



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 975 485 552  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: VEVELSTADÅSEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 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: 17.03.2026

### 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, 22.04.2026



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		10 395 468	9 737 467
<b>Sum inntekter</b>		<b>10 395 468</b>	<b>9 737 467</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		427 394	409 840
Annen driftskostnad		8 313 086	14 182 599
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 740 480</b>	<b>14 592 440</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 654 988</b>	<b>-4 854 972</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		153 244	89 810
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>153 244</b>	<b>89 810</b>
Annen finanskostnad		457 865	343 192
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>457 865</b>	<b>343 192</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-304 621</b>	<b>-253 382</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 350 367</b>	<b>-5 108 354</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 350 367</b>	<b>-5 108 354</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 350 367</b>	<b>-5 108 354</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 350 367	-5 108 354
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 350 367</b>	<b>-5 108 354</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		25 353	19 189
Sum varige driftsmidler		25 353	19 189
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		25 353	19 189
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		37 867	63 508
Andre fordringer			70 646
Sum fordringer		37 867	134 154
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 556 144	3 871 023
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 556 144	3 871 023
Sum omløpsmidler		4 594 011	4 005 176
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 619 364</b>	<b>4 024 366</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<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		1 803 141	3 153 508
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 803 141</b>	<b>-3 153 508</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 803 141</b>	<b>-3 153 508</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		6 060 000	6 780 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 060 000</b>	<b>6 780 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 060 000</b>	<b>6 780 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 241	2 705
Leverandørgjeld		111 049	215 280
Annen kortsiktig gjeld		249 215	179 888
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>362 505</b>	<b>397 873</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 422 505</b>	<b>7 177 873</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 619 364</b>	<b>4 024 366</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 354078

#### Virksomheten

Organisasjonsnummer: 975 485 552  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: VEVELSTADÅSEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 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: 17.03.2026

#### 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: 975 485 552  
VEVELSTADÅSEN BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		10 395 468	9 737 467
<b>Sum inntekter</b>		<b>10 395 468</b>	<b>9 737 467</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		427 394	409 840
Annen driftskostnad		8 313 086	14 182 599
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 740 480</b>	<b>14 592 440</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 654 988</b>	<b>-4 854 972</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		153 244	89 810
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>153 244</b>	<b>89 810</b>
Annen finanskostnad		457 865	343 192
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>457 865</b>	<b>343 192</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-304 621</b>	<b>-253 382</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 350 367</b>	<b>-5 108 354</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 350 367</b>	<b>-5 108 354</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 350 367</b>	<b>-5 108 354</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 350 367	-5 108 354
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 350 367</b>	<b>-5 108 354</b>



Organisasjonsnr: 975 485 552  
VEVELSTADÅSEN BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		25 353	19 189
Sum varige driftsmidler		25 353	19 189
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		25 353	19 189
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		37 867	63 508
Andre fordringer			70 646
Sum fordringer		37 867	134 154
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 556 144	3 871 023
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 556 144	3 871 023
Sum omløpsmidler		4 594 011	4 005 176
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 619 364</b>	<b>4 024 366</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Udekket tap	1 803 141	3 153 508
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-1 803 141</b>	<b>-3 153 508</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-1 803 141</b>	<b>-3 153 508</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 060 000	6 780 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>6 060 000</b>	<b>6 780 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>6 060 000</b>	<b>6 780 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 241	2 705
Leverandørgjeld	111 049	215 280
Annen kortsiktig gjeld	249 215	179 888
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>362 505</b>	<b>397 873</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>6 422 505</b>	<b>7 177 873</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>4 619 364</b>	<b>4 024 366</b>



