nordrefollokommune

postmottak@nordrefollo.kommune.no
Org.nr 922 092 648

Utskriftsdato: 19.02.2026

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	107	**Bruksnr.**	102	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	16
Adresse	Vevelstadåsen 3, 1405 LANGHUS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Eiendommen er ikke registrert med egen vannmåler.

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	107	**Bruksnr.**	102	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	16
Adresse	Vevelstadåsen 3, 1405 LANGHUS								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.05.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 33 333 m^2 **KPHensynsonenavn** H110 **KPSikring** Nedslagsfelt drikkevann
	Delareal 33 333 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 964 m^2 **KPHensynsonenavn** H220 **KPStøy** Gul sone iht. T-1442

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	61 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=61)
Navn	LANGHUS SENTRUM, DEL AV FELT Q1
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.06.1973
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/2043/61_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 33 219 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse
	Delareal 5 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei

Id	201311 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=201311)
Navn	LANGHUS SENTRUMSOMRÅDE
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/3118/201311_bestemmelser1.pdf
Delarealer	**Delareal** 104 m^2 **Formål** Veg **Feltnavn** V1

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn	SEKSJON 16, ANDEL 468/107240	Beregnet areal	0
Etablert dato	05.05.1986	Arealmerknader	
Oppdatert dato	09.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	468/107240	Bruk av grunn	( )

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	107/102, 107/102/0/1, 107/102/0/2, 107/102/0/3, 107/102/0/4, 107/102/0/5, 107/102/0/6, 107/102/0/7, 107/102/0/8, 107/102/0/9, 107/102/0/10, 107/102/0/11, 107/102/0/12, 107/102/0/13, 107/102/0/14, 107/102/0/15, 107/102/0/16, 107/102/0/17, 107/102/0/18, 107/102/0/19, 107/102/0/20, 107/102/0/21, 107/102/0/22, 107/102/0/23, 107/102/0/24, 107/102/0/25, 107/102/0/26, 107/102/0/27, 107/102/0/28, 107/102/0/29, 107/102/0/30, 107/102/0/31, 107/102/0/32, 107/102/0/33, 107/102/0/34, 107/102/0/35, 107/102/0/36, 107/102/0/37, 107/102/0/38, 107/102/0/39, 107/102/0/40, 107/102/0/41, 107/102/0/42, 107/102/0/43, 107/102/0/44, 107/102/0/45, 107/102/0/46, 107/102/0/47, 107/102/0/48, 107/102/0/49, 107/102/0/50, 107/102/0/51, 107/102/0/52, 107/102/0/53, 107/102/0/54, 107/102/0/55, 107/102/0/56, 107/102/0/57, 107/102/0/58, 107/102/0/59, 107/102/0/60, 107/102/0/61, 107/102/0/62, 107/102/0/63, 107/102/0/64, 107/102/0/65, 107/102/0/66, 107/102/0/67, 107/102/0/68, 107/102/0/69, 107/102/0/70, 107/102/0/71, 107/102/0/72, 107/102/0/73, 107/102/0/74, 107/102/0/75, 107/102/0/76, 107/102/0/77, 107/102/0/78, 107/102/0/79, 107/102/0/80, 107/102/0/81, 107/102/0/82, 107/102/0/83, 107/102/0/84, 107/102/0/85, 107/102/0/86, 107/102/0/87, 107/102/0/88, 107/102/0/89, 107/102/0/90, 107/102/0/91, 107/102/0/92, 107/102/0/93, 107/102/0/94, 107/102/0/95, 107/102/0/96, 107/102/0/97, 107/102/0/98, 107/102/0/99, 107/102/0/100, 107/102/0/101, 107/102/0/102, 107/102/0/103, 107/102/0/104, 107/102/0/105, 107/102/0/106, 107/102/0/107, 107/102/0/108, 107/102/0/109, 107/102/0/110, 107/102/0/111, 107/102/0/112, 107/102/0/113, 107/102/0/114, 107/102/0/115, 107/102/0/116, 107/102/0/117, 107/102/0/118, 107/102/0/119, 107/102/0/120, 107/102/0/121, 107/102/0/122, 107/102/0/123, 107/102/0/124, 107/102/0/125, 107/102/0/126, 107/102/0/127, 107/102/0/128, 107/102/0/129, 107/102/0/130, 107/102/0/131, 107/102/0/132, 107/102/0/133, 107/102/0/134, 107/102/0/135, 107/102/0/136, 107/102/0/137, 107/102/0/138, 107/102/0/139, 107/102/0/140, 107/102/0/141, 107/102/0/142, 107/102/0/143, 107/102/0/144, 107/102/0/145, 107/102/0/146, 107/102/0/147, 107/102/0/148, 107/102/0/149, 107/102/0/150, 107/102/0/151, 107/102/0/152, 107/102/0/153, 107/102/0/154, 107/102/0/155, 107/102/0/156, 107/102/0/157, 107/102/0/158, 107/102/0/159, 107/102/0/160, 107/102/0/161, 107/102/0/162, 107/102/0/163, 107/102/0/164, 107/102/0/165, 107/102/0/166, 107/102/0/167, 107/102/0/168, 107/102/0/169, 107/102/0/170, 107/102/0/171, 107/102/0/172, 107/102/0/173, 107/102/0/174, 107/102/0/175, 107/102/0/176, 107/102/0/177, 107/102/0/178, 107/102/0/179, 107/102/0/180, 107/102/0/181, 107/102/0/182, 107/102/0/183, 107/102/0/184, 107/102/0/185, 107/102/0/186, 107/102/0/187, 107/102/0/188, 107/102/0/189, 107/102/0/190, 107/102/0/191, 107/102/0/192,

			107/102/0/193, 107/102/0/194, 107/102/0/195, 107/102/0/196, 107/102/0/197, 107/102/0/198, 107/102/0/199, 107/102/0/200, 107/102/0/201, 107/102/0/202, 107/102/0/203, 107/102/0/204, 107/102/0/205, 107/102/0/206, 107/102/0/207, 107/102/0/208, 107/102/0/209, 107/102/0/210, 107/102/0/211, 107/102/0/212, 107/102/0/213, 107/102/0/214, 107/102/0/215, 107/102/0/216, 107/102/0/217, 107/102/0/218, 107/102/0/219, 107/102/0/220, 107/102/0/221, 107/102/0/222, 107/102/0/223, 107/102/0/224, 107/102/0/225, 107/102/0/226, 107/102/0/227, 107/102/0/228, 107/102/0/229, 107/102/0/230, 107/102/0/231, 107/102/0/232, 107/102/0/233, 107/102/0/234, 107/102/0/235, 107/102/0/236, 107/102/0/237, 107/102/0/238, 107/102/0/239, 107/102/0/240, 107/102/0/241, 107/102/0/242, 107/102/0/243, 107/102/0/244, 107/102/0/245, 107/102/0/246, 107/102/0/247, 107/102/0/248, 107/102/0/249, 107/102/0/250, 107/102/0/251, 107/102/0/252
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020	Tinglyst 01.01.2020	107/102, 107/102/0/1, 107/102/0/2, 107/102/0/3, 107/102/0/4, 107/102/0/5, 107/102/0/6, 107/102/0/7, 107/102/0/8, 107/102/0/9, 107/102/0/10, 107/102/0/11, 107/102/0/12, 107/102/0/13, 107/102/0/14, 107/102/0/15, 107/102/0/16, 107/102/0/17, 107/102/0/18, 107/102/0/19, 107/102/0/20, 107/102/0/21, 107/102/0/22, 107/102/0/23, 107/102/0/24, 107/102/0/25, 107/102/0/26, 107/102/0/27, 107/102/0/28, 107/102/0/29, 107/102/0/30, 107/102/0/31, 107/102/0/32, 107/102/0/33, 107/102/0/34, 107/102/0/35, 107/102/0/36, 107/102/0/37, 107/102/0/38, 107/102/0/39, 107/102/0/40, 107/102/0/41, 107/102/0/42, 107/102/0/43, 107/102/0/44, 107/102/0/45, 107/102/0/46, 107/102/0/47, 107/102/0/48, 107/102/0/49, 107/102/0/50, 107/102/0/51, 107/102/0/52, 107/102/0/53, 107/102/0/54, 107/102/0/55, 107/102/0/56, 107/102/0/57, 107/102/0/58, 107/102/0/59, 107/102/0/60, 107/102/0/61, 107/102/0/62, 107/102/0/63, 107/102/0/64, 107/102/0/65, 107/102/0/66, 107/102/0/67, 107/102/0/68, 107/102/0/69, 107/102/0/70, 107/102/0/71, 107/102/0/72, 107/102/0/73, 107/102/0/74, 107/102/0/75, 107/102/0/76, 107/102/0/77, 107/102/0/78, 107/102/0/79, 107/102/0/80, 107/102/0/81, 107/102/0/82, 107/102/0/83, 107/102/0/84, 107/102/0/85, 107/102/0/86, 107/102/0/87, 107/102/0/88, 107/102/0/89, 107/102/0/90, 107/102/0/91, 107/102/0/92, 107/102/0/93, 107/102/0/94, 107/102/0/95, 107/102/0/96, 107/102/0/97, 107/102/0/98, 107/102/0/99, 107/102/0/100, 107/102/0/101, 107/102/0/102, 107/102/0/103, 107/102/0/104, 107/102/0/105, 107/102/0/106, 107/102/0/107, 107/102/0/108, 107/102/0/109, 107/102/0/110, 107/102/0/111, 107/102/0/112, 107/102/0/113, 107/102/0/114, 107/102/0/115, 107/102/0/116, 107/102/0/117, 107/102/0/118, 107/102/0/119, 107/102/0/120, 107/102/0/121, 107/102/0/122, 107/102/0/123, 107/102/0/124, 107/102/0/125, 107/102/0/126, 107/102/0/127, 107/102/0/128, 107/102/0/129, 107/102/0/130, 107/102/0/131, 107/102/0/132, 107/102/0/133, 107/102/0/134, 107/102/0/135, 107/102/0/136, 107/102/0/137, 107/102/0/138, 107/102/0/139, 107/102/0/140, 107/102/0/141, 107/102/0/142, 107/102/0/143, 107/102/0/144, 107/102/0/145, 107/102/0/146, 107/102/0/147, 107/102/0/148, 107/102/0/149, 107/102/0/150, 107/102/0/151, 107/102/0/152, 107/102/0/153, 107/102/0/154, 107/102/0/155, 107/102/0/156, 107/102/0/157, 107/102/0/158, 107/102/0/159, 107/102/0/160, 107/102/0/161, 107/102/0/162, 107/102/0/163, 107/102/0/164, 107/102/0/165, 107/102/0/166, 107/102/0/167, 107/102/0/168, 107/102/0/169, 107/102/0/170, 107/102/0/171, 107/102/0/172, 107/102/0/173, 107/102/0/174, 107/102/0/175, 107/102/0/176, 107/102/0/177, 107/102/0/178, 107/102/0/179, 107/102/0/180, 107/102/0/181, 107/102/0/182, 107/102/0/183, 107/102/0/184, 107/102/0/185, 107/102/0/186, 107/102/0/187, 107/102/0/188, 107/102/0/189, 107/102/0/190, 107/102/0/191, 107/102/0/192, 107/102/0/193, 107/102/0/194, 107/102/0/195, 107/102/0/196, 107/102/0/197, 107/102/0/198, 107/102/0/199, 107/102/0/200, 107/102/0/201, 107/102/0/202, 107/102/0/203, 107/102/0/204, 107/102/0/205, 107/102/0/206, 107/102/0/207, 107/102/0/208, 107/102/0/209, 107/102/0/210, 107/102/0/211, 107/102/0/212, 107/102/0/213, 107/102/0/214, 107/102/0/215, 107/102/0/216, 107/102/0/217, 107/102/0/218, 107/102/0/219, 107/102/0/220, 107/102/0/221, 107/102/0/222, 107/102/0/223, 107/102/0/224, 107/102/0/225, 107/102/0/226, 107/102/0/227, 107/102/0/228, 107/102/0/229, 107/102/0/230, 107/102/0/231, 107/102/0/232, 107/102/0/233, 107/102/0/234, 107/102/0/235, 107/102/0/236, 107/102/0/237, 107/102/0/238, 107/102/0/239, 107/102/0/240,

		107/102/0/241, 107/102/0/242, 107/102/0/243, 107/102/0/244, 107/102/0/245, 107/102/0/246, 107/102/0/247, 107/102/0/248, 107/102/0/249, 107/102/0/250, 107/102/0/251, 107/102/0/252
Seksjonering Seksjonering	05.05.1986	107/102, 107/102/0/16

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
PHAM BE TU VAN F151258*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Vevelstadåsen 3 1405 LANGHUS	Bosatt (B)
NGUYEN OANH THI F201258*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Vevelstadåsen 3 1405 LANGHUS	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Vevelstadåsen 3	H0103	107/102/0/16	0	0	0	0	

Adresse

Vegadresse: Vevelstadåsen 3

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1405 LANGHUS	Kirkesogn	02100301 Langhus
Grunnkrets	208 Vevelstadåsen	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	4 Langhus	Skolekrets	11 Vevelstadåsen

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	148841128		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1975

1: Bygning 148841128: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Tatt i bruk 01.01.1975

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	36

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	01.01.1975	28.11.2003	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang

Bolig	Vevelstadåsen 3	H0103	107/102/0/16	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	6	0	0	0	0	0	0
H03	6	0	0	0	0	0	0
H02	6	0	0	0	0	0	0
H01	6	0	0	0	0	0	0
U01	6	0	0	0	0	0	0
U02	6	0	0	0	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 107/102

Bruksnavn	SEKSJON 1-252	Beregnet areal	33333
Etablert dato	05.02.1975	Historisk oppgitt areal	33659,7
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Areal hentet fra eiendomsbase (5)
Skyld	0.33	Antall teiger	2
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [x] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6625926.39	603536.38	0	Nei	10675.7	
Eiendomsteig	6626020.93	603617.53	0	Ja	22657.3	

Eiendommen har flere adresser

Vevelstadåsen 1 og 13 andre veiadresser

1405 Langhus, Nordre Follo Kommune

Skriv ut Søk på nytt



Nøkkelinfo

Matrikkelnummer

3207-107/102

Type eiendom

Grunneiendom

Eiendomsareal

33 333 m²

Informasjon fra grunnboken

Grunnboken er et offentlig register over tinglyste rettigheter og heftelser i fast eiendom og borettslagsandeler. Den aktive grunnboksutskriften viser hva som er tinglyst på tidspunktet du henter informasjonen. Les mer om grunnboken.

