



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Merete Vie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 25.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 914 707	8 876 356
Sum inntekter		8 914 707	8 876 356
Kostnader			
Lønnskostnad		240 993	254 280
Annen driftskostnad		5 731 288	9 246 602
Sum kostnader		5 972 281	9 500 881
Driftsresultat		2 942 427	-624 525
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 656	13 518
Sum finansinntekter		16 656	13 518
Annen finanskostnad		188 116	170 949
Sum finanskostnader		188 116	170 949
Netto finans		-171 460	-157 431
Ordinært resultat før skattekostnad		2 770 967	-781 957
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 770 967	-781 957
Årsresultat		2 770 967	-781 957
Totalresultat		2 770 967	-781 957
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 770 967	-781 957
Sum overføringer og disponeringer		2 770 967	-781 957



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		28 970	39 288
Sum varige driftsmidler		28 970	39 288
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		28 970	39 288
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		381 895	564 057
Sum fordringer		381 895	564 057
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 600 213	1 782 192
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 600 213	1 782 192
Sum omløpsmidler		3 982 108	2 346 249
SUM EIENDELER		4 011 078	2 385 537

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		481 761	3 252 728
Sum opptjent egenkapital		-481 761	-3 252 728
Sum egenkapital		-481 761	-3 252 728
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 938 284	4 965 664
Sum annen langsiktig gjeld		3 938 284	4 965 664
Sum langsiktig gjeld		3 938 284	4 965 664
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 197	898
Leverandørgjeld		403 483	300 120
Skyldige offentlige avgifter			169
Annen kortsiktig gjeld		149 875	371 414
Sum kortsiktig gjeld		554 555	672 601
Sum gjeld		4 492 839	5 638 265
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 011 078	2 385 537



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 357329

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Merete Vie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 975 485 552
VEVELSTADÅSEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 914 707	8 876 356
Sum inntekter		8 914 707	8 876 356
Kostnader			
Lønnskostnad		240 993	254 280
Annen driftskostnad		5 731 288	9 246 602
Sum kostnader		5 972 281	9 500 881
Driftsresultat		2 942 427	-624 525
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 656	13 518
Sum finansinntekter		16 656	13 518
Annen finanskostnad		188 116	170 949
Sum finanskostnader		188 116	170 949
Netto finans		-171 460	-157 431
Ordinært resultat før skattekostnad		2 770 967	-781 957
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 770 967	-781 957
Årsresultat		2 770 967	-781 957
Totalresultat		2 770 967	-781 957
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 770 967	-781 957
Sum overføringer og disponeringer		2 770 967	-781 957



Organisasjonsnr: 975 485 552
VEVELSTADÅSEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		28 970	39 288
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		28 970	39 288
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		381 895	564 057
Sum fordringer		381 895	564 057
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 600 213	1 782 192
Sum omløpsmidler		3 982 108	2 346 249
SUM EIENDELER		4 011 078	2 385 537
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		481 761	3 252 728



Sum opptjent egenkapital	-481 761	-3 252 728
Sum egenkapital	-481 761	-3 252 728
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 938 284	4 965 664
Sum annen langsiktig gjeld	3 938 284	4 965 664
Sum langsiktig gjeld	3 938 284	4 965 664
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 197	898
Leverandørgjeld	403 483	300 120
Skyldige offentlige avgifter		169
Annen kortsiktig gjeld	149 875	371 414
Sum kortsiktig gjeld	554 555	672 601
Sum gjeld	4 492 839	5 638 265
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 011 078	2 385 537



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

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



REGISTRERINGSBLANKETT for generalforsamling/årsmøte

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på generalforsamlingen/årsmøtet kan stille ved fullmektig. Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på generalforsamlingen/årsmøtet i **Vevelstadåsen Boligsameie**

Eierens underskrift og dato:

.....







Vevelstadåsen Boligsameie
Ordinært årsmøte

Til seksjonseierene i Vevelstadåsen Boligsameie

Velkommen til årsmøte, tirsdag 28. mars 2023 kl. 18.00 på Nabosenteret.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Vevelstadåsen Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Vevelstadåsen Boligsameie
Ordinært årsmøte

Innhold

Innhold

Ordinært sameiermøte i Vevelstadåsen Boligsameie

Kortversjon av viktige vedtekter.....	2
Til behandling foreligger:	6
Tillitsvalgte	7
Styret	7
Generelle opplysninger om Vevelstadåsen Boligsameie	7
Forretningsførsel og revisjon	7
RESULTATREGNSKAP.....	13
BALANSE	14
NOTER	15
NOTER.....	16
Forslag til årsmøtet	19
Styrets status for 2022:.....	21
Valg:	21
Velferden og valgkomite:.....	21
Opplysninger om sameiet	22
Forsikring	22
Styrets arbeid	22
Brannsikringsutstyr	22
Avtale om leveranse av elektrisk kraft.....	22
Meldeskjema for rehabilitering/oppussing”	23
Garasjer	23
MC	23
ELBIL-lading	23
Utleie av garasje plass til bil 2 i husstanden.....	23
Parkeringsregler for Vevelstadåsen.....	24
Våre parkeringsplasser ute.....	24
Kabel-TV.....	26
Bredbånd	26
Maling	26
Vedlikehold terrasser	27



Vevelstadåsen Boligsameie
Ordinært årsmøte

Bruk av søppelsjakt	27
Unngå vannskader og brann	27
Generelt	27
Velferden og de oppgangstillitsvalgte	28
Overdragelser av leiligheter	28
Husdyrhold	28
Vedlikehold/rehabilitering:	29
Vedlikehold/rehabilitering:	29
HUSORDENSREGLER	31
VEDTEKTER	33
Oppdaterte parkeringsbestemmelser	45
Vevelstadåsen Grendelag	46
ÅRSRAPPORT FOR 2021	46
NOTER	55



Vevelstadåsen Boligsameie
Ordinært årsmøte

Innkalling til årsmøte

Ordinært sameiermøte i Vevelstadåsen Boligsameie avholdes
tirsdag 28. mars 2023 kl.18.00 på Nabosenteret.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av dagsorden
- C) Godkjenning av de stemmeberettigede
- D) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- E) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2022

