



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 975 485 587  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: VEVELSTADSKOGEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS BBL  
Standardveien 1  
0581 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2026

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 26.04.2026



Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		11 600 815	10 749 518
<b>Sum inntekter</b>		<b>11 600 815</b>	<b>10 749 518</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		428 580	392 658
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		70 004	70 004
Annen driftskostnad		58 492 233	23 336 129
<b>Sum kostnader</b>		<b>58 990 817</b>	<b>23 798 791</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-47 390 002</b>	<b>-13 049 273</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		152 988	433 333
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>152 988</b>	<b>433 333</b>
Annen finanskostnad		1 680 296	23 622
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 680 296</b>	<b>23 622</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 527 308</b>	<b>409 711</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-48 917 310</b>	<b>-12 639 562</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-48 917 310</b>	<b>-12 639 562</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-48 917 310</b>	<b>-12 639 562</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-48 917 310	-12 639 562
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-48 917 310</b>	<b>-12 639 562</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		27 161	20 558
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		597 515	667 519
Sum varige driftsmidler		624 676	688 077
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		624 676	688 077
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		37 902	88 451
Andre fordringer		734 333	699 714
Sum fordringer		772 235	788 165
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 848 257	5 935 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 848 257	5 935 000
Sum omløpsmidler		4 620 493	6 723 165
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 245 169</b>	<b>7 411 242</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		49 722 757	805 448
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-49 722 757</b>	<b>-805 448</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-49 722 757</b>	<b>-805 448</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		47 860 381	5 488 854
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>47 860 381</b>	<b>5 488 854</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>47 860 381</b>	<b>5 488 854</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 889	2 084
Leverandørgjeld		6 867 785	2 591 809
Annen kortsiktig gjeld		222 871	133 942
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>7 107 545</b>	<b>2 727 835</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>54 967 926</b>	<b>8 216 689</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 245 169</b>	<b>7 411 242</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 354082

#### Virksomheten

Organisasjonsnummer: 975 485 587  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: VEVELSTADSKOGEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS BBL  
Standardveien 1  
0581 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2026

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.04.2026



Organisasjonsnr: 975 485 587  
VEVELSTADSKOGEN BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		11 600 815	10 749 518
<b>Sum inntekter</b>		<b>11 600 815</b>	<b>10 749 518</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		428 580	392 658
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		70 004	70 004
Annen driftskostnad		58 492 233	23 336 129
<b>Sum kostnader</b>		<b>58 990 817</b>	<b>23 798 791</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-47 390 002</b>	<b>-13 049 273</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		152 988	433 333
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>152 988</b>	<b>433 333</b>
Annen finanskostnad		1 680 296	23 622
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 680 296</b>	<b>23 622</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 527 308</b>	<b>409 711</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-48 917 310</b>	<b>-12 639 562</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-48 917 310</b>	<b>-12 639 562</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-48 917 310</b>	<b>-12 639 562</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-48 917 310	-12 639 562
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-48 917 310</b>	<b>-12 639 562</b>



Organisasjonsnr: 975 485 587  
VEVELSTADSKOGEN BOLIGSAMEIE

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		27 161	20 558
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		597 515	667 519
Sum varige driftsmidler		624 676	688 077
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		624 676	688 077
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		37 902	88 451
Andre fordringer		734 333	699 714
Sum fordringer		772 235	788 165
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 848 257	5 935 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 848 257	5 935 000
Sum omløpsmidler		4 620 493	6 723 165
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 245 169</b>	<b>7 411 242</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

**Egenkapital**  
Innskutt egenkapital  
Annen innskutt egenkapital

0 0



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	49 722 757	805 448
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-49 722 757</b>	<b>-805 448</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-49 722 757</b>	<b>-805 448</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	47 860 381	5 488 854
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>47 860 381</b>	<b>5 488 854</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>47 860 381</b>	<b>5 488 854</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	16 889	2 084
Leverandørgjeld	6 867 785	2 591 809
Annen kortsiktig gjeld	222 871	133 942
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>7 107 545</b>	<b>2 727 835</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>54 967 926</b>	<b>8 216 689</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>5 245 169</b>	<b>7 411 242</b>