Vis aktiv grunnboksutskrift

Mer eiendomsinformasjon

Eiendom

Kommune	3207 Nordre Follo
Gårdsnummer	107
Bruksnummer	102
Festegrunner	Nei
Seksjonert	Ja
Bruksnavn	Seksjon 1-252
Tinglyst	Ja

Koordinater	6631895 266630 (32633)
Historisk oppgitt areal	33 659,7 m^2
Arealmerknad	
Under sammenslåing	Nei
Grunnforurensing	Nei
Kulturminner	Nei
MUF	Nei
Grunnerverv	Nei
Jordskifte krevd	Nei

Seksjoner (252)

Adresser (252)

Bygninger (5)

Alle

148841128 – Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

148841136 – Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

148841144 – Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

148841152 – Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

148841195 – Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Teiger (2)

Eiendomsteig – 22 657,3m²

Eiendomsteig – 10 675,7m²

Eier du denne eiendommen?

Som eier eller fester kan du se opplysninger om bygningene og bruksenhetene på eiendommen.
Logg inn og se mine eiendommer

Bestill eiendomsdokumenter

Bestill kopi av tinglyst dokument og bekreftet grunnboksutskrift direkte via den aktive grunnboksutskriften, eller gå til bestillingsskjemaet hvis du har dokumentinformasjonen.

Les mer om bestilling

Kartverket

Kontakt oss

Telefon: 32 11 80 00

Epost: post@kartverket.no

Kontaktinfo og adresser

Informasjon

Cookieerklæring

Personvernerklæring

Tilgjengelighetserklæring

Ark. 504.4/61

Stadfestet av
Fylkesmannen
06.06.73

SKI KOMMUNE

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

§ 1
Det regulerte område er vist med reguleringsgrenser på planen

§ 2
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggeavstandslinjer og i forhold til veger og plasser som vist på planen.

A. Område 1, for tett boligbebyggelse.

§ 3.
Området skal bebygges med flerfamiliehus med inntil 700 leiligheter. I bebyggelsen skal kunne innpasses andre formål som aldershjem, pleieavdeling e.l. med sosialt preget tilknytning til boligmiljøet. Slik innpassing skal forelegges bygningsrådet til godkjenning.

§ 4.
Før byggemelding kan behandles, skål det foreligge bebyggelsesplan som viser bygningers plassering, høyde og øvrige utforming, avkjørsler fra offentlig veg, biloppstillingsplasser, samt plan for utforming og behandling av utomhusarealene,- inklusive vegetasjon og veglys o.l.
Planen skal forelegges bygningsrådet for godkjenning.

B. Område 3, 4 og 5 for offentlig bebyggelse

§ 5.
Arealene skal disponeres til formål som vist på planen. Bebyggelsen skal være åpen, med byggehøyde på inntil 2 etasjer.

§ 6.
Før byggemelding kan behandles, skal det foreligge bebyggelsesplan som viser bygningers plassering, høyde og øvrige utforming, videre avkjørsel fra offentlig veg, biloppstillingsplasser, samt plan for utforming og behandling av utomhusarealene, inklusive vegetasjon og veglys.

Planen skal forelegges bygningsrådet til godkjenning.

D. Områder til offentlige friarealer.

§ 7.

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

§ 8.
Innenfor friområdene kan anlegges ballfelt, gangstier, utelys m.v. Slike anlegg og eventuelle supplerende beplantninger skal bare kunne utføres etter fagmessig utført plan, godkjent av bygningsrådet.

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

E. Fellesbestemmelser.

§ 9.
Grunnmurhøyder og gesimshøyder på bygninger skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 10.
Utvendige farger skal godkjennes av bygningsrådet som også skal se til at bygningenes form og synlige materialer harmonerer med omgivende bebyggelse og terreng/vegetasjon.

§ 11.
Ingen tomt må beplantes på en måte som etter bygningsrådets skjønn kan virke generende på naboer eller trafikkforholdene. Eksisterende verdifull vegetasjon skal i størst mulig utstrekning søkes bevart og innpasset i bebyggelsesplanene.

§ 12.
Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

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

Blokkbebyggelse kan bare inngjerdes med bygningsrådets samtykke.

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

§ 13.
I tillegg til disse reguleringsbestemmelser gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Ski kommune.

§ 14.
Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot reguleringsplanen og/eller reguleringsbestemmelsene.

Stadfestet den 6 juni 1973

MILJØVERNDEPARTEMENTET

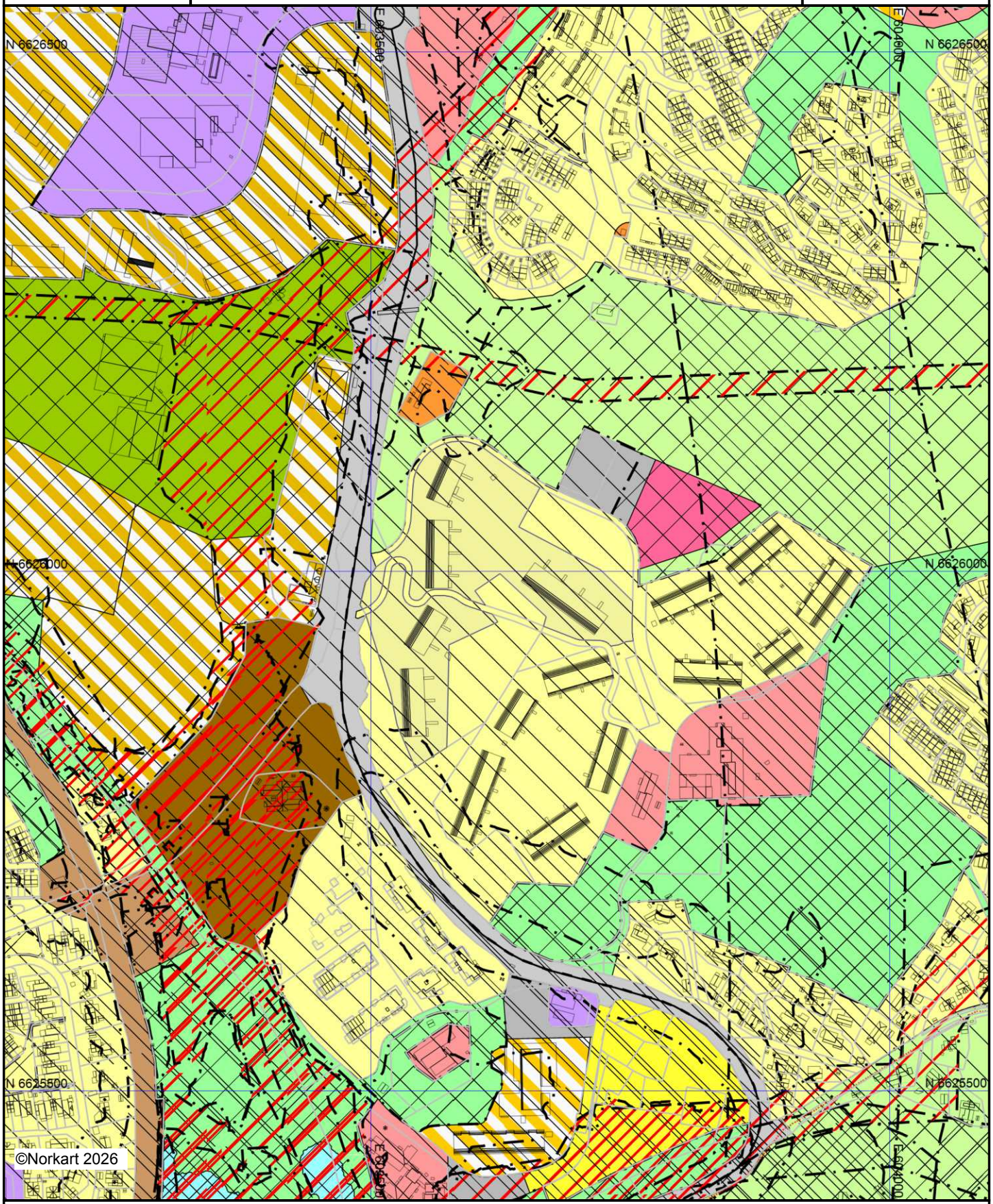
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 107/102/0/16
Adresse: Vevelstadåsen 3
Dato: 19.02.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Faresone grense
Faresone - Ras- og skredfare
Faresone - Flomfare
Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
Sikringsonegrense
Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
Sikringsone - Andre sikringssoner
Støysonegrense
Støysone - Rød sone iht. T-1442
Støysone - Gul sone iht. T-1442
Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Gjennomføringgrense
Gjennomføringsone - Krav om felles planlegging
Gjennomføringsone - Omforming
Bestemmelseområde
Bestemmelsegrense
Boligbebyggelse - nåværende
Boligbebyggelse - fremtidig
Sentrumsformål - fremtidig
Tjenesteyting - nåværende
Tjenesteyting- fremtidig
Næringsbebyggelse - nåværende
Idrettsanlegg - nåværende
Andre typer bebyggelse - nåværende
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig
Veg - nåværende
Bane- nåværende
Kollektivknutepunkt - nåværende
Parkering - nåværende
Naturområde - nåværende
Friområde - nåværende
LNFR - areal - nåværende
Friluftsområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008