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2022

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET s 20

5. INNKOMNE FORSLAG

- 1) Klage på tidligere oppgradering av oppgangene (Georg Lederer)
- 2) Endring av Husordensregler (Styret)
- 3) Endring av Vedtekter (Styret)

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg styreleder for 2 år
- B) Valg av styremedlemmer
- C) Valg av 2 varamedlemer for 1 år
- C) Valg av valgkomité
- D) Valg av andre utvalg/komiteer

Vevelstadåsen 2022
Styret i Vevelstadåsen Boligsameie

Bengt Magne Mauland Berit Stokstad Beate Waatvik
Joakim Bakke Evensen Naser Rashiti



ÅRSBERETNING FOR 2022

Vevelstadåsen Boligsameie
Ordinært årsmøte

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bengt Magne Mauland	Vevelstadåsen 16
Nestleder	Berit Stokstad	Vevelstadåsen 2
Styremedlem	Beate Waatvik	Vevelstadåsen 4
Styremedlem	Joakim Evensen	Vevelstadåsen 24
Styremedlem	Naser Rashiti	Vevelstadåsen 14
Varamedlem	Håkon Nordby	Vevelstadåsen 8
Varamedlem	Cathrine Molin Wang	Vevelstadåsen 28

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

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 Tor-Sigve Bjørndal. Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.



Vevelstadåsen Boligsameie Ordinært årsmøte

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak omleggingen av de kommunale abonnementsgebyrene, sameiet betaler nå kun for forbruk av vann og avløp.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 3 427 553.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



Vevelstadåsen Boligsameie
Ordinært årsmøte

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det kun beregnet utgifter til ordinære drift og vedlikeholds utgifter.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men så lenge strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. antar vi dermed at energikostnadene vil ligge på et noe lavere kostnadsnivå enn i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vevelstadåsen Boligsameie.

Lån

Vevelstadåsen Boligsameie har lån i OBOS- banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 2 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Vevelstadåsen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Vevelstadåsen Boligsameie sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet samt styrets årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



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 avviklet.

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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 Boligsameie
Ordinært årsmøte





Vevelstadåsen Boligsameie
Ordinært årsmøte

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 787 112	8 786 811	8 813 000	8 964 000
Andre inntekter	3	127 595	89 545	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		8 914 707	8 876 356	8 813 000	8 964 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-40 993	-54 280	-28 200	-28 200
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-11 375	-10 875	-12 000	-12 500
Forretningsførerhonorar		-295 910	-286 735	-290 000	-314 000
Konsulenthonorar	7	-17 066	-24 379	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-347 846	-2 919 750	-325 000	-350 000
Forsikringer		-615 201	-538 053	-550 000	-675 000
Kommunale avgifter	9	-839 267	-2 285 265	-2 063 000	-1 365 000
Kostnader sameie	16	-1 870 039	-1 658 220	-1 672 344	-1 672 344
Energi/fyring		-1 436 379	-1 220 897	-950 000	-1 250 000
Andre driftskostnader	10	-298 205	-302 427	-385 000	-351 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 972 281	-9 500 881	-6 495 544	-6 238 544
DRIFTSRESULTAT		2 942 427	-624 525	2 317 456	2 725 456
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	16 656	13 518	20 000	20 000
Finanskostnader	12	-188 116	-170 949	-169 000	-184 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-171 460	-157 431	-149 000	-164 000
ÅRSRESULTAT		2 770 967	-781 957	2 168 456	2 561 456
Overføringer:					
Udekket tap		0	-781 957		
Reduksjon udekket tap		2 770 967	0		



Vevelstadåsen Boligsameie
Ordinært årsmøte

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	16	28 970	39 288
SUM ANLEGGSMIDLER		28 970	39 288
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		34 030	30 418
Forskuddsbetalte kostnader		104 873	90 836
Andre kortsiktige fordringer	13	242 992	442 803
Driftskonto OBOS-banken		2 403 562	730 199
Sparekonto OBOS-banken		1 196 651	1 051 993
SUM OMLØPSMIDLER		3 982 108	2 346 249
SUM EIENDELER		4 011 078	2 385 537
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-481 761	-3 252 728
SUM EGENKAPITAL		-481 761	-3 252 728
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 938 284	4 965 664
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 938 284	4 965 664
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		149 875	129 649
Leverandørgjeld		403 483	300 120
Skyldige offentlige avgifter		0	169
Påløpte renter		1 197	898
Annen kortsiktig gjeld		0	241 765
SUM KORTSIKTIG GJELD		554 555	672 601
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 011 078	2 385 537
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	16	1 082 015	1 619 021



NOTER


Vevelstadåsen Boligsameie Ordinært årsmøte

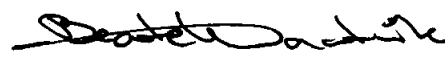
Styret i Vevelstadåsen Boligsameie


Bengt Magne Mauland


Joakim Bakke Evensen


Naser Rashiti


Berit Laila Stokstad


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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	8 737 008
Parkering	68 805
Garasje	5 976
Lading el-bil	3 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 815 389

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-23 100
-----------	---------



Vevelstadåsen Boligsameie Ordinært årsmøte

NOTER

Lading el-bil	-3 600
Garasje	-1 577
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 787 112

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Strøm el bil lading	124 195
Nøkler	100
Utleie	3 300
SUM ANDRE INNTEKTER	127 595

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-28 200
Andre personalkostnader	-12 793
SUM PERSONALKOSTNADER	-40 993

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 2021/2022, og er på kr 200 000.
I tillegg har styret fått dekketstyreseminar for kr 17 670, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 375.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 066
SUM KONSULENTHONORAR	-17 066

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-94 792
Drift/vedlikehold VVS	-38 458
Drift/vedlikehold elektro	-59 394
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-128 828
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 832
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-3 543
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-347 846

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-839 267
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-839 267

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 939
Verktøy og redskaper	-3 205
Driftsmateriell	-2 301
Renhold ved firmaer	-196 913
Andre fremmede tjenester	-17 228
Kontor- og datarekvisita	-1 478
Trykksaker	-18 153
Andre kostnader tillitsvalgte	-17 670
Andre kontorkostnader	-2 401
Porto	-1 560
Kontingenter	-500
Gaver	-2 605
Bank- og kortgebyr	-5 758
Velferdskostnader	-20 494
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-298 205

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 231
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 809
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 934
Andre renteinntekter	1 682
SUM FINANSINNEKTER	16 656

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-187 775
Renter på leverandørgjeld	-164
Andre rentekostnader	-176
SUM FINANSKOSTNADER	-188 116

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Strøm EI bil desember	17 611
Avregning Vevelstadåsen Grendelag	225 381
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	242 992

NOTE: 14

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.