Organisasjonsnr: 975 485 587  
VEVELSTADSKOGEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 4122

VEVELSTADSKOGEN BOLIGSAMEIE



## Velkommen til årsmøte i VEVELSTADSKOGEN BOLIGSAMEIE

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

### Dato for årsmøtet:

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

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



Med vennlig hilsen,  
Styret i VEVELSTADSKOGEN BOLIGSAMEIE



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Vibeke Sætre Pettersen er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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

Sak 3

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

### Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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



Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

### Vedlegg

1. Årsrapport-2025 4122.pdf

2. revisjonsberetning 4122.pdf

3. 4122 Regnskap 2025.pdf

4. Vevelstadåsen Grendelag årsrapport.pdf

5. 4120 Revisjonsberetning.pdf

6. 4120 Regnskap 2025.pdf

Sak 6

## Særhonorar for ekstraordinær innsats i forbindelse med betongrehabilitering og takprosjekt

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet har siden juni 2024 gjennomført to omfattende prosjekter:

- Betongrehabilitering (ConRehab)
- Takomlegging (Nortekk)

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

### Omfang av arbeidet

Betongrehabilitering (ConRehab)

-



## 31 byggherremøter

- Begge deltok i de fleste
- Varighet: ca. 2 timer per møte
- Gjennomført på dagtid

## • 21 ferdigbefaringer

- Med deltakelse fra Espen og Tor Eigil på de fleste
- Varighet: 3–5 timer per befaring
- Alle på dagtid

## • Reklamasjoner

- Ca. 70 innmeldte mangler, hvorav 13 gjenstår

## • Endringsmeldinger

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

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

Annen kontakt med beboere inkluderer blant annet

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

Med mer ...

## Takomlegging (Nortekk)

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

## Styrets innstilling

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

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

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

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



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

#### Forslag til vedtak

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

#### Sak 7

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 380 000.

#### Styrets innstilling

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

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

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 375 000

#### Sak 8

### Ny renovasjonsløsning

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

#### Ny renovasjonsløsning

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

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

#### Søppelsjaktene må stenges

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



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

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

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

#### Når innføres det?

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

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

#### Styrets prioriteringer

Styret har lagt vekt på følgende:

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

#### Alternativene

Styret har sett på flere ulike løsninger:

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

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

**3 Søppeldunker utplassert fra Follo Ren.**

Ni beholdere ved hver oppgang

Follo Ren har beregnet behovet per oppgang med 15 boenheter

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



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

Pristilbud for de ulike alternativene er beskrevet nedenfor.

1. Helt nedgravd på P-plass A - kr 2 738 406
2. Helt nedgravd to plasseringer - kr 2 946 063
3. Ni Beholdere ved hver oppgang - Gratis

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

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

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

## Styrets innstilling

Styret anbefaler årsmøtet å stemme for følgende alternativ:

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

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

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

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

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

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

## Forslag til vedtak

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



Sak 9

## Renovasjon

Forslag fremmet av:

Tor Eigil Stordahl

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Nordre Follo kommune har varslet om endringer i renovasjonen.

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

### Styrets innstilling

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

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

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

Styret anser forslaget som allerede gjennomført.

### Forslag til vedtak

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

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

Årsmøtet ønsker løsninger som

- unngår trafikk av tunge lastebiler på feltet
- unngår at man må gå langt for å kvitte seg med vanlig restavfall
- unngår kostnader til flere avfallsbeholdere enn nødvendig

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

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



Sak 10

## Endring av husordensregel §3

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Nå er ordlyden slik:

§ 3

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

Forslag til ny §3:

*Avfall skal kildesorteres og kastes i egnet og merket beholder.*

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

Forslag til vedtak

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

Sak 11

## Fasadeendring

Forslag fremmet av:  
Jens Richard Lie

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

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



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

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

Styret anbefaler at forslaget avslås.

#### Forslag til vedtak

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

Sak 12

## Dekoder tv-løsning

Forslag fremmet av:

Jens Richard Lie

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

Oppsummering:

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

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

Styrets innstilling



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

Eierseksjonsloven gir styret fullmakt til å:

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

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

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

Styret anbefaler at forslaget avslås.