Planområde
Grense for arealformål
Hovedveg - nåværende
Sykkelveg - framtidig

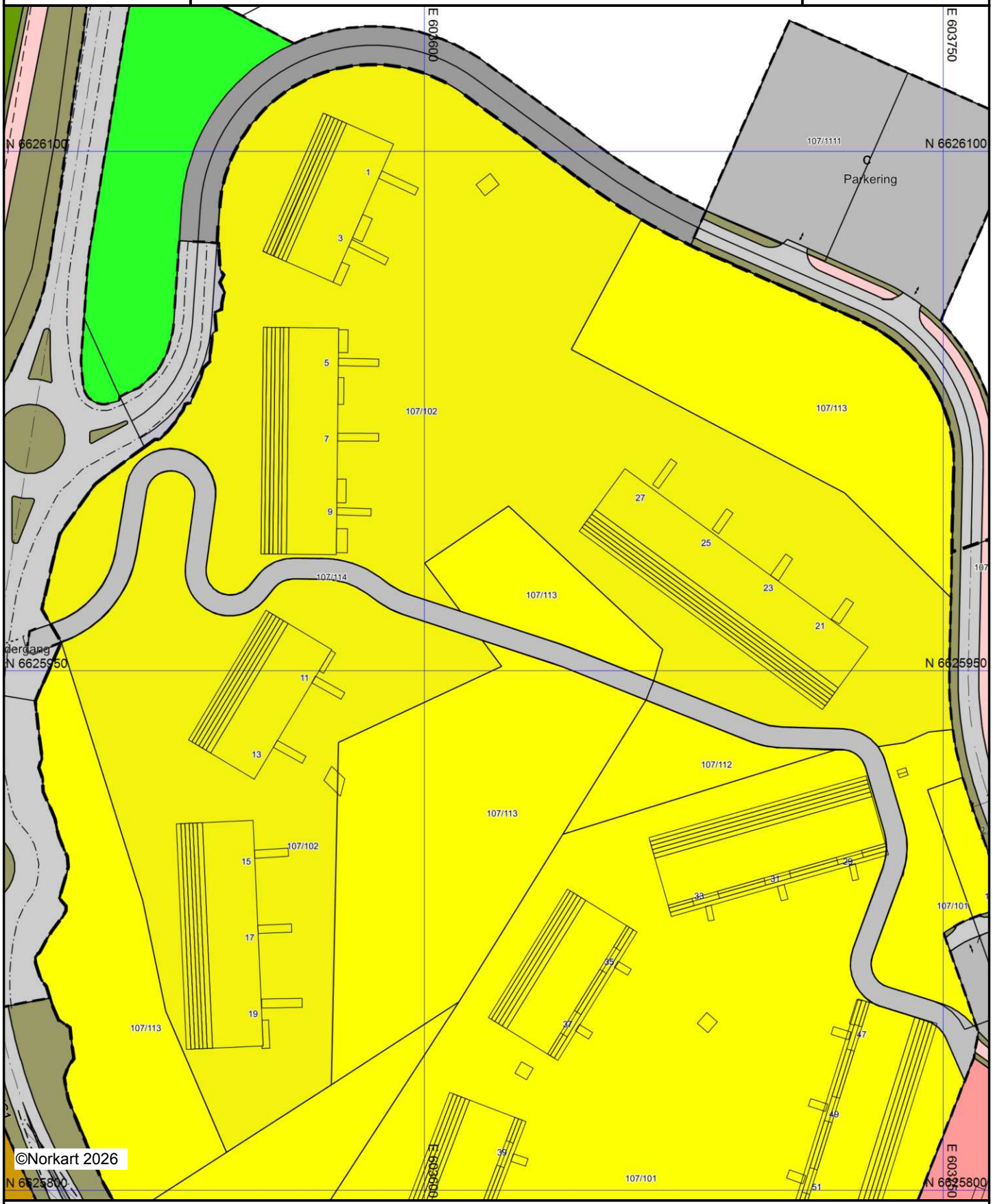
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 107/102/0/16
Adresse: Vevelstadåsen 3
Dato: 19.02.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Blokkbebyggelse
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Friområder

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Sentrumsformål
- Barnehage
- Undervisning
- Annen tjenesteyting
- Idrett
- Idrettsstadion
- Lekeplass
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Annen banegrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Sikringsone - Frisikt
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

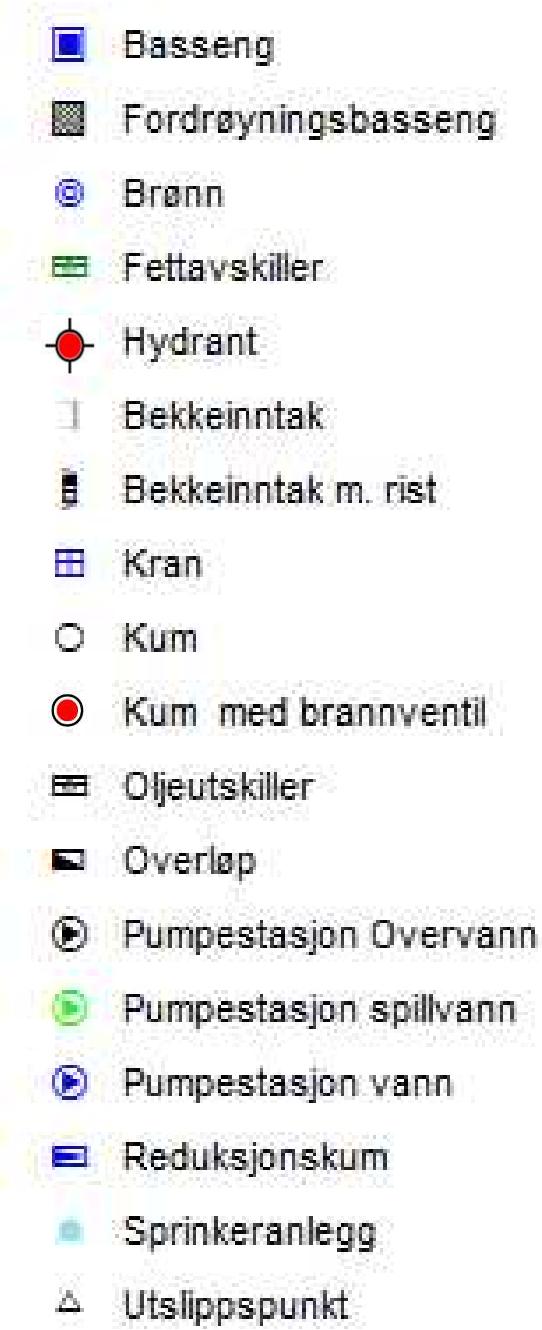
Reguleringsplan PBL 2008

- Trase for jernbane

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

Tegnforklaring for vann- og avløpsnettet på *Situasjonskart* og *Ledninger i bakken*

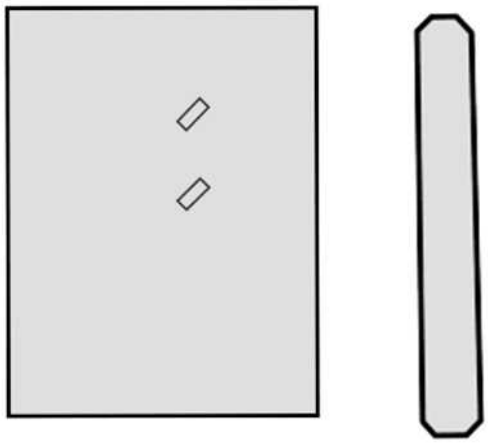
Listen over mest brukte symboler vises her, men er ikke komplett.





Punktkonstruksjon

Flater som viser utstrekningen på f.eks pumpestasjoner, fordrøyningsbasseng og kummer under bakken.



Utskriftsdato: 19.02.2026

Eiendomskart for eiendom 3207 - 107/102//16

Teig 1 av 2 (hovedteig)



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

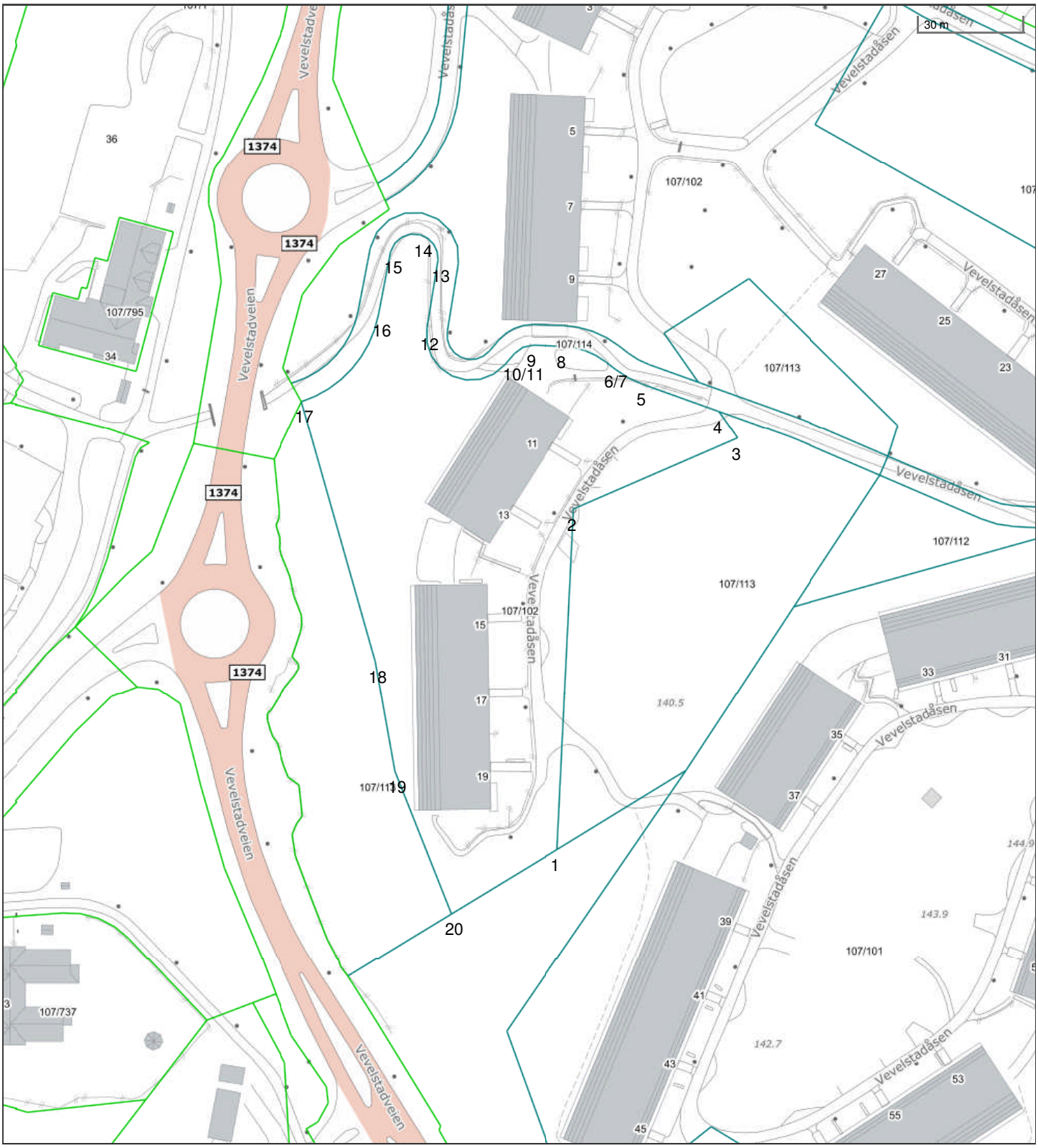
Teig 1 av 2 (hovedteig)

Areal	22 657,30 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6626020,93	**Øst**	603617,53	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6625933,3	603721,08	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,64	13,12
2	6625933,82	603703,49	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,60	
3	6625935,37	603696,02	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,67	23,01
4	6625947,17	603666,28	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	32,00	
5	6625956,2	603668,88	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,40	
6	6625997,6	603624,31	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	60,83	
7	6625981,11	603600,02	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	29,36	
8	6625967,19	603610,42	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,38	
9	6625971,91	603595,96	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,21	
10	6625975,04	603589,82	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,92	23,04
11	6625977,14	603586,96	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,55	
12	6625982,5	603570,66	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,44	28,07
13	6625982,56	603562,05	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,61	
14	6625977,78	603551,88	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,62	13,10
15	6625974,51	603549,22	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,22	
16	6625979,86	603536,85	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,15	7,01
17	6625999,58	603539,5	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,90	
18	6626003,43	603513,8	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	40,01	13,00
19	6625985,1	603510,78	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,58	
20	6625964	603492,99	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	28,97	27,12
21	6625963,61	603491,87	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,19	
22	6625967,93	603489,34	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,01	
23	6625989,35	603494,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,01	
24	6626004,07	603504,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,03	
25	6626014,7	603518,98	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,71	
26	6626017,18	603517,77	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,76	
27	6626049,7	603538,36	20 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	40,11	40,46
28	6626083,76	603540,71	20 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	34,14	
29	6626116,54	603611,45	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	95,01	44,49
30	6626092,74	603643,81	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	40,17	

31	6626080,39	603662,7	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,58	203,59
32	6626042,81	603642,44	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	42,69	
33	6626001,37	603721,5	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	89,26	
34	6625971,14	603752,18	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	43,07	
35	6625950,11	603751,72	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,04	
36	6625933,06	603752,73	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,10	105,33
37	6625932,33	603745,75	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,02	
38	6625929,24	603738,77	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,63	
39	6625928,11	603731,07	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,78	

Teig 2 av 2



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 2 av 2

Areal	10 675,70 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6625926,39	**Øst**	603536,38	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6625830,45	603573,07	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	36,05	
2	6625929,33	603575,14	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	98,90	
3	6625951,29	603622,3	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	52,02	
4	6625958,86	603616,64	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,45	
5	6625966,21	603594,1	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,71	
6	6625970,2	603586,29	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,81	27,45
7	6625972,29	603583,42	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,55	
8	6625976,5	603570,61	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,70	21,82
9	6625976,57	603562	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,61	
10	6625973,99	603556,53	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,25	6,43
11	6625970,72	603553,86	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,22	
12	6625980,67	603530,9	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	33,69	12,98
13	6626000,38	603533,56	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,89	
14	6626007,61	603528,22	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,75	7,12
15	6626002,45	603519,72	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,05	7,06
16	6625984,12	603516,7	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,58	
17	6625958,33	603494,97	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	35,40	33,10
18	6625883,61	603518,54	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	78,35	
19	6625851,78	603525,17	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	32,51	
20	6625810,94	603542,76	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	44,47	