Vevelstadåsen Boligsameie Ordinært årsmøte

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: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,55 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2011	-9 031 683
Nedbetalt tidligere	4 066 019
Nedbetalt i år	1 027 380
	-3 938 284
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 938 284

NOTE: 16

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 210/687 deler av Vevelstadåsen Grendelag.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Vevelstadåsen Grendelag og garantiansvaret

refererer seg til den samlede gjelden i Vevelstadåsen Grendelag og utgjør kr 1 082 015

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.



FORSLAG TIL ÅRSMØTET

Vevelstadåsen Boligsameie
Ordinært årsmøte

Ønsker å få behandlet følgende på årsmøte:

Mandag 21.02 2022 i et møte i oppgang 4, med to fra styret, samt to håndverkere, hvor jeg fikk beskjed om at de skadede flisene som i 2018 ble lagt, blant annet i 4 etg. hos oss i oppgang 4, pluss noen ødelagte fliser i de andre oppgangene, skulle skiftes ut. Senere samme uke gikk jeg innom de andre oppgangene og så at det også ble skiftet ut fliser der. Bare i oppgang 10 ble det skiftet ut 27 fliser!

Har gitt beskjed om at dette kunne skje tidligere, men at det skulle bli så omfattende er bare trist. Derfor bestemte jeg meg for å ta opp dette på fjorårets årsmøte, men styret fikk det ikke med.

Flisene i oppgang 4 og flere av de andre oppgangene, som allerede hadde skader, burde vært byttet ut av de som la flisene «Interiørservice Selstad A/S» Nå ser jeg at styret har engasjert en annen fliselegger. Da håper jeg at styret har blitt enige med de som la flisene om at de påtar seg kostnadene for dette arbeidet? Det ble også i 2018 advart om at det var bom (Noe som kommer av at de har brukt for lite lim) i flisene i alle oppgangene, resultatet ser vi nå, flere av flisene som var ødelagte, hadde bom og dette vil bare fortsette i årene som kommer.

Det er fem års garanti på arbeidet, men ifølge styret har de kontaktet Interiørservice flere ganger i forbindelse med dette, så dersom klagene ennå ikke er blitt fulgt opp, gjelder garantien fortsatt.

Beboerne i sameiet har betalt for oppussing av oppgangene, tror ikke det var meningen at det skulle brukes defekte fliser. Så hvorfor skal vi betale for utskifting av disse?

Mangelfullt arbeide og bruk av defekte fliser er kontraktbrudd. I tillegg har de brukt fliser med en annen innfarging i oppgang 2, 4 og 16. Dersom Interiørservice Selstad A/S ikke vil gjøre opp for seg, har vi advokater i Obos og Huseierne, som kan ta seg av dette.

Georg Lederer, oppgang 4

Styrets kommentar

Siden oppussing av oppgangene ble igangsatt har styret brukt svært mange timer på oppfølging. I utgangspunktet var legging av fliser en vanskelig oppgave da oppgangene hele tiden var i bruk av våre beboere.

I ettertid har det også medgått svært mange timer på å besvare innvendinger mot valg av fliser, farger og utførelse. Spørsmålene og påstandene slik som i innlegget over har blitt besvart flere ganger allerede og styret ser ikke lenger noen rimelighet i å fortsette å bruke mer tid på denne saken.

Hvis forslagsstiller er av den formening at dette er en sak som må følges opp ytterligere må det skje på eget initiativ. En eventuell regress på utlegg til dette vil styret ta stilling til når den tid kommer.



Vevelstadåsen Boligsameie Ordinært årsmøte

Godtgjørelse til styret

Bakgrunn for endringen:

Godtgjørelsen til styret ble sist endret i 2019 (protokoll fra 2018) og har i de siste tre årene ligget fast på 200 000. Vi som sitter i styret opplever at styrearbeidet er givende og meningsfullt, men også tidkrevende. Jo eldre vår bygningsmasse blir, desto flere saker/prosjekter må tas tak i.

Ifølge en artikkel på OBOS.no er det store variasjoner på størrelsen på styrehonorarer, men flertallet ligger et sted mellom 1100 og 2100 kroner per bolig for det totale styrehonoraret. Omtrent ti prosent ligger på 2900 kroner eller mer

Honoraret på Vevelstadåsen ligger på 950 kroner pr bolig.

OBOS skriver at et gjennomsnittlig honorar for et sameie med mellom 81 – 250 boenheter er kroner 1560 pr bolig. For vårt sameie, hvis vi skal legge oss på gjennomsnittet, vil det si at det årlige honoraret burde ligge et sted rundt 350 000 kroner.

Det er et ønske om å samkjøre honorarene på Vevelstadåsen

Styrets innstilling:

Styret foreslår at styrehonoraret settes til kroner 330 000,-

Styret ønsker å endre paragraf § 2, § 10 og § 11 i husordensreglene

Forslag til tillegg i § 2 i Vedtektene

Ny § 2 del (2):

(2) Det er ikke tillatt & dele opp bruksenheten til to eller flere utleieenheter. Deter heller ikke tillatt å etablere en hybeldel i leiligheten og på den maten leie ut deler av leiligheten.

Endre ordlyden i § 10 fra:

Under normale omstendigheter bør sameierene stille opp på dugnader.

Erstattes av:

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

§ 11 foreslås å slettes

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

Begrunnelsen er at slikt arbeide må utføres utenfor aktuell arbeidstid og er ikke forenelig med ansettelsevikår.



Vevelstadåsen Boligsameie
Ordinært årsmøte

Styrets status for 2022:

Styret:

Leder:	Bengt Magne Mauland	Vevelstadåsen	16	Utgår
Nestleder:	Berit Stokstad	Vevelstadåsen	2	På valg
Styremedlem:	Joakim Bakke Evensen	Vevelstadåsen	24	Utgår
Styremedlem:	Beate Waatvik.....	Vevelstadåsen	4	Ikke på valg
Styremedlem:	Naser Rashiti	Vevelstadåsen	14	På valg
Varamedlem 1:	Håkon Nordby.....	Vevelstadåsen	8	- På valg
Varamedlem 2:	Cathrine Molin Wang	Vevelstadåsen	28	- På valg

Både Berit Stokstad og Naser Rashiti stiller seg til rådighet for videre styreverv.