#### Forslag til vedtak

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

Sak 13

## Bod i garasjen

Forslag fremmet av:

Jens Richard Lie

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

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



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

Verdi økning leilighet:

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

El-bil ladere:

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

Oppsummering:

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

**Styrets innstilling**

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

**Boder på terrasser**

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

**Boder i garasjer**

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

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

Styret anbefaler at forslaget avslås.

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



## Forslag til vedtak

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

Sak 14

## Terasse og avrenning

Forslag fremmet av:

Jens Richard Lie

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Oppsummert:

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

## Styrets innstilling

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

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



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

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

#### Forslag til vedtak

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

Sak 15

### Endring av husordensregel § 5

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Nå er ordlyden slik:

§ 5 – 7

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

Forslaget går ut på å fjerne setning om slukrister.

#### Forslag til vedtak

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

Sak 16

### Tilfluktsrom

Forslag fremmet av:

Jens Richard Lie

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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



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

#### Styrets innstilling

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

#### Forslag til vedtak

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

Sak 17

## Vasking av oppganger

#### Forslag fremmet av:

Jens Richard Lie

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

#### Styrets innstilling

Vi har i dag et særdeles rimelig vasketilbud.

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

Styret anbefaler at forslaget vedtas.

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

#### Forslag til vedtak

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



Sak 18

## Responstid fra styret

Forslag fremmet av:

Marit Else Bjørnebråten

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Styrets innstilling

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

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

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

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

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

### Forslag til vedtak

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

Sak 19

## Betalingsplan

Forslag fremmet av:

Jens Richard Lie

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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



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

Oppsummering:

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

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

## Styrets innstilling

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

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

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

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

## Forslag til vedtak

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

Sak 20

## Innhold i beslutningsgrunnlag for Årsmøtevedtak

Forslag fremmet av:

Sverre Woldsund

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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



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

## Styrets innstilling

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

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

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

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

På denne bakgrunn støtter ikke styret forslaget til vedtak.

## Forslag til vedtak

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

Sak 21

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

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



## Vevelstadskogen Boligsameie årsrapport Styrets arbeid

### Møter

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

### Forretningsfører

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

### Grendelaget

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

### Informasjon

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

### Betongrehabilitering

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



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

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

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

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

### Bytte av takbelegg

I 2025 har vi også gjennomført takomlegging med nytt belegg, nye lyskupper og nye gesimser. Dette har også krevd mye ekstra oppfølging.

Rehabilitering av takene er også gjort i de to andre sameiene. Les mer om dette i grendelagets årsrapport.

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

### Ny renovasjonsløsning

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

Ny renovasjonsløsning gjelder også for alle som bor i boligselskaper.

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

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

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

### Ekstraordinært årsmøte

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

### Rekkverk på gangbruer

På årsmøtet ble det vedtatt å gi styret fullmakt til å komme med forslag til nye, vedlikeholdsfrie rekkverk på gangbroene innenfor en øvre kostnadsramme på 580.000 kroner. Avstemningen av nye rekkverk ble gjennomført på Vibbo. Et klart flertall ønsker sort, klassisk ståltrekkverk.

Før årsmøtet hadde vi sendt en forespørsel til kommunen for å få avklart om tiltaket var søknadspliktig. Etter møtet og avstemning fikk vi svar fra kommunen. Vi må søke om en

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

### **Maling av trevegger i garasjen**

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

### **Søknader om remontering av varmepumper og boder**

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

### **Vaktmestertjeneste**

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

### **Skjeggkrebekjempelse**

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

### **Velferd og miljøutvalg**

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

### **Jubileumsfest**

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

### **Dyrehold**

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

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

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



## Meldte skader

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

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

## Dugnad

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

## Felleskostnader

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

## Utførte arbeider

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

## Vedlikeholdsplan

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

## Kabel-TV

Sameiene på Vevelstadåsen har avtale med Telenor om følgende produkt:

- T-We Boks III
- Wifi ruter
- Sentralboks/modem

Disse produktene skal følge leiligheten ved eventuelt salg.