Nordre Follo kommune

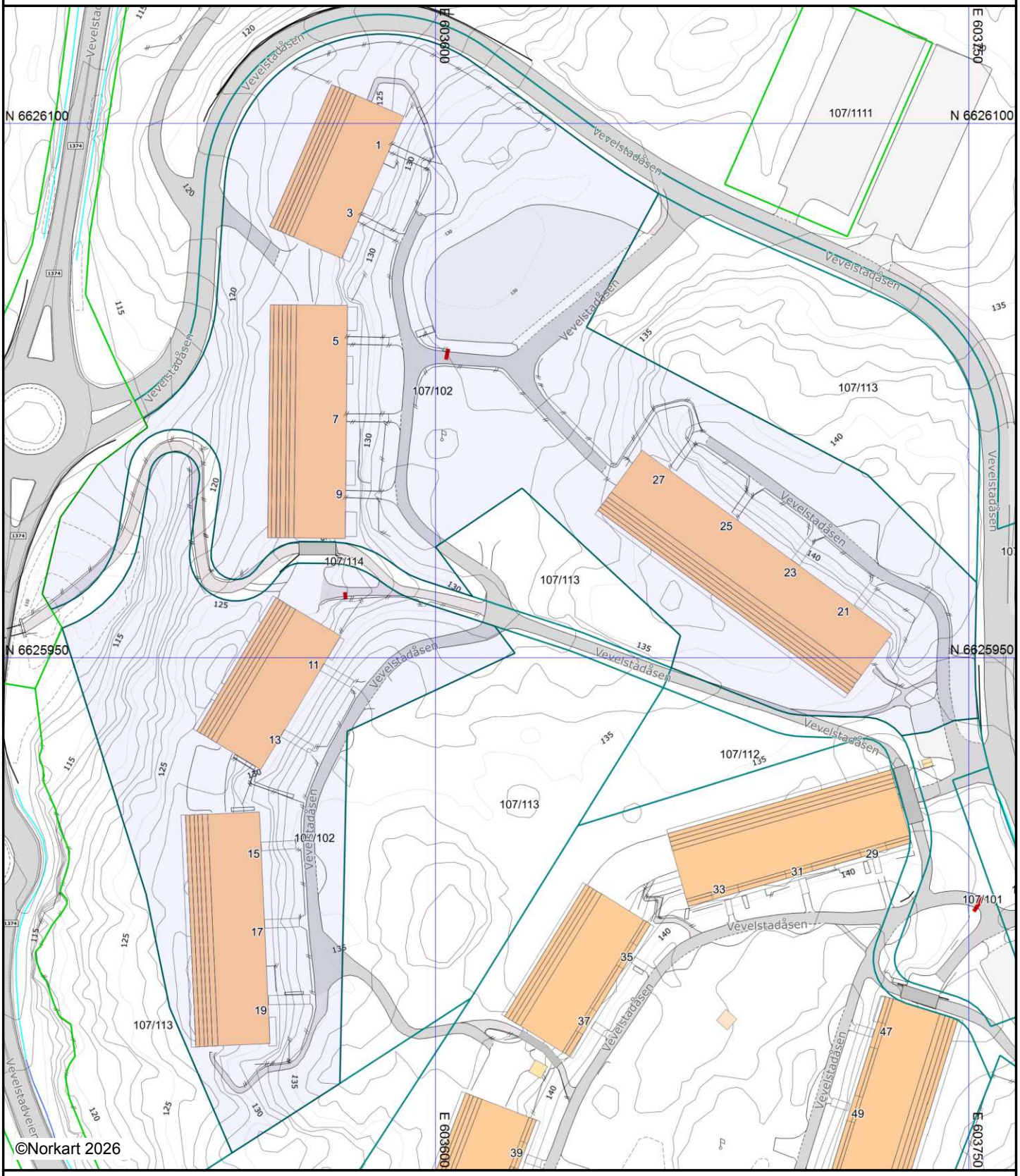
Grunnkart

Eiendom: 107/102/0/16
Adresse: Vevelstadåsen 3
Dato: 19.02.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

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



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

Nordre Follo kommune

Ledninger i bakken

Eiendom: 107/102/0/16

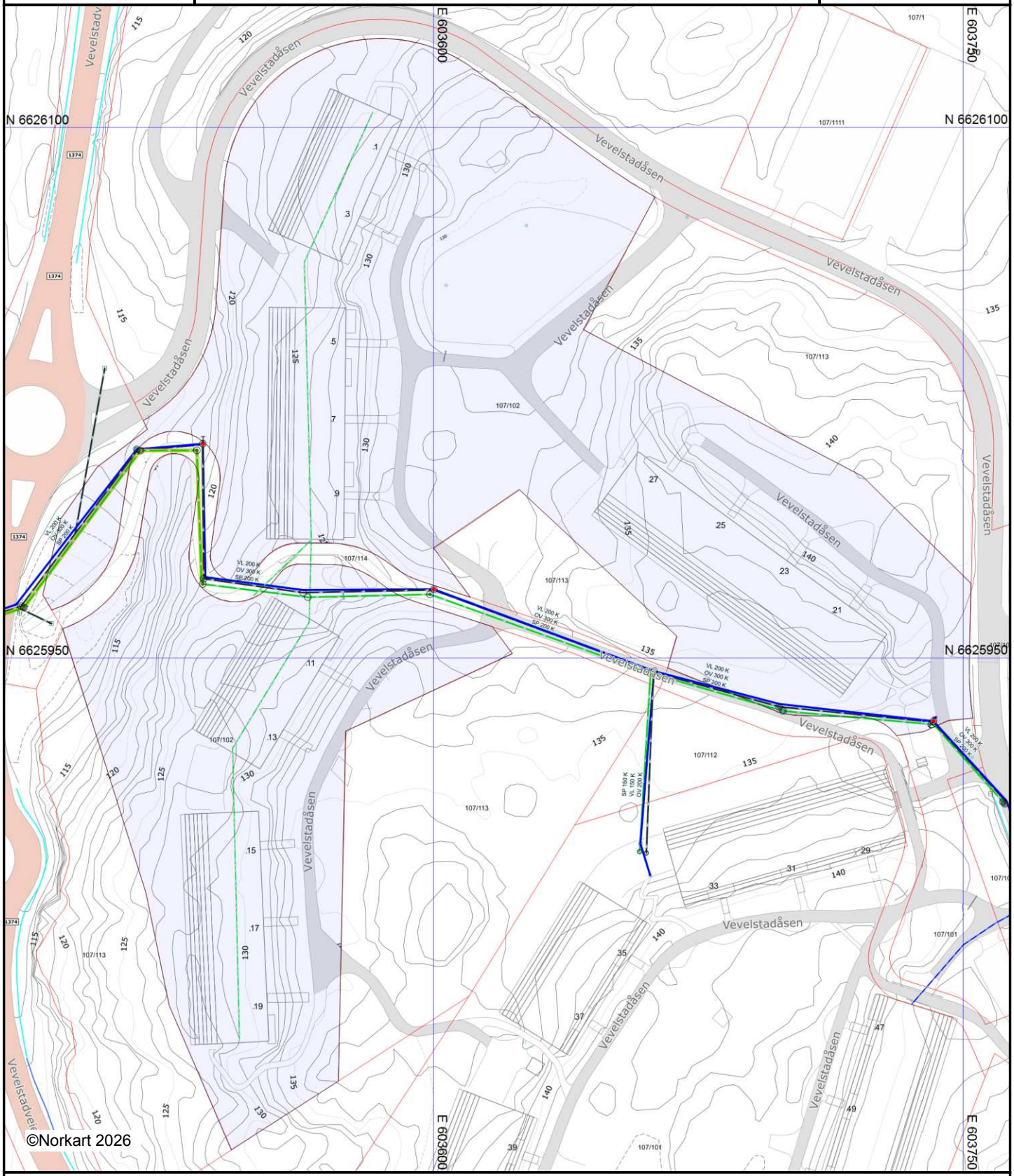
Adresse: Vevelstadåsen 3

Dato: 19.02.2026

Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.
Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet, og mange private ledninger mangler i kartet.

Tegnforklaring

Innsjøer og vassdrag

- Kanal/Grøft
- Veggrøft åpen

Bygninger

- Taksprang Bunn
- Takkant
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Taksprang
- Mønelinje
- Bygningsbru

Gatenavn

- Abc Adressenummer
- Abc Gårds-, og bruksnummer

Adresser

- Adressepunkt

Eiendomsinformasjon

- Eiendomsgrense

Midlertidig brukstillatelse

(Bygningsloven § 99)

Selvaag-Bygg,
Holmenveien 19,

Oslo 3.

FER I BYGNINGSRÅDET I MØTE
DEN 27/8 1926

Journalnr.	
	105/73
Sak.	
	196/73
Gnr./Bnr.	
	107/91

Arbeidssted	Vevelstadåsen 1,3
Arbeidets art	Boligblokk, blokk 1
Bygningens art	Leiligheter
Byggherre	Selvaag-Bygg
Byggemelder	"
Ansvarshavende	John Mejlander Larsen, Selvaagbygg

Ferdigattest vil bli utstedt så snart gjenstående arbeider er utført. Arbeidet forutsettes å være ferdig

innen 3 måneder fra i dag.

Merknader:

1. Hvor fjell stuper fra veg ned til underliggende etasje foran boligblokk må det settes opp.
2. Tak kontrolleres ved ferdigattest.
3. Div. planering gjenstår.

Ski dag 2/8-76

Finn Carlsen teg.sjef
for
Bygningssjef

Bygningskontrollør

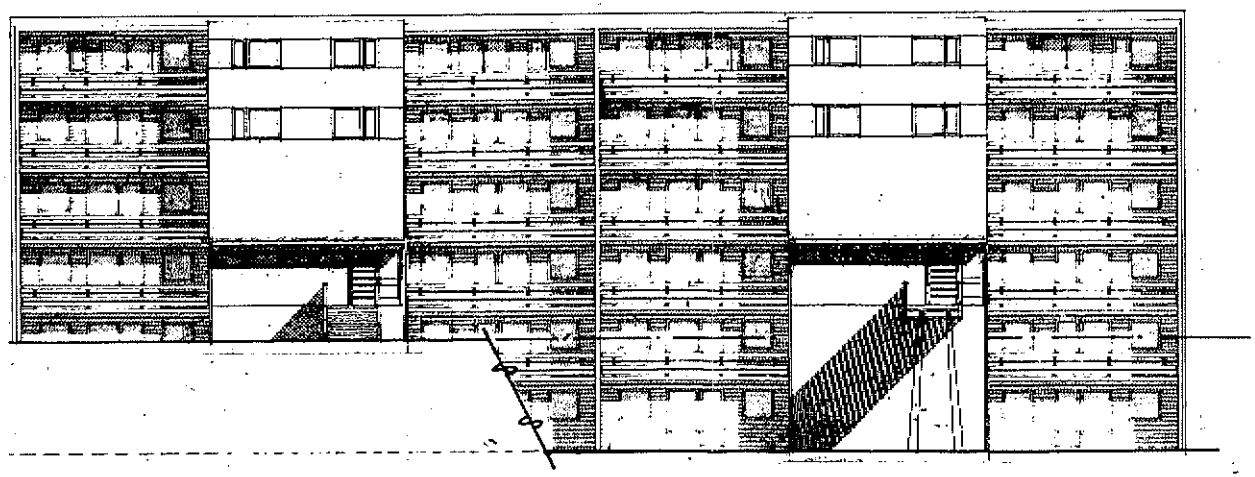
ØB-Trykk. Ski 5000—2/74



HAGESIDE

VEVELSTADÅSEN 1 – 3

TERRASSEBLOKK 1



INNGANGSIDE

BYGN. JOURNAL NR. 16 J 73

25 APR. 1973

SAKSNR.