Valg:

Valgkomiteen er erstattet av et utsendt sms og vibbo-info for å rekruttere nye kandidater til styreverv.

Følgende forslag til styreverv er innkommet:

Cathrine Molin Wang	Vevelstadåsen	28
Ronny Gilstad	Vevelstadåsen	14
Øyvind Mellesdal	Vevelstadåsen	16

Det kan også stilles benkeforslag

.

Velferden og valgkomite:

Det er ønske om reetablere valgkomite og velferdskomite. Vi trenger kandidater og ønsker å velge dette på årsmøtet.



Vevelstadåsen Boligsameie Ordinært årsmøte

OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Forsikring (Brann og vannskader)

Sameiets eiendommer er forsikret i Storebrand med polisenummer 7573286. 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-mail (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.

Styrets arbeid

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

I perioden har våre 15 de utleieplasser i garasjene blitt tildelt leieforhold på nytt, og nye leietakere har kommet til. Varmekabler i 3 av gararasjenedgangene har blitt fornyet. Gjerdene ned mot garasje i enden av feltet er kommet på plass og alle lysarmaturer i blokk 15 er byttet ut med energisparende lyskilder. Det har dessverre vært en del flere forsikringskader i perioden (vannskader). Noen av de med følgeskader. Et par av disse er resultat av mer ekstremvær og et papptekke på tak som lider av alder.

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. De tillitsvalgte oppretter relasjoner til hverandre og kan trekke erfaringer fra hverandres arbeid, og styret får uformelle opplysninger om .

Styret bruker elektronisk fakturabehandling via OBOS' styreportal, som gir oss tilgang til oppdatert regnskapsinformasjon, samt oversikt over den til enhver tid gjeldende restanse. Dette bidrar til at vi kan prioriterer fornuftige tiltak med våre felles midler. Sameiets forvalter Vibeke Sætre Pettersen/OBOS, har som tidligere vært en viktig støttespiller for styret, både gjeldende generell drift, økonomi og juridiske spørsmål.

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

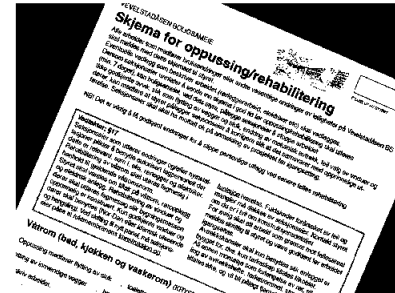
OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Vevelstadåsen Boligsameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Vevelstadåsen Boligsameie Ordinært årsmøte

VIKTIG; "Meldeskjema for rehabilitering/oppussing"

Hovedhensikten med dette er å sørge for kontroll av tiltak i leilighetene som er i strid med, eller vanskeliggjør sameiets fremtidige rehabilitering og vedlikehold av felles infrastruktur. Arbeid som berører vann, avløp, strøm, ventilasjon og TV/bredbånd, skal i flg. vedtektene godkjennes av styret før igangsettelse.

Eget skjema er utarbeidet, og finnes på sameiets nettsider (vibbo.no), eller fås ved henvendelse til styret.



HMS – Helse, miljø og sikkerhet

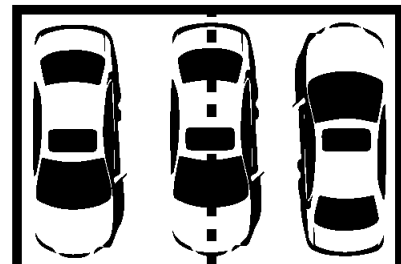
Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

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

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

Garasjer

Alle eierseksjoner disponerer én inne-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). Plassene leies ut for kr. 1000,- 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 lade plass. Bestilling av ladeboks kan kun gjøres via Grendelagets nettside: Vibbo.no.

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

Utleie av garasjeplass til bil 2 i husstanden

Sameiet har 15 plasser for utleie i garasjene. Disse er avsatt til medlemmer i husstanden (personer som hører til samme husholdning) med mer enn én bil. Plassene kan ikke fremleies og er bundet av en skriftlig avtale som redegjør for bruk og forpliktelser.



Vevelstadåsen Boligsameie **Ordinært årsmøte**

Parkeringsregler for Vevelstadåsen

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

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

Parkering på våre gjesteplasser på parkeringsplass A eller mellom blokkene er som før 2 timer for beboere og 3 dager for gjester til vårt sameie. Beboerbesøk 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 på mail eller sms i god tid (minimum 2 døgn før).

Oppgi ønsket dato; (fra dato - til dato), reg. nr på bil, begrunnelse og hvilken eierseksjon det gjelder (eventuelt navn på eier av seksjon).

Biler disponert av beboere i sameiet som benytter vår gjesteparkering vil bli ilagt kontrollavgift etter 2 timer.

Styret kan kontaktes på mail eller sms i god tid (minimum 2 døgn før).

Oppgi ønsket dato; (fra dato - til dato), reg. nr på bil, begrunnelse og hvilken eierseksjon det gjelder (eventuelt navn på eier av seksjon).

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.