Organisasjonsnr: 975 485 552  
VEVELSTADÅSEN BOLIGSAMEIE

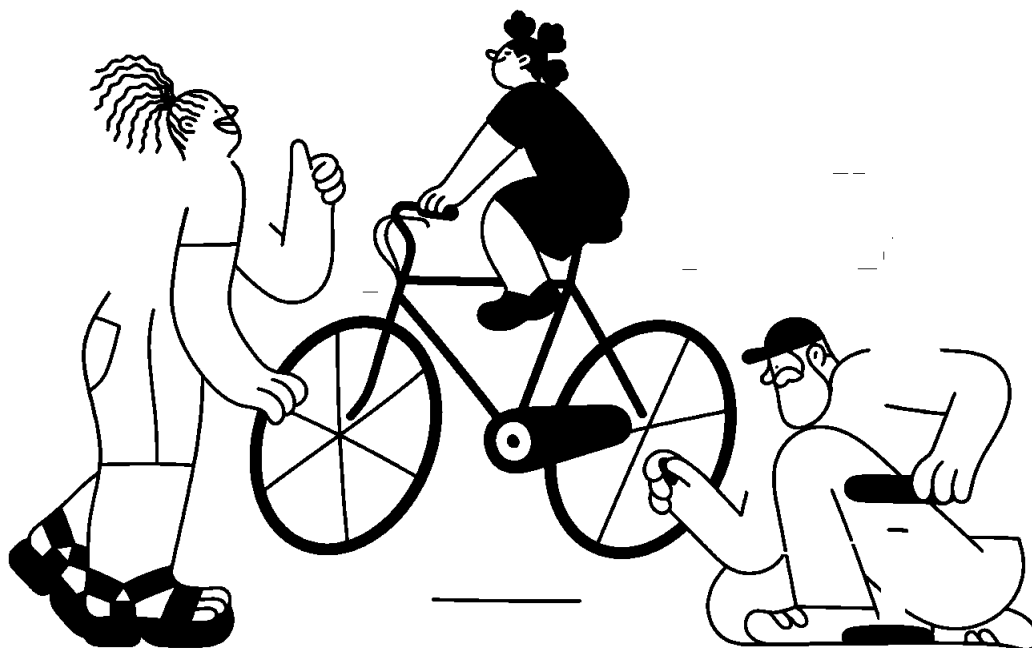
NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 4121  
VEVELSTADÅSEN BOLIGSAMEIE



## Velkommen til årsmøte i VEVELSTADÅSEN BOLIGSAMEIE

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

### Dato for årsmøtet:

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Låsing av inngangsdører.
8. Ny renovasjonsløsning
9. Endring av vedtektenes punkt 2.1:
10. Endring av husordensreglene: Pkt. 3:
11. Endring av husordensreglene punkt 5
12. Endring av husordensreglene 6 og 7
13. Endring av husordensreglene punkt 8
14. Endring av husordensreglene punkt 9
15. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i VEVELSTADÅSEN BOLIGSAMEIE



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Vibeke Sætre Pettersen er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en 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. Årsmøte 2026 - Styrets arbeid.pdf
2. 4121 Revisjonsberetning.pdf
3. Årsregnskap 2025 4121.pdf
4. Vevelstadåsen Grendelag årsrapport.pdf
5. 4120 Revisjonsberetning.pdf
6. 4120 Regnskap 2025.pdf

## Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

## Styrets innstilling

### Styrehonorar:

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

## Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 375 000,-.



Sak 7

### Låsing av inngangsdører.

Forslag fremmet av:

Hans Jacob Augestad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Mvh

Hans Augestad

#### Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Låsing av utgangsdør

Sak 8

### Ny renovasjonsløsning

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

#### Styrets innstilling

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

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



a)

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

- For Ny renovasjonsløsning
- Mot Ny renovasjonsløsning

b)

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

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

## Vedlegg

7. Avfallsløsning 2026.pdf

Sak 9

## Endring av vedtektenes punkt 2.1:

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

### Endring av vedtektenes punkt 2.1:

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

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

Dette vil gi følgende tekst i vedtektenes punkt 2.1:

### 2. Rettslig disposisjonsrett

#### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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



Forslag til vedtak

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

Sak 10

**Endring av husordensreglene: Pkt. 3:**

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Pkt. 3:

Dagens ordlyd:

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

Foreslås endret til:

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

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

Forslag til vedtak

Punkt 3. endres i henhold til forslag

Sak 11

**Endring av husordensreglene punkt 5**

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Pkt. 5:

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

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

Forslag til vedtak

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



Sak 12

## Endring av husordensreglene 6 og 7

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Pkt. 6 og 7:

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

Dagens pkt 6 og 7:

6

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

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

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

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

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

7

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

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

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

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

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

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



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

Foreslås endret til:

6

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

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

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

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

7

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Husordensreglene punkt 6 og 7 endres i henhold til forslag

Sak 13

## Endring av husordensreglene punkt 8

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Pkt. 8:

Gjeldende tekst:



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

Foreslås endret til:

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

Forslag til vedtak

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

Sak 14

## Endring av husordensreglene punkt 9

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Pkt 9:

Underpunktene ønskes innlemmet i hovedpunkt.