TB 42+G

FASADER

1:200 | DATO 5.3.73

161-0-1-5 | GRUPPE A

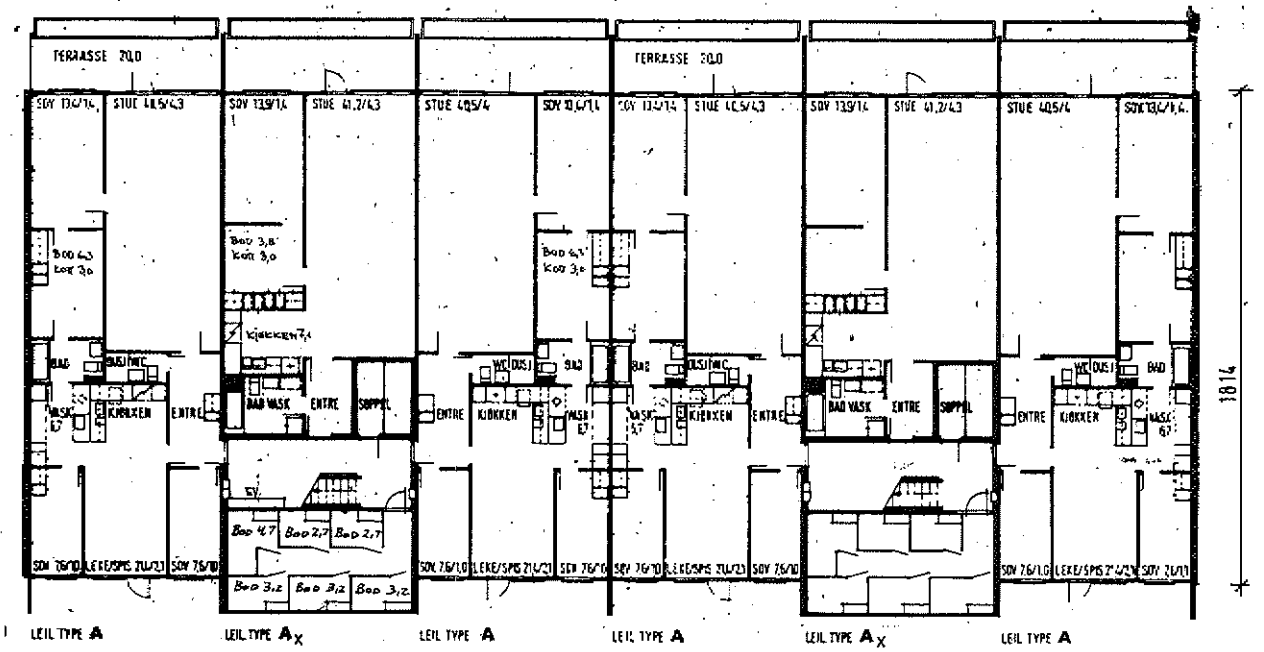
LANGHUS

Q1 | HUS NR. 1

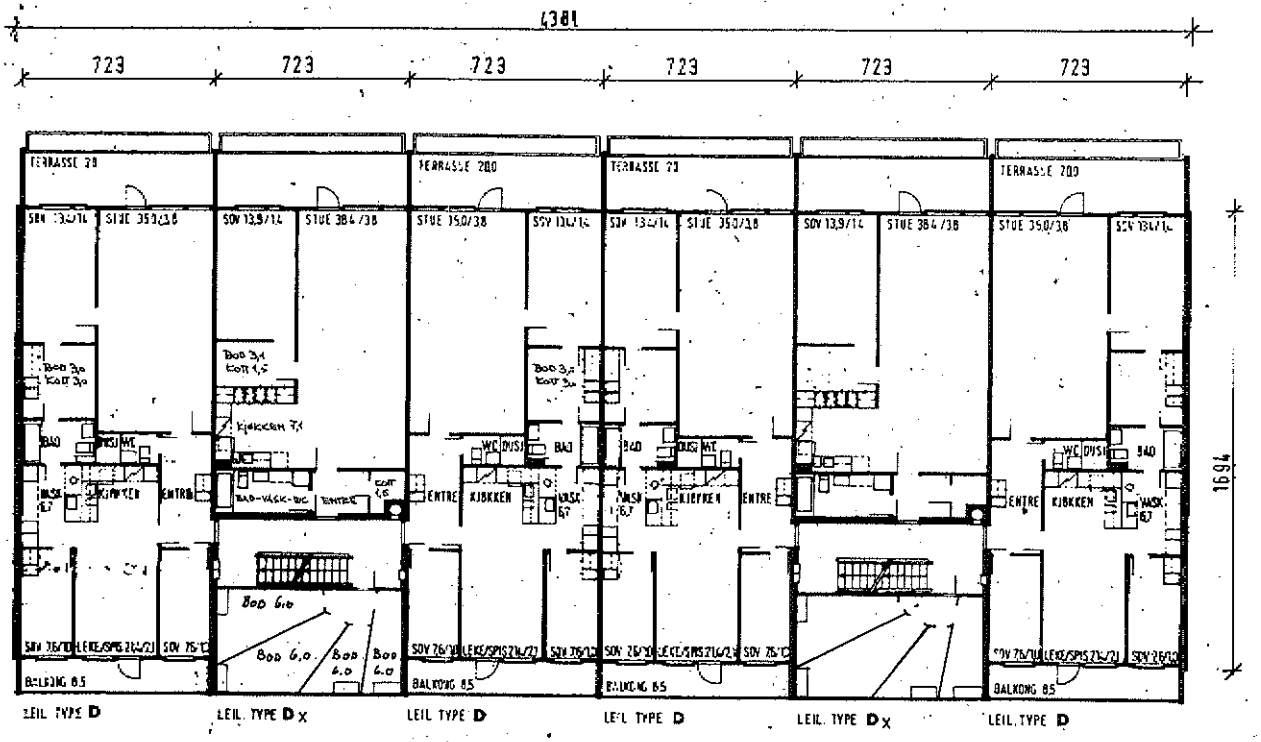
GÅRDS NR. 107 | BRUKS NR. 1

TEGN. 32 | KONTR. DH

SELVAAG-BYGG



2. U. ETASJE



1. U. ETASJE

BYGN. JOURNAL NR. 16

25 APR. 1973

SAKSNR.

TEGNE

TB 42+G

PLANER

1:200 | 5.3.73

161-0-3-2 | A

LANGHUS

Q1 | 1

107 | 1

SELVAAG-BYGG

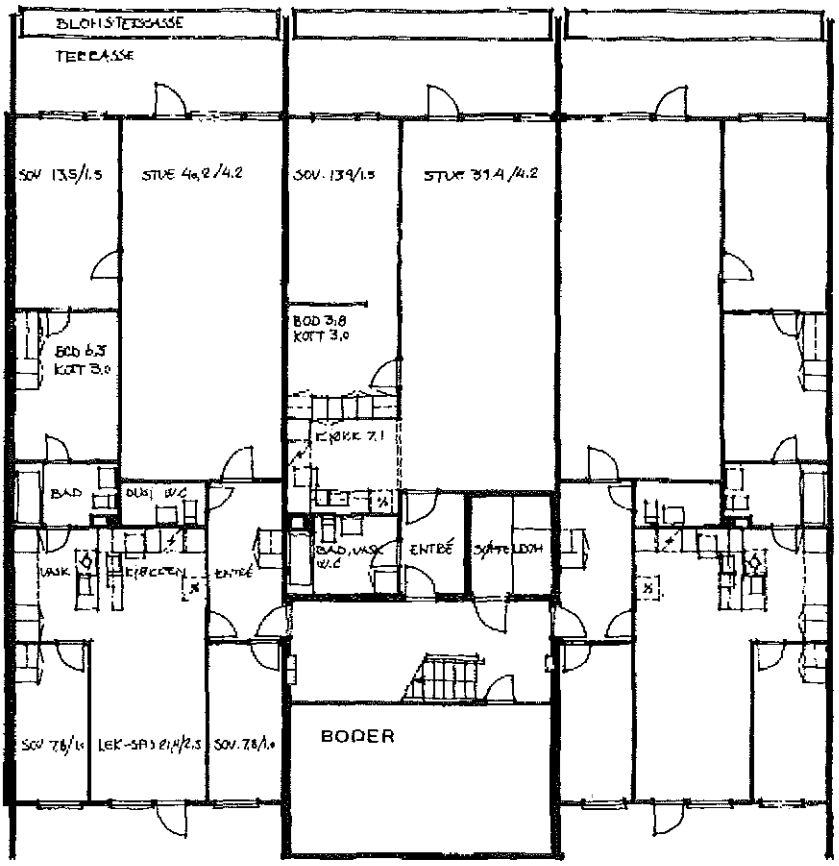
2. UNDERETASJE

Leilighetstype

A: 4 rom, leieareal 121 m²
Terrasseareal 20 m²

B: 2 rom, leieareal 80 m²
Terrasseareal 20 m²

BLOKK 1 – 5



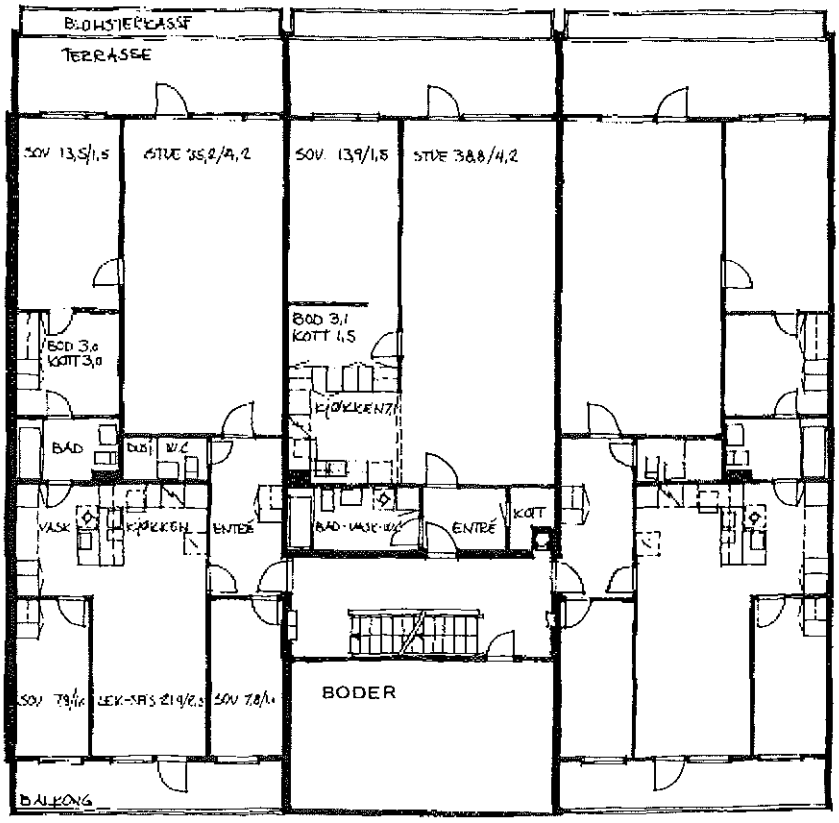
Leilighetstype A | Leilighetstype B | Leilighetstype A