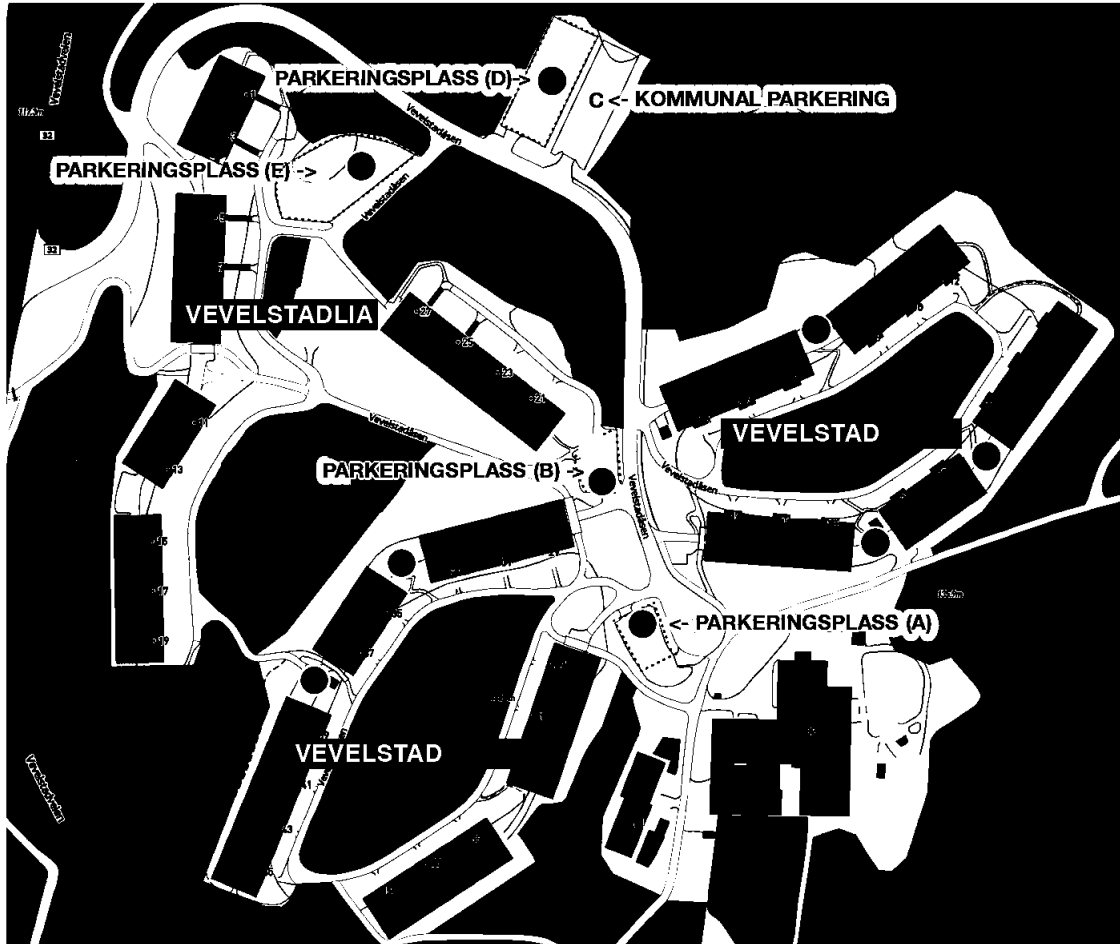
Våre parkeringsplasser ute

Våre utvendige parkeringsplasser er som vist på illustrasjonen. Håndverkere skal benytte parkering mellom garasjene. Ved behov for lengre parkeringstid for håndverkere, skal seksjonseier kontakte parkeringsansvarlig i styret. Biler blir da "hvitlistet" (digitalt).

NB! oppgi registreringsnummer, hvilken tidsperiode, leilighet det gjelder og utførende firmanavn. Meld fra minimum to dager før det er aktuelt.

PARKERINGSPLASSER for de tre sameiene på VEVELSTADÅSEN

VEVELSTADLIA VEVELSTAD VEVELSTAD



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

Gjesteparkering
Maks 3 døgn uavhengig av om kjøretøyet har vært benyttet eller flyttet i perioden. 1 døgn fravær før ny parkering

Beboere
maks 2 timer

Naboer og uregistrerte kjøretøy

Reservert parkering
Reservert beboere i Vevelstadåsen og Vevelstadskogen med registrert parkeringsavtale

Gjester, naboer og uregistrerte kjøretøy

Reservert parkering
Reservert beboere i Vevelstadlia og med registrert parkeringsavtale

Gjester, naboer og uregistrerte kjøretøy

Reservert
Vevelstadåsen og Vevelstadskogen

Gjesteparkering
Mand -fre 07-17
Maks 2 timer
ellers ingen begrensning

Beboere
Maks 2 timer
alle dager hele døgnet

Naboer og uregistrerte kjøretøy

Vevelstadåsen Boligsameie Ordinært årsmøte


Kabel-TV

Sameiene på Vevelstadåsen har avtale med Telenor om følgende produkt:

- Inntil 3 samtidige opptak (T-We Boks II med opptaker)
- Inntil 200 timer lagringskapasitet i HD kvalitet
- Tilgang til innholdsrike TV-arkiv
- Støtter 4K og HDR bildekvalitet
- Pause og spole i programmer
- Starte programmer fra begynnelsen
- Oppladbar fjernkontroll

Leien for grunnpakken, TV og bredbånd er inkludert i fellesutgiftene.

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

Husk å oppgi abonnementsnummeret som står på sentralboksen/modemet 
www.telenor.no.

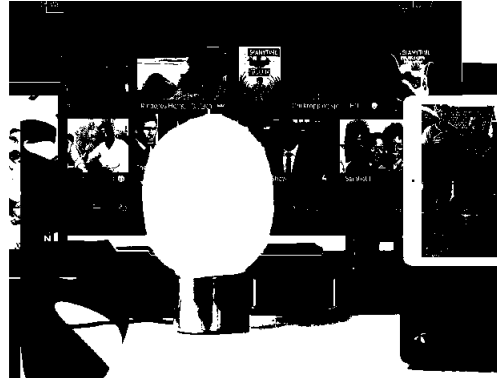
Ingen må gjøre inngrep i kabel-tv-anlegget som å skru av dekselet på antennekontakten og foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake ødeleggelser i kabel-tv anlegget. Beboere som forårsaker ødeleggelser i nettet vil bli holdt ansvarlig for kostnader ved reparasjoner. NB! Ruter og modem er Telenors eiendel og følger leiligheten ved eierskifte.

Bredbånd

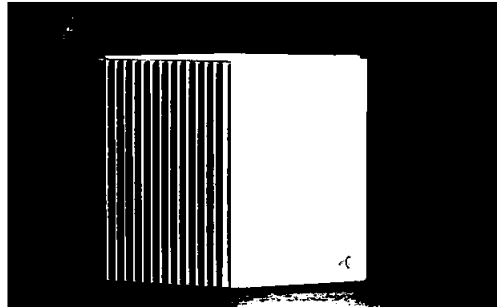
Gjennom vår fibernettavtale med Telenor har hver husstand 100/100Mbps. Denne hastigheten holder for de fleste. Dersom du trenger høyere hastighet kan du bestille dette på Telenor sine nettsider eller på tlf 915 09 000. Økningen betales da av husstanden. For mer opplysning om deres tilbud se telenor.no. Passord for bredbåndsruteren finner du på baksiden av denne (NB! - dersom den ikke er endret av bruker).