Gjeldende ordlyd:

*9 Husdyrhold.*

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

9.1

*Lufting av husdyr.*

*1. Båndtvang gjelder uinnskrenket på sameiets område.*

*2. Husdyr skal ikke luftes på sameiets område*

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

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

9.2

*Overtredelser.*

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

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

Ønskes endret til:

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

**• Båndtvang gjelder uinnskrenket på sameiets område**

**• Husdyr skal ikke luftes på sameiets område**



- Hvis dyret gjør fra seg på sameiets område, skal avføringen fjernes av eieren/passeren
- Småbarn skal ikke alene ha ansvar for husdyr

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

Forslag til vedtak

Punkt 9 endres i henhold til forslaget

Sak 15

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Berit Stokstad

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Beate Waatwik
- Geir Dramstad
- Poul Eggesbø

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

Kandidater velges i møtet

### Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling - Vevelstadåsen boligsameie 2026.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2025

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

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

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

### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Vevelstadåsen Boligsameie

Sameiet består av 210 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:

107      100

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

### Forretningsførsel og revisjon

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



## Styrets arbeid

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

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

Vi har hatt 5 forsikringssaker i perioden.

Oppfølging av beboere som ikke overholder boligsameiets vedtekter og husordensregler.

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

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

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

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

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

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

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

### Planlagte oppgaver:

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

### Gjenstående oppgaver:

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



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

## ANNEN INFORMASJON OM SAMEIET

### Forsikring (Brann og vannskader)

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

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

### Brannsikringsutstyr

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

### Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

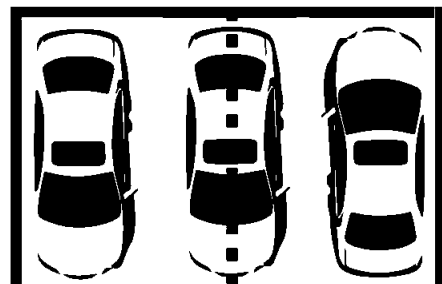
Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

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

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

### Garasjer

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





## **MC**

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

## **Elbil-lading**

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

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

## **Utleie av parkeringsplass til bil 2 i husstanden**

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

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

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

## **Parkeringsregler for Vevelstadåsen**

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

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

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

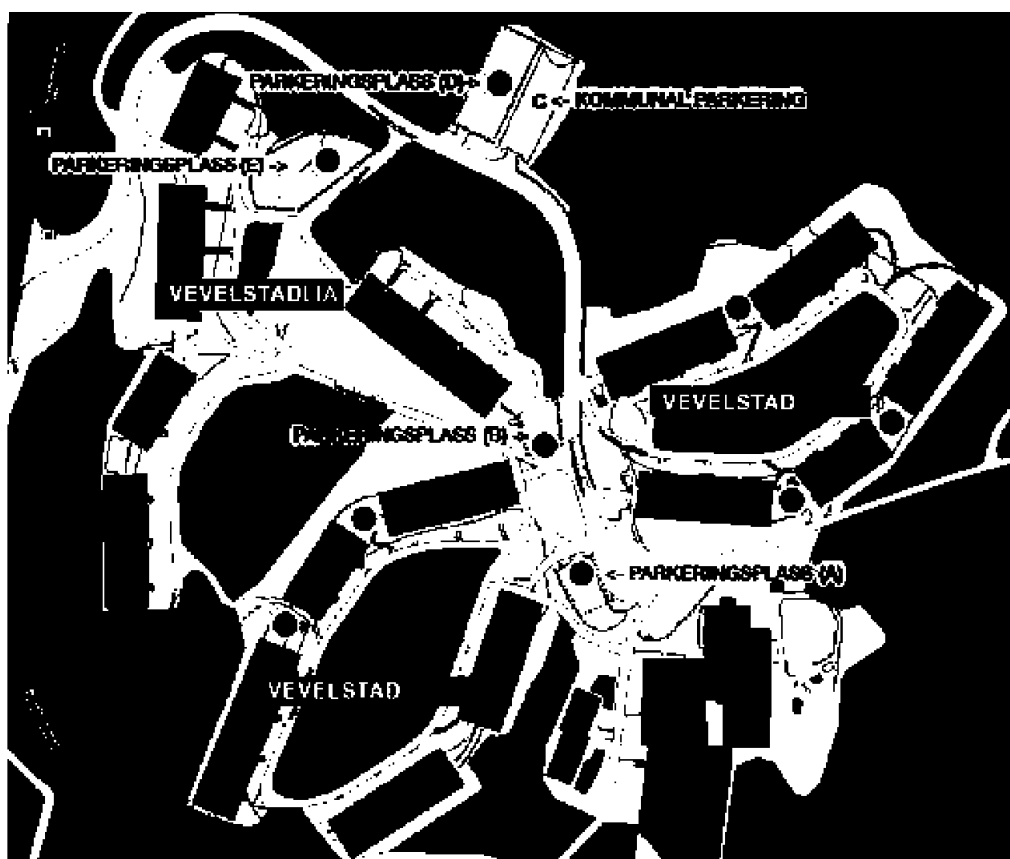
Aker P-drift har satt opp skilt med maks 10 min. parkering på tunet. Dette gjelder all transport hvor det ikke er synlig aktivitet ved kjøretøyet.