1. UNDERETASJE

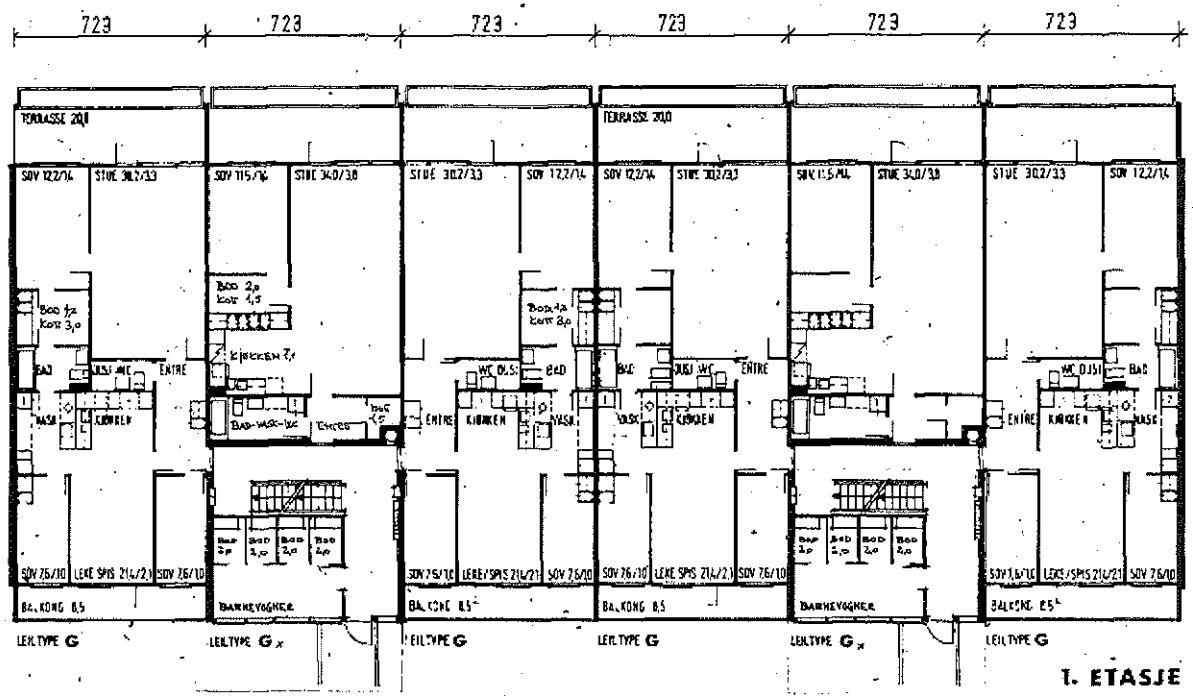
Leilighetstype

C: 4 rom, leieareal 114 m²
Terrasseareal 20 m²
Balkongareal 8,5 m²

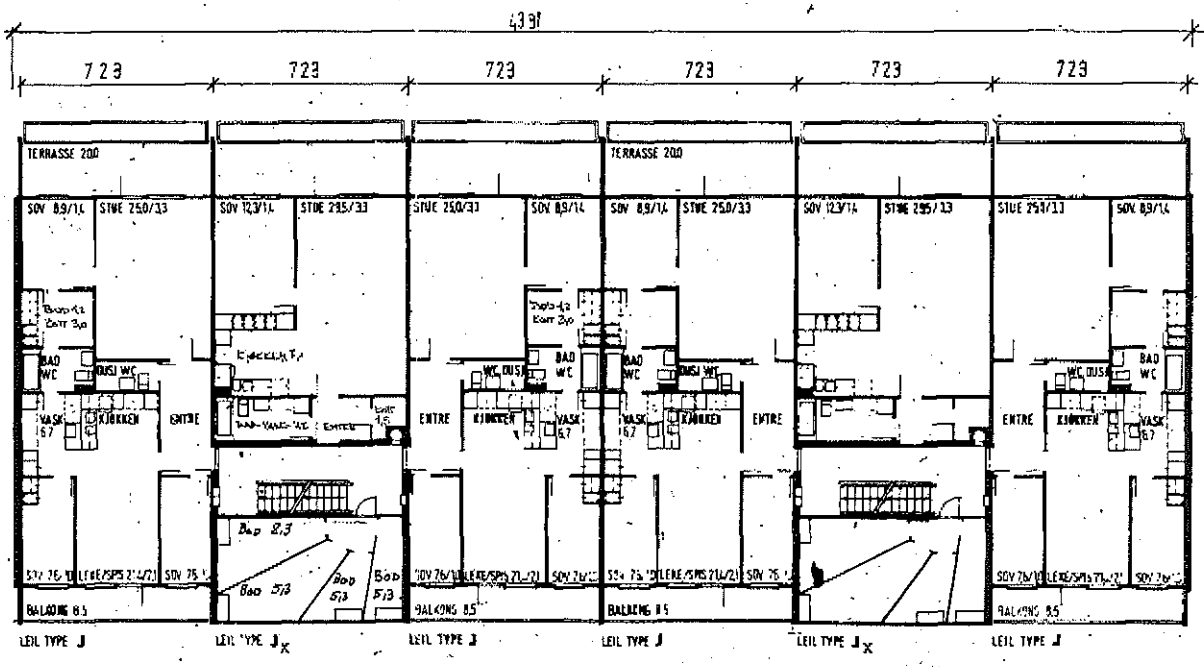
D: 2 rom, leieareal 78 m²
Terrasseareal 20 m²



Leilighetstype C | Leilighetstype D | Leilighetstype C



1. ETASJE



2. ETASJE

BYGN. JOURNAL NR. 165/73

25 APR. 1973

SAKSB.

TEGN.

TB 42+G
PLANER

1:200 | 5.3.73

161-0-3-3 | A

LANGHUS

Q1 | 1

107 | 1

SELVAAG-BYGG

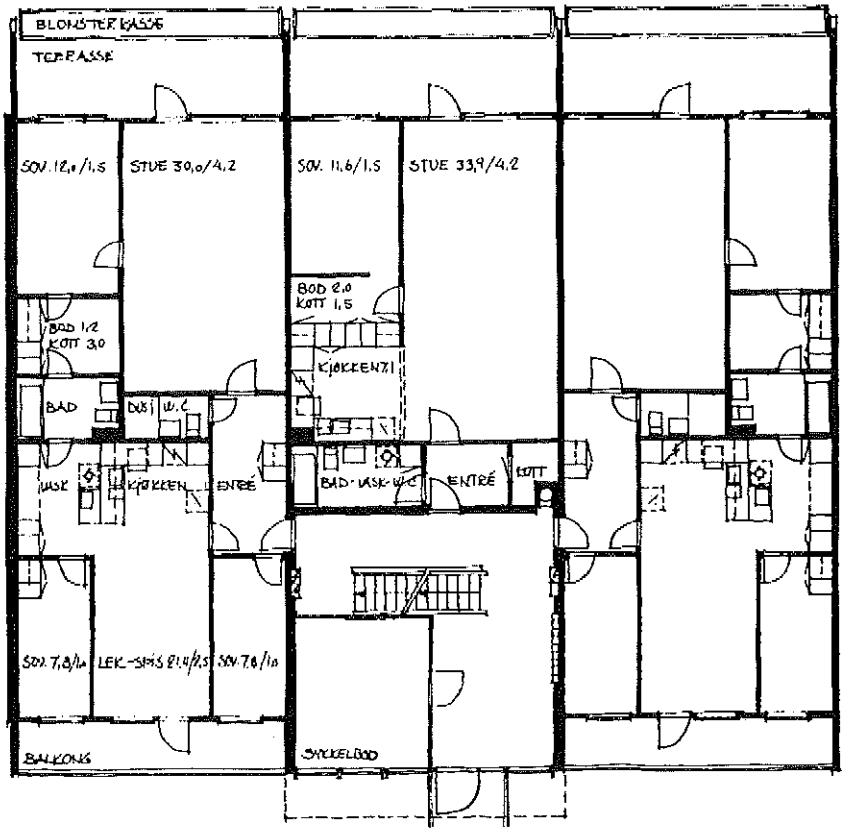
1. ETASJE

Leilighetstype

E: 4 rom, leieareal 107 m²
Terrasseareal 20 m²
Balkongareal 8.5 m²

F: 2 rom, leieareal 69 m²
Terrasseareal 20 m²

BLOKK 1 – 5



Leilighetstype E | Leilighetstype F | Leilighetstype E

0 2 4 6

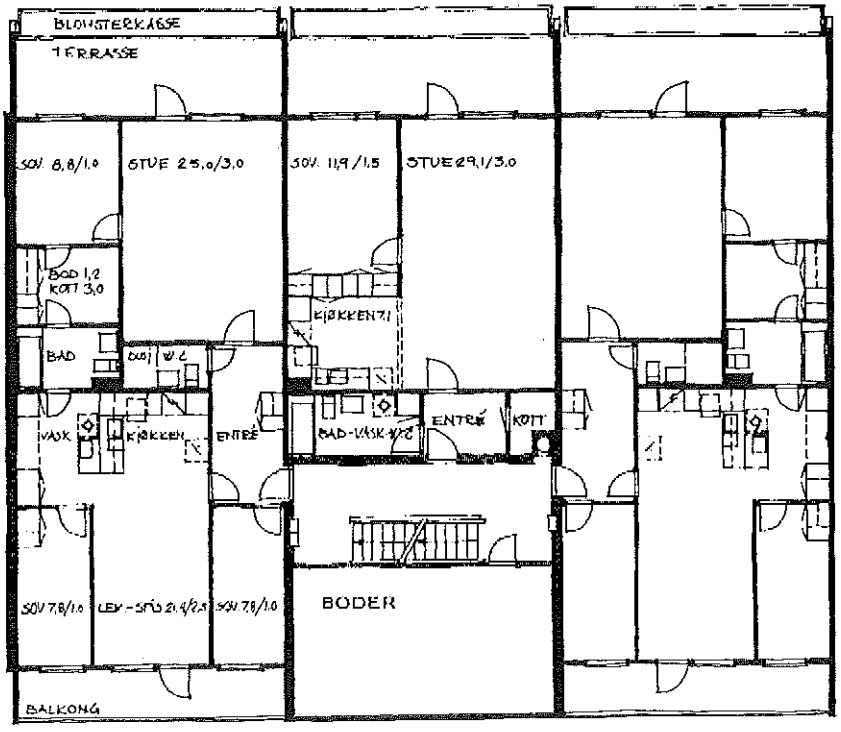
MÅLESTOKK 1:200

2. ETASJE

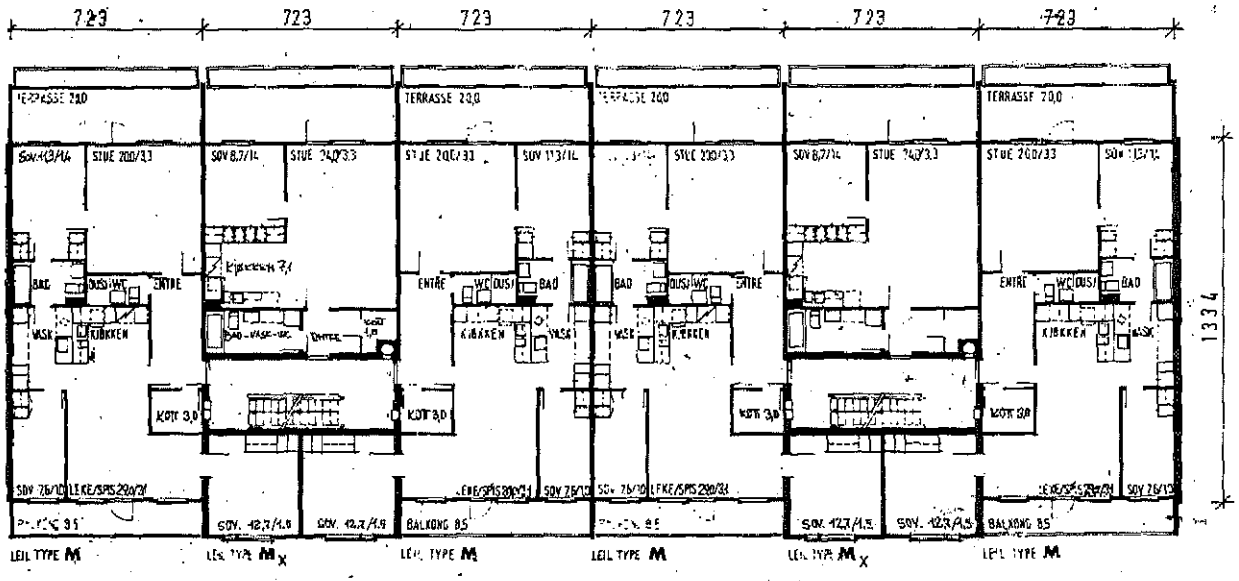
Leilighetstype

G: 4 rom, leieareal 98 m²
Terrasseareal 20 m²
Balkongareal 8.5 m²

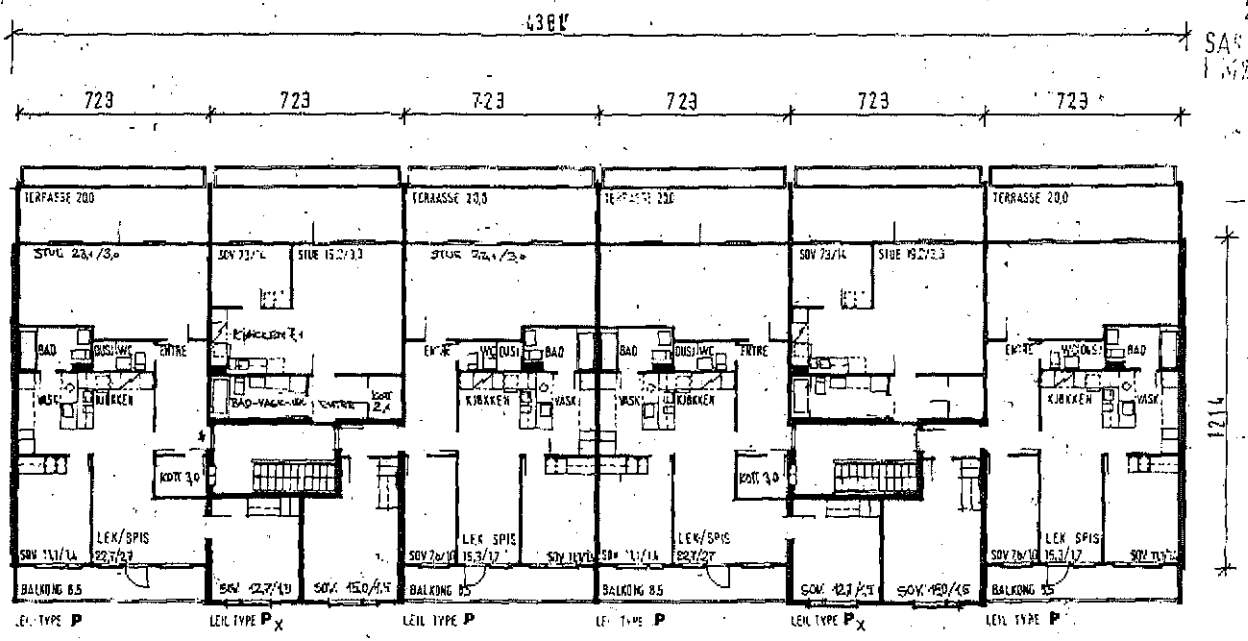
H: 2 rom, leieareal 61 m²
Terrasseareal 20 m²