Maling

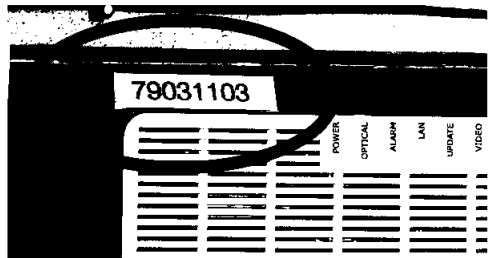
Styret har under befaring av terrassene registrert noen avvik i forhold til fargevalg. Vi minner om at det ikke er opp til den enkelte å velge utvendige farger. Maling av utvendig trepanel og mur vil gjøres samlet, når tilstanden tilsier dette. Snakk alltid med vaktmester før du eventuelt maler.



(Dekoder)



(WI-FI router)



(Sentral/modem) Ditt abonnementsnummer

Vevelstadåsen Boligsameie
Ordinært årsmøte**Vedlikehold terrasser**

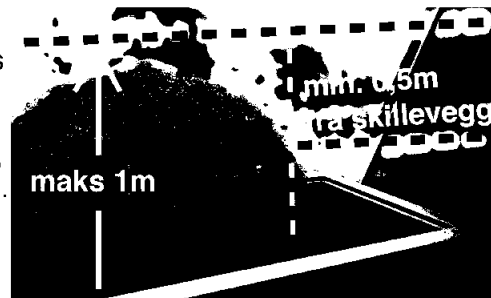
Vi har tidligere sendt ut skjema som sameierne skulle returnere med melding om skader på belegget og mur. Det ble foretatt noen utbedringer av skader på terrassene (riss og sprekker i betong og belegget) i 2019/2020. Ny runde med skademeldinger vil bli iverksatt så snart vi har avklart et eventuelt felles prosjekt.

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. Avrenningslanger fra terrassekassene skal ikke vende ut, men inn mot avløpsrennen.

Terrassene er vår alternative rømningsvei 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.

Bruk av søppelsjakt

Det er viktig at søppel pakkes godt inn før den kastes i søppelsjakten. Slurv forårsaker luktplager for alle i oppgangen. Har du fuktig søppel og matvarer som lukter ekstra, bruk en dobbel pose når du kaster den inn i sjakten.

**Matoljer og fett**

Vi ber alle om å unngå fett, oljer og matrester i sluk og avløp. Dette skal du samle i plastflasker eller tette drikkekartonger og kaste i restavfallet.

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 (under kjøkkenbenken). 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 våtroms norm.

**Generelt**

Varmepumper og parabolantenner er ikke tillatt (ref § 5 i husordensreglene).

Grilling med kull og tennvæske er ikke tillatt. Bruk gass eller elektrisk grill og rengjorte rister. Noen er også plaget av andres røyking på terrassene. Ta hensyn!



Vevelstadåsen Boligsameie Ordinært årsmøte

Velferden og de oppgangstillitsvalgte

I alle 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.

Oppgangstillitsvalgte er også viktige bidragsytere for kommunikasjon i sameiet.

Mange saker blir løst ved deres innsats. De oppgangstillitsvalgte er førstelinjetjeneste når det gjelder uoverenstemmelser eller tiltak enkelt beboere ønsker å fremme for styret.

Vi henstiller oppgangens beboere å stille på oppgangsmøter og bidra til oppgangens miljø.

Oppgangstillitsvalgte kan benytte Nabosenteret til sine årlige møter.

Overdragelser av leiligheter

12 seksjoner har skiftet eier i løpet av beretningsperioden.

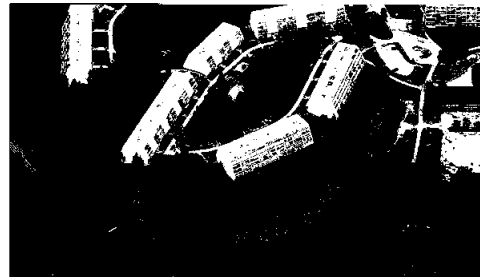
Husdyrhold

Det er mange hundeeiere på feltet. Styret minner om at det skal sendes inn rapportskjema ved anskaffelse av husdyr, og husdyrklæring skal leveres på forhånd. Skjema for anskaffelse av husdyr finnes på våre nettsider, eller fås ved henvendelse til styret.

Lufting av husdyr skal finne sted utenfor tunet.

Styret må nok engang minne om at det på sameiets område gjelder uinnskrenket båndtvang hele året.

I 2014 ble det opprettet en hundeluftingsløype på grendelagets område (se ill.).



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



Vedlikehold/rehabilitering:

Vevelstadåsen Boligsameie
Ordinært årsmøte

Vedlikehold/rehabilitering:

- 2002 Utskifting av varmtvannsberedere
- 2003 Rens av ventilasjonskanaler
- 2004 Ny sklie/rutsjebane blokk 14, ny klatrevegg ved blokk 12
- 2004 Nye varmelister i oppgangene
- 2004 Spyling av avløpsledninger (bunnledninger)
- 2005 Nye inngangspartier/-dører
- 2006 Rehabilitering av garasjer
- 2007 Oppgradert (felles) sikringsskap i hver blokk
- 2007 Montert tilbakeslagsventiler på stigerør for varmtvann
- 2008 Skiftet lysarmaturer i oppgangene 2009
- 2009 Skiftet gulvbelegg i oppgangene 20 og 28
- 2009 Skiftet ventilasjonsvifter i oppgangene. 2, 6, 14, 20 og 26
- 2009 Installert vannkran og - slange ved gangbruer, en per blokk.
- 2010 Vedlikeholdsplan utarbeidet av OBOS Prosjekt AS
- 2010 Erstattet bom ved oppkjøring til feltet
- 2010 Skiftet avtrekksvifter. Det er nå nye vifter i oppgangene 2, 6, 8, 10, 14, 20 og 26.
- 2010 Innkjøp og montering av fartsdempere på tunet. (Demontert om vinteren)
- 2010 Rens av avtrekkskanaler
- 2010 Tilleggsisolert og skiftet plater i skråtak oppg 16 - ref vedtak i sameiermøte 2009
- 2010 Installert varmekabler i gangvei til garasjeinnganger i nordenden
- 2010 Gjennomført betonganalyse for bruk i arbeidet med terrasserehabilitering.
- 2011 Innhentet tilbud på inngangsdører til leilighetene. Videreformidlet til seksjonseierne.
- 2011 Montert nød-/ledlys i alle oppgangene (bestilt i 2010, utført i 2011)
- 2011 Rehabilitering av terrassene påbegynt, ferdigstilt i 2012.
- 2012 Gjennomført forprosjekt vedrørende rørplegg og våtrom, utført av OPAK.
- 2012 Betongrehabilitering avsluttet
- 2012 Nye takplater på skråtak, inkludert snøavisere.
- 2012 Malt vegger ved inngangspartiene.
- 2012 Montert nye avtrekksvifter i 4 oppganger, alle avtrekksvifter er skiftet.
- 2012 Huskestativ ved oppgang 20 og 26 erstattet med nye, inkl. nytt fallunderlag.
- 2012 Planlagt parkeringsplass ferdigstilt.
- 2012 Anlagt plantevoll ved enden av blokk 11, samt et steinsatt bed ved innkjøringen til blokk 11.
- 2013 Ettårsbefaring med rehabiliteringsutbedringer, betongarbeider
- 2013 2 nye lekeplasser ferdigstilt
- 2013 Nedskuring, reparasjon og boning av gulvbelegg i oppgangene



Vevelstadåsen Boligsameie Ordinært årsmøte

- 2013 Sparkling av himlinger i inngangsparti
- 2013 Isolering av himlinger utvendig, med bytte av lyspunkter
- 2013 Nye oppslagstavler
- 2014 Tre nye bed anlagt på tunet
- 2014 Nye skumapparater til alle leiligheter
- 2014 Fellesvask av oppganger igangsatt
- 2014 Innstallering av fiberkabel fra Canal Digital
- 2015 Utskifting av innmat i sikringskap.
- 2015 Ny kollektiv bredbåndsavtale
- 2015 Montering av panelovner i underetasjene
- 2015 Tre nye granittblomsterbed
- 2016 Avtale om plast og tekstilcontainere
- 2016 Nye stoppekraner med tilbakeslagsventiler montert i alle leiligheter
- 2016 Nye benker
- 2016 Planting av hekker og busker
- 2017 Rivning av lekehytte og planering
- 2017 Nye lekeapparater (tog og leketårn)
- 2017 Nye busker ved oppkjørsel til feltet
- 2017 Drenering bak blokkene 11 og 12
- 2017 Bearbeiding/forberedelse for planting av bærbusker i skråning mot bussholdeplassen
- 2018 Beplantning av skråning mot bussholdeplass
- 2018/19 Oppussing av oppgangene
- 2018/19 Elbil-ladeprosjekt
- 2019 Elbil-ladeprosjekt klargjort for beboere
- 2019 Fornyng av tilførsel varmt og kaldtvann mellom blokk 11 og 13
- 2019 Garantiarbeid på terrasser (Conrehab)
- 2019 Prøveprosjekt for innsamling av matoljer sammen med Follo Ren
- 2020 Befaring og opprenskning av trær og busker med nærhet til huskropper
- 2020 Rehabilitering av mur, puss og beleggs-kader på terrassene
- 2020 Start rehabilitering av vann- og avløp
- 2021 Slutført rehabilitering av vann- og avløp
- 2020/2021 Vask av skråtak
- 2021 Nye varmekabler på gangveiene mellom oppgangene 6-8 og 18-20.
- 2021 Avslutning av vann-og avløpsprosjekt
- 2022 Nytt rekkverk ned til utgang under oppg. 28
- 2022 Fornytt varmekabler mellom oppgang 6 og 8 og 18 og 20 pga gravearbeide
- 2022 Utskifting til led lysrør i garasje (blokk 15)



HUSORDENSREGLER

Vevelstadåsen Boligsameie Ordinært årsmøte

Endret §§ 5, 6, 7 og 8 - 19.04.2010. Endret §§2,4,5,7-24.03.2014. Endret §§ 5 og 7- 11.03.2015. Endret §7-20.03.2018. Sist endret §§1 og 7- 27.11.2018

§ 1

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

§ 2

Sameieren må alltid påse at leilighetene brukes slik at det ikke oppstår ubehageligheter for andre sameiere. Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 23.00 og 07.00. Øving på instrumenter og annen støyende virksomhet, som snekkervirksomhet og boring med drill, skal ikke finne sted etter kl. 19.00 på hverdag og ikke etter kl. 17.00 på lørdag. Støyende virksomhet skal ikke forekomme på søndager og helligdager. Vedvarende ekstra støyende arbeide som pigging, boring i betong ol. skal avsluttes før kl 17 på hverdager, og ikke finne sted på lørdag, søndag og helligdager. Denne type arbeide skal også meldes med oppslag i oppgang og inneholdende anslått varighet, og være meldt med "Meldeskjema for rehabilitering og oppussing".

§ 3

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

§ 4

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

§ 5

1. Alle installasjoner, slik som ytre monteringer, skilter, antenner, flaggstenger, boder etc. må ikke utføres uten styrets samtykke og anvisning. Det samme gjelder maling av terrasser. Parabolantener og varmepumper er ikke tillatt oppmontert.

Det må ikke legges ut mat til fuglene på terrassene/uteareal. På terrassene eller i vinduene må det ikke bankes tepper, dyner o.l.

Det må heller ikke henges tøy slik at det er synlig fra vei. Terrassene skal holdes fri for snø og vann, og renner og avløp skal holdes fri for blader og annet så vannet kan renne fritt.



Vevelstadåsen Boligsameie Ordinært årsmøte

Slukrister skal ikke fjernes. Terrassekassene skal ikke inneholde planter/busker/trær/ som er over 1 meter høye. De skal ikke vokse slik at de henger utover kanten på terrassekassen. Det er ikke tillatt å plante slyngene/klatrende planter.