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

**Nøkler/skilt**

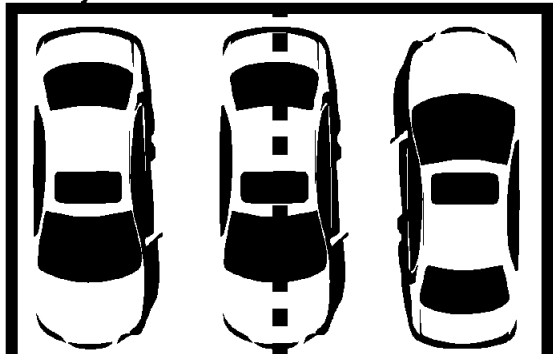
Nøkler til hovedinngangsdør har kunnet kjøpes hos nøkkelansvarlig i styret for kr 500,- per stykk og blir fakturert av OBOS/betalt med vipps.

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

**Verandakassene**

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

### Garasjer



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

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

### Parkeringsplass

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

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

### Elektroniske parkeringstillatelse

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

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

### Utleieplasser

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

### Kameraovervåking

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

### Ei-billading

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



## **Bom og kjøring på internveier**

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



Til årsmøtet i Vevelstadskogen Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening er

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 MVA



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

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

---

Post- og besøksadresse:  
Holbergs gate 21  
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening  
Bankgiro: 8397.05.05914  
Organisasjonsnr: 975 800 679 MVA



## VEVELSTADSKOGEN SAMEIE ORG.NR. 975485587, KLIENTNR. 4122

### RESULTATREGNSKAP

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





## VEVELSTADSKOGEN SAMEIE ORG.NR. 975485587, KLIENTNR. 4122

### BALANSE

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

Nordre follo, 09.02.2026  
Styret i Vevelstadskogen Sameie





Espen Arne Andresen

Marit Haugdahl

Mergime Berisha

Renate Kristiansen

Liv Vedsegård





## NOTE 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

## NOTE 3

### ANDRE INNETEKTER

Gjensidige	36 037
Regnskapskorrigeringer	0
Nettinnbetalinger	8 100
Nøkler	2 500
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>46 637</b>

## NOTE 4

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-50 760
Andre personalkostnader	-17 820
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-68 580</b>

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





derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

## NOTE 5

### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-360 000
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-360 000</b>
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-12 138

## NOTE 6

### REVISJONSHONORAR

Revisjon	-12 875
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-12 875</b>

## NOTE 7

### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

## NOTE 8

### ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-1 005 173
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 005 173</b>

## NOTE 9

### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

## NOTE 10





### FINANSINTEKTER

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

### NOTE 11

#### FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-926 836
Pantegjeldsrenter	-753 460
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 680 296</b>

### NOTE 12

#### VARIGE DRIFTSMIDLER

Snøfangere		
Tilgang 2013	346 875	346 875
Grillhytte		
Tilgang 2018	70 451	
Avskrevet tidligere	-18 552	
Avskrevet i år	-2 818	49 081
Kameraovervåking		
Tilgang 2024	335 931	
Avskrevet tidligere	-67 186	
Avskrevet i år	-67 186	201 559
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>597 515</b>	
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-70 004</b>	

#### PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

### NOTE 13

#### UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte





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

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

#### NOTE 14

##### ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avregning Vevelstadåsen Grendelag	-47 832
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-47 832</b>

#### NOTE 15

##### GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 225/687 deler av Vevelstadåsen Grendelag.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Vevelstadåsen Grendelag og refererer seg til den samlede gjelden i Vevelstadåsen Grendelag og utgjør kr 1 128 319.

Selskapets andel i Vevelstadåsen Grendelag vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i Vevelstadåsen Grendelag er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges Grendelagets regnskap.





## Grendelagets årsrapport:

### Styrets arbeid

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

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

### Vaktmestertjenesten

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

Vaktmestrenes innsats verdsettes av alle og bidrar til samholdet mellom sameiene.