Leilighetstype G | Leilighetstype H | Leilighetstype G



3. ETASJE



4. ETASJE

BYGN. JOURNAL NR. 165/73
25 APR. 1973
SAKSNR.
MAPPE

TB 42+G
PLANER

1:200	5.3.73
161-0-1-4	A

LANGHUS

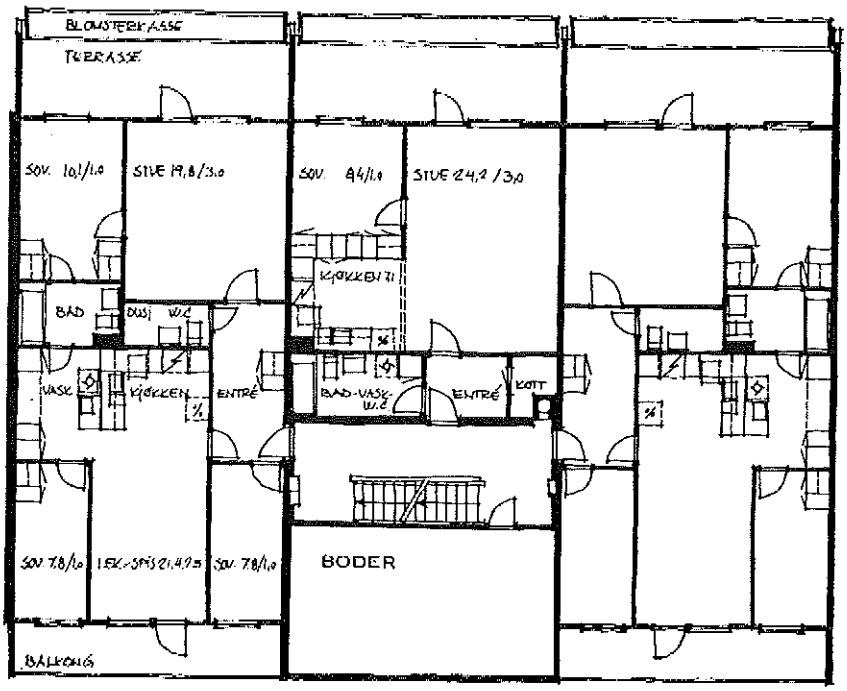
Q1	1
107	1

SELVAAG-BYGG

3. ETASJE

Leilighetstype

I:	4 rom, leieareal	92 m²
	Terrasseareal	20 m²
	Balkongareal	8.5 m²
J:	2 rom, leieareal	52 m²
	Terrasseareal	20 m²



Leilighetstype I | Leilighetstype J | Leilighetstype I

BLOKK 1 – 5

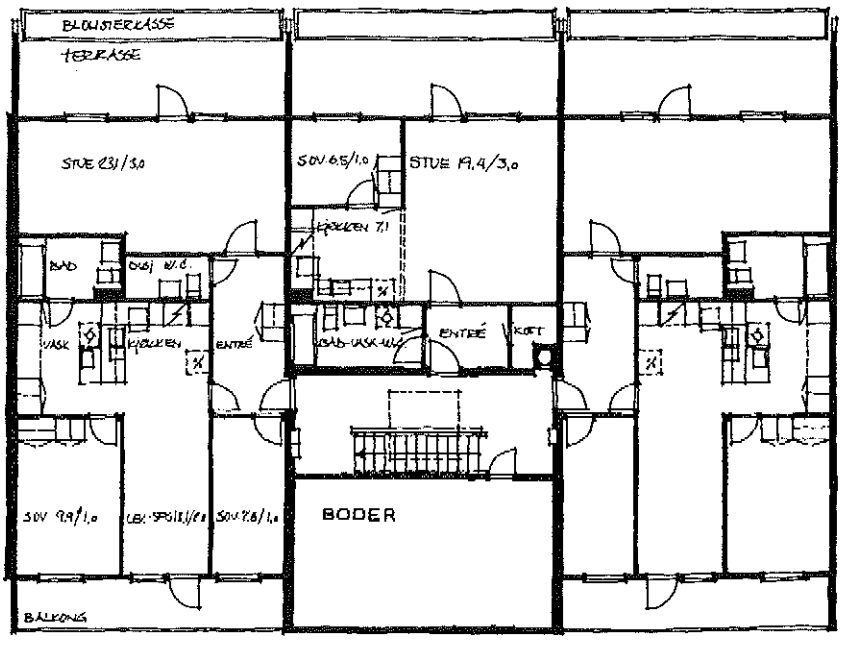
0 2 4 6

MÅLESTOKK 1: 200

4. ETASJE

Leilighetstype

K:	3 rom, leieareal	84 m²
	Terrasseareal	20 m²
	Balkongareal	8.5 m²
L:	2 rom, leieareal	44 m²
	Terrasseareal	20 m²



Leilighetstype K | Leilighetstype L | Leilighetstype K

Tinglysingsstempel

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Indre Follo sorenskriverembete
Dagbok nr. 4698 1986
5/5-

Hjemmelsdokumentene kan tinglyses
DEN NORSKE STATS HUSBANK
ETTER FULLMAKT

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 107	Bnr. 102	Fnr.	Kommune Ski
2. Eier	Navn Vevelstadlia Borettslag under avvikling			Fødselsdato (dag, mnd., år)
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) [ ] bruksenhetenes areal eller [X] bruksenhetenes innbyrdes verdi c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller [X] kommunen har meddelt at ~~gjennomføring av seksjoneringen~~ ikke er i strid med § 5 nr. 4, tredje ledd og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen. eller [ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraftredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 107240	Snr.	Formål	Brøk med nevner= 107240
1	2	3	1	2	3
1	B	490	21	B	457
2	B	370	22	B	457
3	B	490	23	B	348
4	B	490	24	B	457
5	B	370	25	B	446
6	B	490	26	B	337
7	B	479	27	B	446
8	B	370	28	B	446
9	B	479	29	B	337
10	B	479	30	B	446
11	B	370	31	B	435
12	B	479	32	B	326
13	B	468	33	B	435
14	B	359	34	B	435
15	B	468	35	B	326
16	B	468	36	B	435
17	B	359	37	B	490
18	B	468	38	B	370
19	B	457	39	B	490
20	B	348	40	B	490
Sum teller skal stemme med nevner		fortsetter	Sum teller skal stemme med nevner		fortsetter

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Boligsameiet forbeholdes panterett i hver seksjon med kr. 10.000,- til dekning av sameiets fellesutgifter. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter 90% av lånetakst, avholdt etter Forsikringsrådets regler.

Blokkene har ikke loft.

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
	Vevelstadlia Borettslag under avvikling
Sted	Birgit Haga · Tonje Aas

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Eiendomsbestyrelsen, Kreditkassen, Kongensgt. 33		

3

Snr.	Formål	Brøk med nevner 107240	Snr.	Formål	Brøk med nevner 107240
41	B	370	68	B	348
42	B	490	69	B	457
43	B	490	70	B	457
44	B	370	71	B	348
45	B	490	72	B	457
46	B	479	73	B	446
47	B	370	74	B	337
48	B	479	75	B	446
49	B	479	76	B	446
50	B	370	77	B	337
51	B	479	78	B	446
52	B	479	79	B	446
53	B	370	80	B	337
54	B	479	81	B	446
55	B	468	82	B	435
56	B	359	83	B	326
57	B	468	84	B	435
58	B	468	85	B	435
59	B	359	86	B	326
60	B	468	87	B	435
61	B	468	88	B	435
62	B	359	89	B	326
63	B	468	90	B	435
64	B	457	91	B	490
65	B	348	92	B	370
66	B	457	93	B	490
67	B	457	94	B	490
			95	B	370

Riktig gjengivelse bekreftes
CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

7

Snr.	Formål	Brøk med nevner 107240
96	B	490
97	B	479
98	B	370
99	B	479
100	B	479
101	B	370
102	B	479
103	B	468
104	B	359
105	B	468
106	B	468
107	B	359
108	B	468
109	B	457
110	B	348
111	B	457
112	B	457
113	B	348
114	B	457
115	B	446
116	B	337
117	B	446
118	B	446
119	B	337
120	B	446
121	B	435
122	B	326

Snr.	Formål	Brøk med nevn 107240
123	B	435
124	B	435
125	B	326
126	B	435
127	B	490
128	B	370
129	B	490
130	B	490
131	B	370
132	B	490
133	B	490
134	B	370
135	B	490
136	B	479
137	B	370
138	B	479
139	B	479
140	B	370
141	B	479
142	B	479
143	B	370
144	B	479
145	B	468
146	B	359
147	B	468
148	B	468
149	B	359
150	B	468

5

Snr.	Formål	Brøk med nevner 107240	Snr.	Formål	Brøk med nevner 107240
151	B	468	179	B	326
152	B	359	180	B	435
153	B	468	181	B	490
154	B	457	182	B	370
155	B	348 ~~343~~	183	B	490
156	B	457	184	B	490
157	B	457	185	B	370
158	B	348	186	B	490
159	B	457	187	B	490
160	B	457	188	B	370
161	B	348	189	B	490
162	B	457	190	B	490
163	B	446	191	B	370
164	B	337	192	B	490
165	B	446	193	B	479
166	B	446	194	B	370
167	B	337	195	B	479
168	B	446	196	B	479
169	B	446	197	B	370
170	B	337	198	B	479
171	B	446	199	B	479
172	B	435	200	B	370
173	B	326	201	B	479
174	B	435	202	B	479
175	B	435	203	B	370
176	B	326	204	B	479
177	B	435	205	B	468
178	B	435	206	B	359
			207	B	468
			208	B	468

Riktig gjenpart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

6

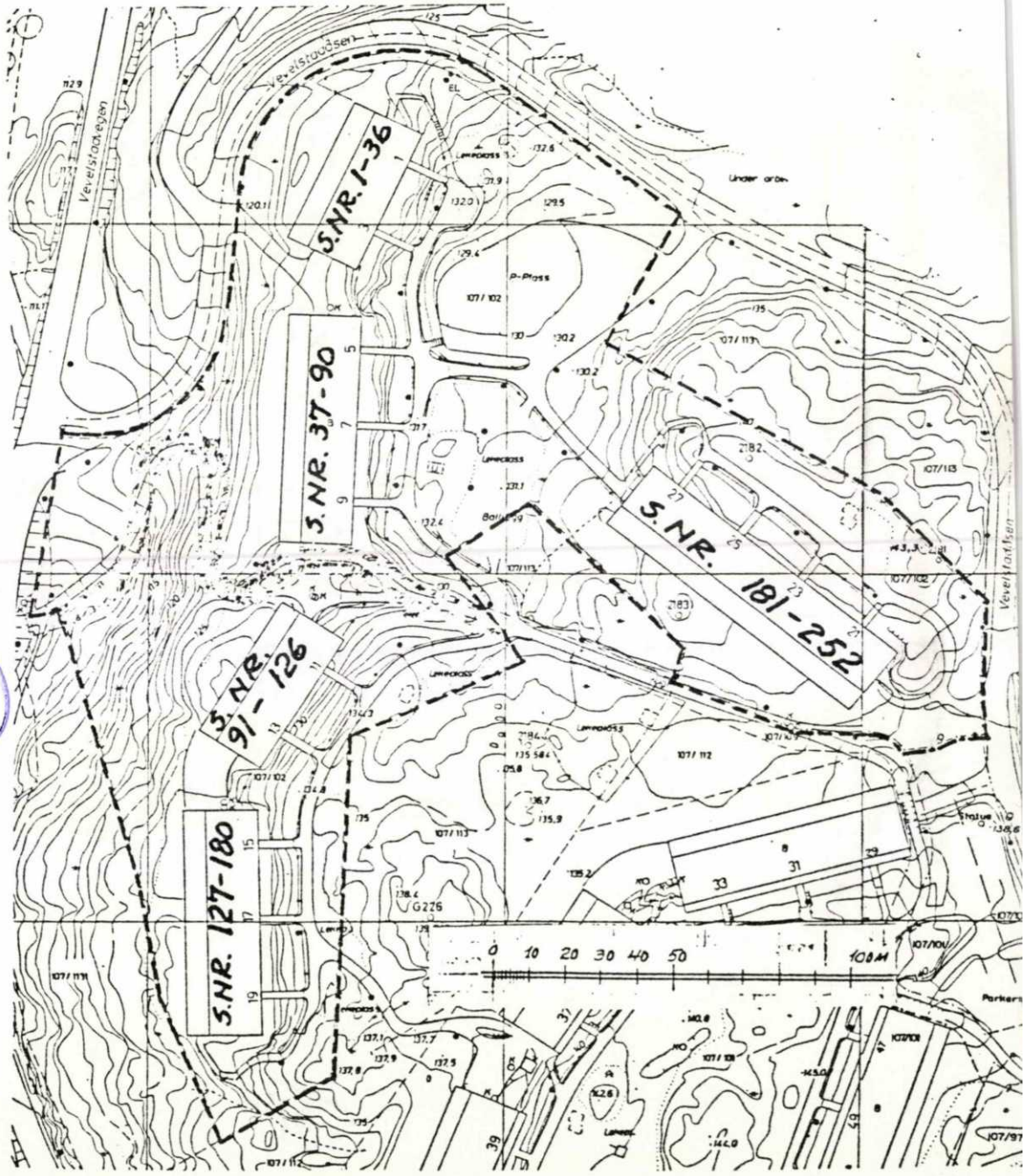
Snr.	Formål	Brøk med nevner 107240	Snr.	Formål	Brøk med nevner 10724C
209	B	359	237	B	446
210	B	468	238	B	446
211	B	468	239	B	337
212	B	359	240	B	446
213	B	468	241	B	435
214	B	468	242	B	326
215	B	359	243	B	435
216	B	468	244	B	435
217	B	457	245	B	326
218	B	348	246	B	435
219	B	457	247	B	435
220	B	457	248	B	326
221	B	348	249	B	435
222	B	457	250	B	435
223	B	457	251	B	326
224	B	348	252	B	435
225	B	457			
226	B	457			
227	B	348			
228	B	457			
229	B	446			
230	B	337			
231	B	446			
232	B	446			
233	B	337			
234	B	446			
235	B	446			
236	B	337			

Riktig gjenpart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

4

107/102 VEVELSTADLIA BOLIGSAMEIE

VEVELSTADÅSEN NR. 1-27: 5 BYGNINGER MED 252 SEKSJONER.