Våre utvendige parkeringsplasser er som vist på illustrasjonen.

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

## PARKERINGSPLASSER for de tre sameiene på VEVELSTADÅSEN

VEVELSTAD I A      VEVELSTAD      VEVELSTAD



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

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

## TV og bredbånd

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

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

Husk å oppgi abonnementsnummeret som står på sentralboksen/modemet

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

## Bredbånd

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

## Maling

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

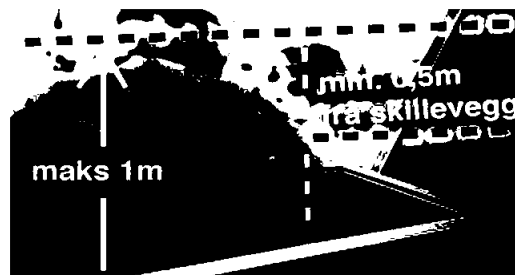
Maling av utvendig trepanel og mur vil gjøres samlet, når tilstanden tilsier dette. Snakk alltid med vaktmester før du eventuelt maler. Styret planlegger maling av alle trevegger i 2026.

## Vedlikehold terrasser

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

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

Terrassene er vår alternativ rømningsvei ved brann. Det er derfor viktig at det ikke finnes større busker nærmere enn 0,5 halv meter fra skilleveggene. Høyden på planter i verandakassene skal ikke overstige en meter, og heller ikke henge utover egen kasse. Dette er regulert i husordensreglene punkt 5.



## Bruk av søppelsjakt

Det er viktig at søppel pakkes godt inn før den kastes i søppelsjakten. Slurv forårsaker plager med lukt og skadedyr. Har du fuktig søppel og matvarer som lukter ekstra, bruk en dobbel pose når du kaster den inn i sjakten. Matavfallsposer skal kun benyttes til matavfall. Tømming av søppel skjer på torsdager.

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



## Matoljer og fett

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

## Unngå vannskader og brann

Ikke vask og tørk klær eller bruk oppvaskmaskin om natten eller når du ikke er til stede. Dersom du er borte fra leiligheten i lengre tid, skru av hovedstoppekran. Tilgang til kranene må ikke blokkeres. Den enkelte beboer/seksjonseier vil kunne holdes ansvarlig dersom det ikke benyttes autorisert personell til rørleggerarbeider. Beboer/seksjonseier kan holdes ansvarlig for skader og følgeskader etter arbeider i våtrom som ikke er i henhold til gjeldende våtromsnorm, samt manglende vedlikehold som f.eks. sluk og synlige sår i belegget.

## Generelt

Varmepumper og parabolantenner er ikke tillatt (ref punkt 5 i husordensreglene). Grilling med kull og tennvæske er ikke tillatt. Bruk gass eller elektrisk grill og rengjorte rister/fettoppsamlere. Husk avstand til brennbart materiale (f.eks. treveggen). Noen er også plaget av andres røyking på terrassene. Ta hensyn!

## Velferden og oppgangskontakt

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

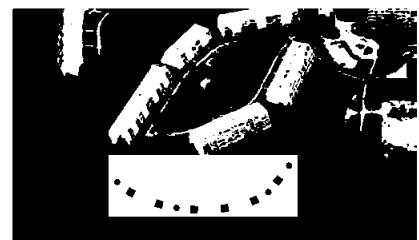
Oppgangskontakter er også viktige bidragsyttere for kommunikasjon i sameiet. Mange saker blir løst ved deres innsats. Vi henstiller oppgangens beboere å stille på oppgangsmøter og bidra til oppgangens miljø. Oppgangskontakter kan benytte Nabosenteret til sine årlige møter.