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

### Ny renovasjonsløsning fra Follo Ren

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

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

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

### Rehabilitering av tak

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

#### Vevelstadåsen

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

#### Vevelstadlia

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

#### Vevelstadskogen

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



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

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

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

Det er til sammen gjennomført:

- 28 byggherremøter
- 31 vernerunder
- 12 ferdigbefaringer

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

### **Serviceavtale på avtrekksviftene på taket**

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

### **Parkeringsplasser og parkeringstillatelser**

Våre tre sameier benytter Aker P-drift AS for kontroll av parkeringsplassene.

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

Klager må rettes til Aker P-drift AS.

### **Trafikksikkerhet**

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

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

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

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

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

### **Kabel-TV og bredbånd**

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

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

### **Skadedyr – avtale med Rentokil**

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

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

### **Høringsinnspill til kommunens arealplan**

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

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



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

Saken skal behandles i kommunestyret i juni.

## **Nabosenteret**

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

Vi har også bestemt oss for å installere en kodelås på døren, slik at de som leier ikke trenger å hente nøkkel hos vaktmester, denne blir montert i starten av 2026. Styret ønsker at nabosenteret skal bli brukt til flere samlende aktiviteter i grendelaget og vil oppfordre de som vil bidra til dette om å ta kontakt. Det kan være aktiviteter som quizkvelder, juleverksted og diverse kurs. På onsdager er det nå en nabo som arrangerer Yogatimer, vi håper det er et tilbud som blir brukt av beboerne.

## **Parselhage**

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



Til årsmøtet i Vevelstadåsen Grendelag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening er

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

### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21 Vevelstadåsen 4120 Vevelstad	Medlemmer av Den Norske Revisorforening Bankgiro: 8397.05.05914	Organisasjonsnr: 975485587
--	---	-------------------------------



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

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0169 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

4120 975485587



## VEVELSTADÅSEN GRENDELAG ORG.NR. 971492988, KLIENTNR. 4120

### RESULTATREGNSKAP

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





### VEVELSTADÅSEN GRENDELAG ORG.NR. 971492988, KLIENTNR. 4120

#### BALANSE

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	11	82 934	62 772
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>82 934</b>	<b>62 772</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		306	0
Forskuddsbetalte kostnader		309 150	301 528
Andre kortsiktige fordringer	12	146 036	0
Driftskonto OBOS-banken		618 454	88 062
Skattetrekkskonto OBOS-banken		54 373	41 980
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 128 319</b>	<b>431 570</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 211 253</b>	<b>494 343</b>

#### EGENKAPITAL OG GJELD

##### EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital		82 933	62 771
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>82 933</b>	<b>62 771</b>

##### GJELD

##### KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		604 499	15 162
Skyldige offentlige avgifter	13	106 082	91 393
Annen kortsiktig gjeld	14	417 739	325 016
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 128 320</b>	<b>431 572</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 211 253</b>	<b>494 343</b>
---------------------------------	--	------------------	----------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre follo, 12.02.2026  
Styret i Vevelstadåsen Grendelag

Liv Vedsegård                      Berit Laila Stokstad                      Marte Dobloug

Poul Bjarte Eggesbø                      Espen Arne Andresen                      Synnøve Martinsen





## NOTE 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Grendelaget	8 021 178
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>8 021 178</b>

## NOTE 3

### ANDRE INNETEKTER

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

## NOTE 4

### PERSONALKOSTNADER

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





Yrkesskadeforsikring	-5 966
Andre personalkostnader	-16 506
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 565 886</b>

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

## NOTE 5

### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-230 000
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-230 000</b>

I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) -35 596

## NOTE 6

### REVISJONSHONORAR

Revisjon	-12 938
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-12 938</b>

## NOTE 7

### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

## NOTE 8

### ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-26 662
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-26 662</b>

## NOTE 9

### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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





---

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** **-466 484**

---

**NOTE 10****FINANSINNTEKTER**

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

---

**NOTE 11****VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

---

---

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-34 123**

---

**NOTE 12****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

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

---





**NOTE 13**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-54 373
Skyldig arbeidsgiveravgift	-51 709
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-106 082</b>

**NOTE 14**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenge	-157 885
Avsatt Nortekk	-259 854
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-417 739</b>





### Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 16.03.26

Selskapsnummer: 4122 Selskapsnavn: VEVELSTADSKOGEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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