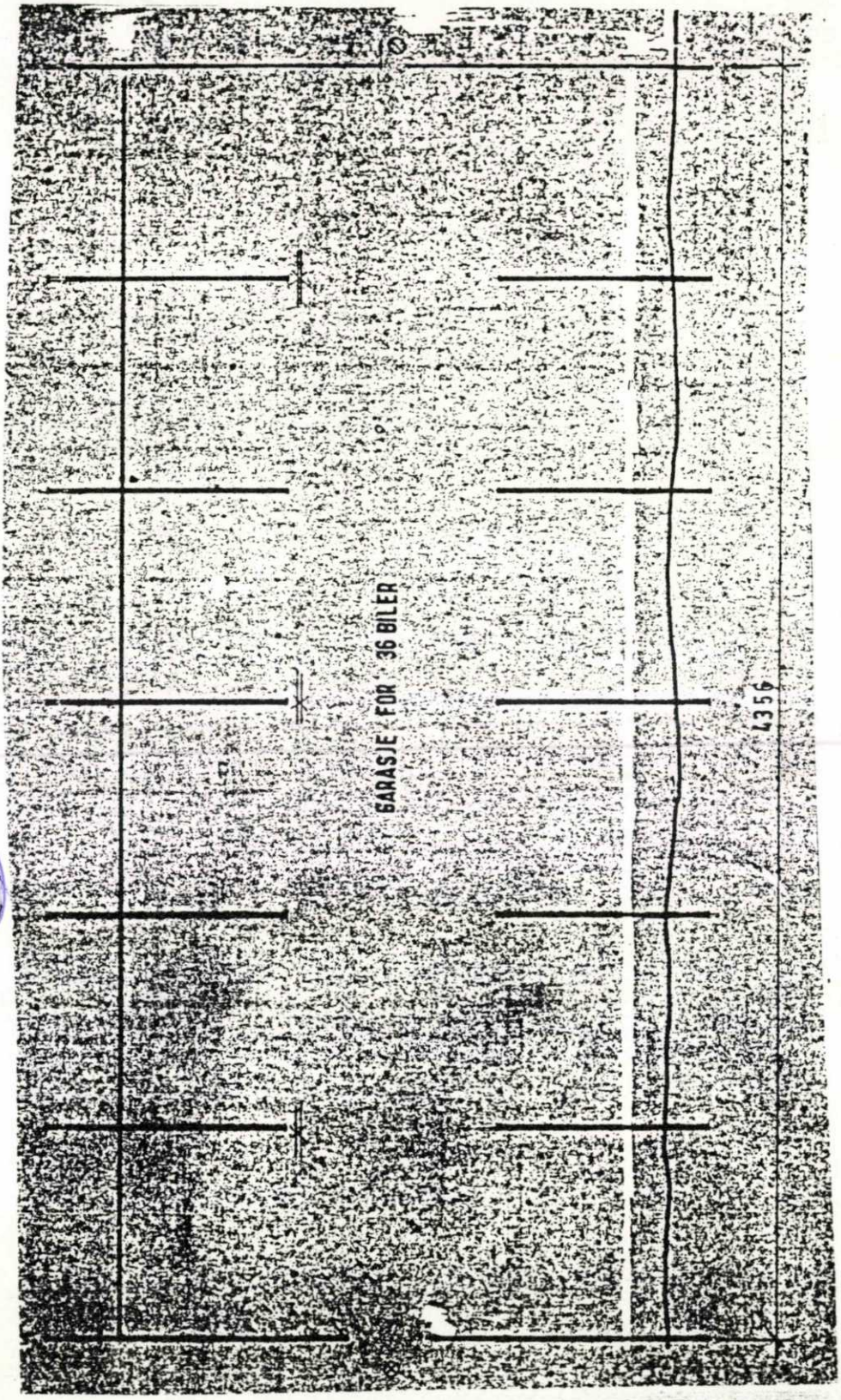
Riktig gjengart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

8

107/102 VEVELSTADLIA BOLIGSAMEIE

VEVELSTADÅSEN NR. 3 OG 5

GARASJE KJELLER



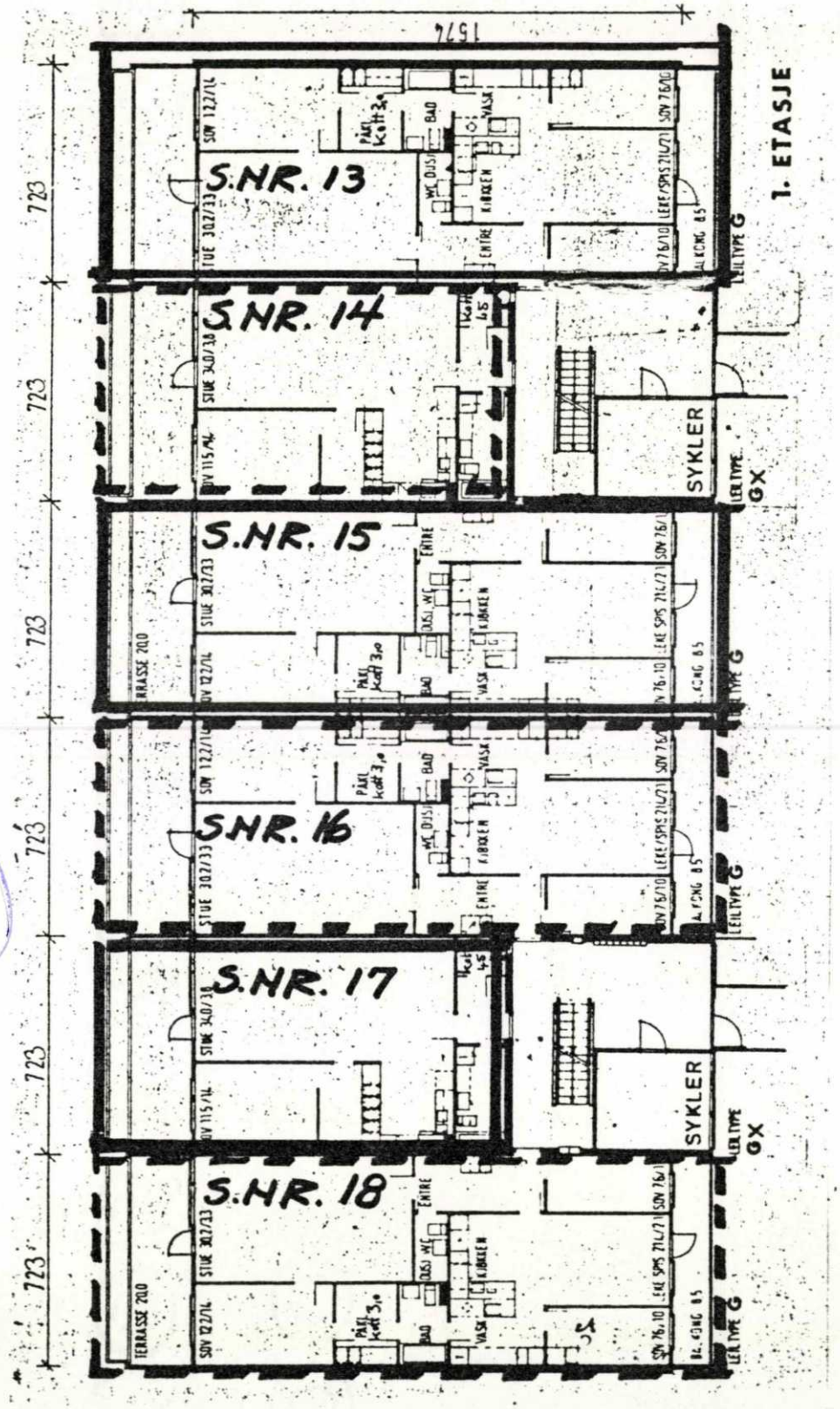
Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

11

107/102 VEVELSTADLIA BOLIGSAMEIE

VEVELSTADÅSEN NR. 3 OG 5.

1. ETASJE MED SEKSJONENE 13-18



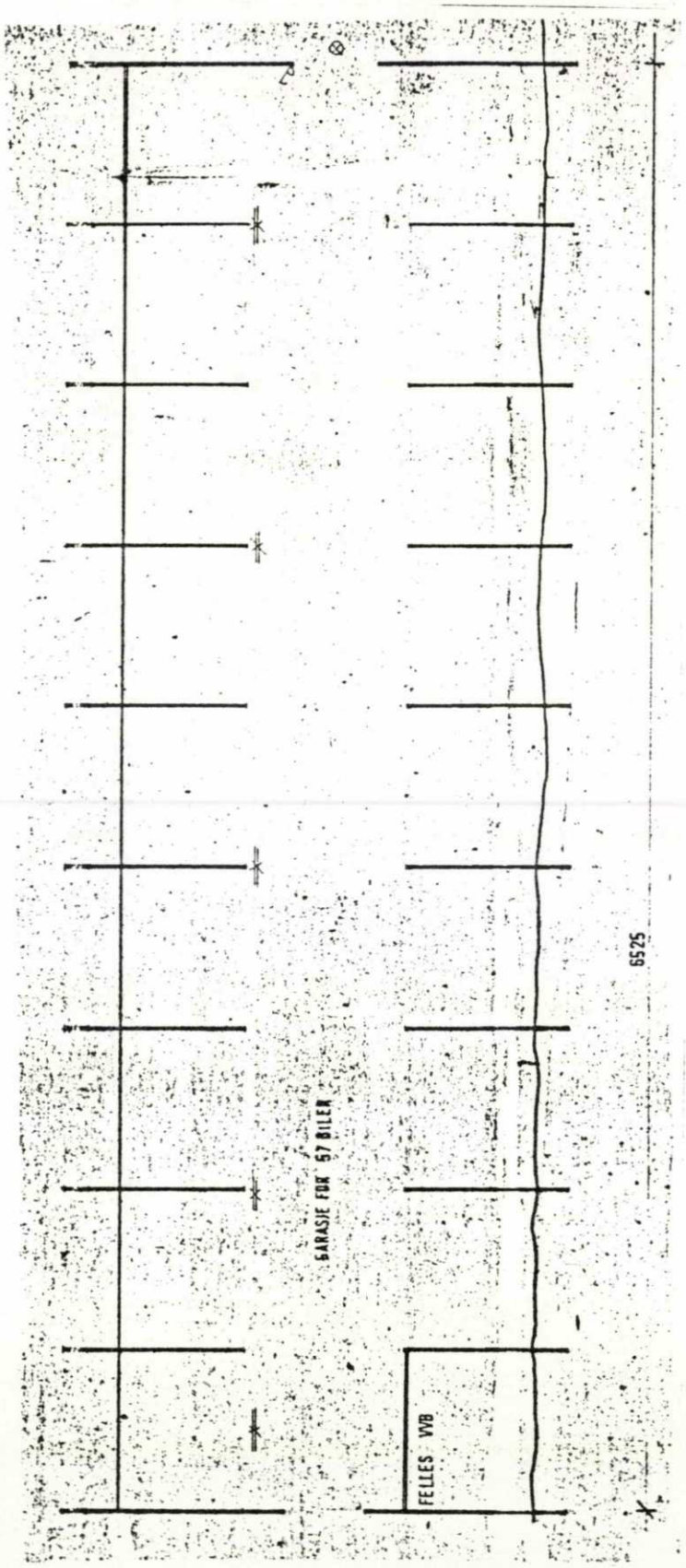
Riktig gjengart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

15

107/102 VEVELSTADLIA BOLIGSAMEIE

VEVELSTADÅSEN NR. 5, 7 OG 9

GARASJE KJELLER



Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Vevelstadåsen 3, 1405 Langhus
Gnr. 107, Bnr. 102, Snr. 16, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
121260059

Meglerforetak: PrivatMegleren Brustad & Partnere

Saksbehandler: Kåre A. Brustad

Telefon / Mobil: 63 97 61 00 / 450 04 300

E-post: kare.brustad@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