## Overdragelser av leiligheter

11 seksjoner har skiftet eier i løpet av beretningsperioden.

## Husdyrhold

Det er mange husdyreiere på feltet. Styret må nok engang minne om at det på sameiets område gjelder uinnskrenket båndtvang hele året. Det finnes en lufferunde på grendelagetets område (se ill.). NB! Husdyrhold skal ikke være til sjenanse for andre beboere.





## **Vedlikehold/rehabilitering:**

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

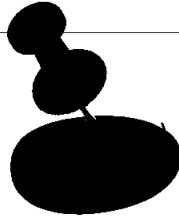
## **Finn informasjon på vibbo.no**

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

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



## Viktige opplysninger



- **Ro i leilighetene**

Øving på instrumenter og annen støyende virksomhet, som snekkervirksomhet og boring med drill, skal ikke finne sted etter kl.19.00 på hverdag og ikke etter kl.17.00 på lørdag. Støyende virksomhet skal ikke forekomme på søndager og helligdager. Vedvarende ekstra støyende arbeide som pigging, boring i betong ol. skal avsluttes før kl. 17 på hverdager, og ikke finne sted på lørdag, søndag og helligdager. Se husordensregler punkt 2.

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

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

- **Brann- og vannskade**

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

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

- **Meldeskjema for rehabilitering/oppussing**

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

- **Vann/avløp og el-arbeider**

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

- **Tilfluktsrom**

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



Til årsmøtet i Vevelstadåsen Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvise 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 rettvise 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 0160 Oslo	Medlemmer av Den Norske Revisorforening Bankgiro: 8397.05.05914	Organisasjonsnr: 4121 975485552
--	---	------------------------------------



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:

4121 975485552



## VEVELSTADÅSEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 975485552, KLIENTNR. 4121

### RESULTATREGNSKAP

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



## VEVELSTADÅSEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 975485552, KLIENTNR. 4121

### BALANSE

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andel egenkapital i fellesanlegg	16	25 353	19 189
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>25 353</b>	<b>19 189</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		37 867	63 508
Andre kortsiktige fordringer		0	70 646
Driftskonto OBOS-banken		2 887 416	2 374 782
Sparekonto OBOS-banken		1 668 728	1 496 240
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 594 011</b>	<b>4 005 177</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 619 364</b>	<b>4 024 366</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	13	-1 803 141	-3 153 508
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 803 141</b>	<b>-3 153 508</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	6 060 000	6 780 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>6 060 000</b>	<b>6 780 000</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		200 413	179 888
Leverandørgjeld		111 049	215 280
Påløpte renter		2 241	2 705
Annen kortsiktig gjeld	15	48 802	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>362 505</b>	<b>397 873</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 619 364</b>	<b>4 024 366</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	16	1 128 319	431 572
Nordre follo, 09.02.2026 Styret i Vevelstadåsen Boligsameie			
Poul Bjarte Eggesbø	Ronny Gilstad	Berit Laila Stokstad	



Cathrine Molin Wang

Beate Waatvik



## NOTE 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## NOTE 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	10 009 645
Garasje	1 992
Parkering	73 873
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>10 085 510</b>

## NOTE 3

### ANDRE INNETEKTER

Forsikring	113 791
Opprydding kundereskontro	2
Nettinnbetalinger	7 200
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>120 993</b>

## NOTE 4

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-50 760
Andre personalkostnader	-16 634
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-67 394</b>

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



### NOTE 5

#### STYREHONORAR

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

**SUM STYREHONORAR -360 000**

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

### NOTE 6

#### REVISJONSHONORAR

Revisjon -12 875

**SUM REVISJONSHONORAR -12 875**

### NOTE 7

#### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger -30 911

Drift/vedlikehold VVS -33 348

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -411 724

Egenandel forsikring -34 000

Kostnader dugnader -2 273

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -512 256**

### NOTE 8

#### GARASJER

Leieinntekter 1 550

**SUM GARASJER 1 550**

### NOTE 9

#### ENERGI/FYRING

Elektrisk energi -1 075 393

**SUM ENERGI / FYRING -1 075 393**

### NOTE 10

#### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container -18 887

Annet driftsmateriale -4 559

Renhold ved firmaer -260 066

Andre driftskostnader -11 697

Trykksaker -10 682

Møter, kurs, oppdateringer mv. -10 570

Andre kostnader tillitsvalgte -10 731

Andre kontorkostnader -2 458

Kontingenter -800

Gave, ikke fradragsberettiget -4 122

Bank- og kortgebyr -5 626

Øreavrundning 53

Velferdskostnader -116 225

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -456 370**

### NOTE 11

#### FINANSINNTEKTER



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

## NOTE 12

### FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-457 865
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-457 865</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 låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

## NOTE 14

### PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

## NOTE 15

### ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

## NOTE 16

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

Selskapet eier 210/687 deler av Vevelstadåsen Grendelag.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Vevelstadåsen Grendelag og

refererer seg til den samlede gjelden i Vevelstadåsen Grendelag og utgjør kr 1 128 319 kr



Selskapets andel i Vevelstadåsen Grendelag vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".  
Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i Vevelstadåsen Grendelag er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".  
Til orientering vedlegges Grendelagets regnskap.



## Grendelagets årsrapport:

### Styrets arbeid

Det er i perioden avholdt 9 ordinære styremøter og ett digitalt møte. Det er også gjennomført et antall befaringer, i tillegg til møter med 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 vaktmesterne, og diskuterer bruk av driftsmidler i samråd med vaktmestrene og medlemmene i grendelagstyret.

### Ny renovasjonsløsning fra Follo Ren

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

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

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

### Rehabilitering av tak

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

#### Vevelstadåsen

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

#### Vevelstadlia

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

#### Vevelstadskogen

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



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

- Det er bygget opp ny gesims. Høyde ca. 15cm over ferdig 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 Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvise 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 rettvise 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



**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		17 527
<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 feriepenger	-157 885
Avsatt Nortekk	-259 854
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-417 739</b>





## Ny renovasjonsløsning 2026

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

### Når skjer det?

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

### Hvorfor?

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

### Glass- og metallemballasje

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

### Matavfall

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

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

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

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

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

## Hva betyr dette for oss på Vevelstadåsen?

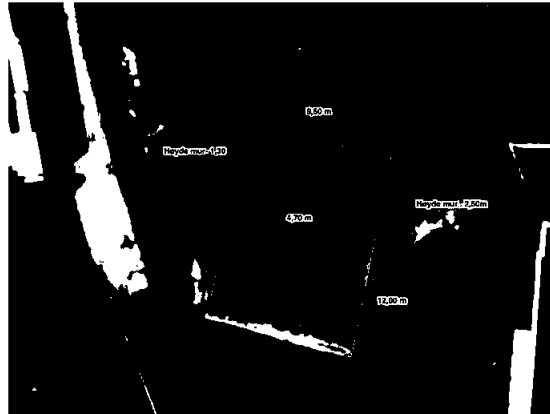
*Søppelsjaktene som vi har benyttet, må avvikles i løpet av 2026.*

## Hva kan vi få istedenfor sjaktene?

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

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

Innsamlingspunktet kan bestå av helt nedgravde containere eller delvis nedgravde containere.



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

### Alternativ 1: Helt nedgravde beholdere

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



Estimert kostnad: kr. 5.000.000,-

## Alternativ 2: Delvis nedgravde beholdere

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

Estimert kostnad: kr. 4.000.000,-



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

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

Estimert kostnad: kr. 3.000.000,-



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

### Styrets innstilling:

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

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



Til Styret i Vevelstadåsen boligsameie

Langhus 22. februar 2026

Til ordinært sameiermøte 2026

Valgkomiteen innstiller følgende personer.

**Styreleder:**

– Poul B. Eggesbø- Oppg. 16

**På valg- ønsker ikke gjenvalg**

– Berit Stokstad- Oppg. 2

**Foreslås som ny styreleder**

Styremedlem:

– Beate Waatvik- Oppg. 4

**På valg- foreslås gjenvalgt**

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

Valgkomiteens forslag:

**Årsmøtet stemmer over de to kandidater**

**Velferdskomité:**

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

**Valgkomité:**

På valg:

– Vigmund Sætre- oppg. 4 På valg

– Roald Bjone- oppg. 8 På valg

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

Med vennlig hilsen

Valgkomiteen v/ Roald Bjone og Vigmund Sætre



### Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 17.03.26

Selskapsnummer: 4121 Selskapsnavn: VEVELSTADÅSEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](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.