Avstand til skillevegg, minst 0,5 meter, på grunn av brannevakuering.

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

Det tillates satt opp "bod" på terrasse av samme type som på kjøkkensiden i oppg.16, u. etg. Grilling med kull og tennvæske er ikke tillatt. Bruk gass- eller elektrisk grill og rengjorte rister.

§ 6

All unødvendig kjøring på gangveiene foran blokkene er forbudt. Kun syketransport, flyttetransport og større varetransport er tillatt, samt av- og pålessing i inntil 15 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.

Aker P-drift ivaretar sameiets parkeringsregulering på selve boligfeltet. Den enkelte sameier er ansvarlig for å informere sine gjester om disse bestemmelsene.

§ 7

I noen garasjer er det installert stikkontakt for motorvarmer. Disse skal ikke brukes til elbil, hybridbil eller bil med kupevarmer. Se Vedtektene punkt 4.4.

§ 8

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

§ 9

Angående husdyrhold, se eget Husdyrreglement (s.31).

§ 10

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

§ 11

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

§ 12

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

----*----



VEDTEKTER

Vevelstadåsen Boligsameie Ordinært årsmøte

Vedtektene er vedtatt på ekstraordinært årsmøte 27.11.2018 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 30. desember 1985 sist endret 13.03.2017. Siste endret punkt 2-1 og 7-2 den 16. juni 2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

- (1) Sameiet består av 210 boligseksjoner på eiendommen gnr.107, bnr.100 i Nordre Follo kommune.
- (2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Til hver seksjon følger det med bruksrett til én bod og én garasje plass.
- (3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

- (1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.
- (2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og garasjeplasser er ikke med i hoveddelens BRA.”

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

- (1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.
- (2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.
- (3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i 2-1(3)1.ledd.



Vevelstadåsen Boligsameie Ordinært årsmøte

Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.
Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

- (1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
- (3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
- (4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.
- (5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.
(Se husordensregler § 5)
- (6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.
- (7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.”

3-2 Husordensregler og dyrehold

- (1) Årsmøtet kan fastsette vanlige husordensregler for eiendommen.
- (2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.
(Se husordenregler og last ned skjema for husdyrhold på www.vevelstadaasen.no)

4. Sameiets garasjeplasser (se også husordensreglene § 7)



Vevelstadåsen Boligsameie
Ordinært årsmøte

4-1 Rettslig disposisjonsrett

- (1) Alle seksjoner har bruksrett til én garasje plass på fellesareal. Ved innbyrdes bytte av garasje plass skal styret informeres.
- (2) Den innbyrdes fordelingen av plasser kan endres av styret (det gis kompensasjon for montert ladepunkt).
- (3) Videreutleie av garasjeplassene krever samtykke fra styret. Samtykke kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Leietakers kontaktinfo skal meddeles styret umiddelbart.
- (4) Utleie av Vevelstadåsen Boligsameies parkeringsplasser skal kun benyttes av leietaker til bil/kjøretøy nummer 2 i husstanden og ikke videreutleie.

4-2 Vedlikehold

Sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av garasjeplassene. Kameraovervåking av garasjene og returpunktet er tillatt. Varselskilter om overvåkingen skal være montert ved samtlige innganger til garasjene.

4-3 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

- (1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en garasje plass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
- (2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk samt administrasjonskostnader.
- (3) Ladepunkt kan bare monteres av sameiets samarbeidspartner og kobles til sameiets anlegg for ladepunkter.

4-4 Garasjeplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker



Vevelstadåsen Boligsameie Ordinært årsmøte

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

- (3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. All oppussing eller vedlikehold av våtrom i Vevelstadåsen Boligsameie skal utføres i tråd med Våtroms-normen. Sameiet, ved styret, skal på forhånd underrettes ved enhver ombygging/oppussing av våtrom. Melding sendes til styret på standard skjema (finnes på vår nettside; Meldeskjema for oppussing/rehabilitering).

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

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

2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.



Vevelstadåsen Boligsameie
Ordinært årsmøte

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.
- (3) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
- (4) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

1. Felleskostnader

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.
- (2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Utgifter til Kabel-Tv/Bredbånd og trappevask fordeles likt per seksjon.
- (3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).
- (4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

- (1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et beløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.
- (2) Beløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.



Vevelstadåsen Boligsameie

Ordinært årsmøte

Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jfr. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

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

- (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 4 andre medlemmer. Det kan velges inntil 4 varamedlemmer.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.



Vevelstadåsen Boligsameie
Ordinært årsmøte

- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
- (6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

- (1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
- (2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.



Vevelstadåsen Boligsameie Ordinært årsmøte

8-5 Inhabilitet.

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

- (1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
- (2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

- (1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.
- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).



Vevelstadåsen Boligsameie Ordinært årsmøte

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
 - behandle styrets årsberetning/årsrapport
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - velge styremedlemmer
 - behandle vederlag til styret.
- (3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

- (1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.
- (2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
- (3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

- (1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
- (2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne hos forretningsfører og distribueres til den enkelte seksjonseier i rimelig tid etter møtet.

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



Vevelstadåsen Boligsameie **Ordinært årsmøte**

- (1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.
- (2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
- (3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

- (1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
- (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
 - a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
 - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
 - c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
 - d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
 - e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
 - f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
 - g) endring av vedtektene.
- (3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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



**Vevelstadåsen Boligsameie
Ordinært årsmøte**

med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

- (1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
 - b) oppløsning av sameiet
 - c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
 - d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

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

10-3 Forsikring



Vevelstadåsen Boligsameie Ordinært årsmøte

- (1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettskjøpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.
- (2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Generelle plikter

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



Vevelstadåsen Boligsameie
Ordinært årsmøte

Finn informasjon på vibbo.no og våre internettsider

Vi ønsker at alle beboere benytter våre informasjonssider på vibbo.no. Vår hjemmesider på vevelstadaasen.no vil fases ut så snart info er flyttet over på vibbo.no
Her vil du etterhvert finne:

- Oppdaterte parkeringsbestemmelser
- Ledige utleieplasser
- Husordensregler og vedtekter
- Plantegninger (leiligheter)
- Kart over området.
- Parkeringsregler
- Meldeskjema for oppussing og rehabilitering
- Meldeskjema for anskaffelse av husdyr
- Leie av Nabosenteret.

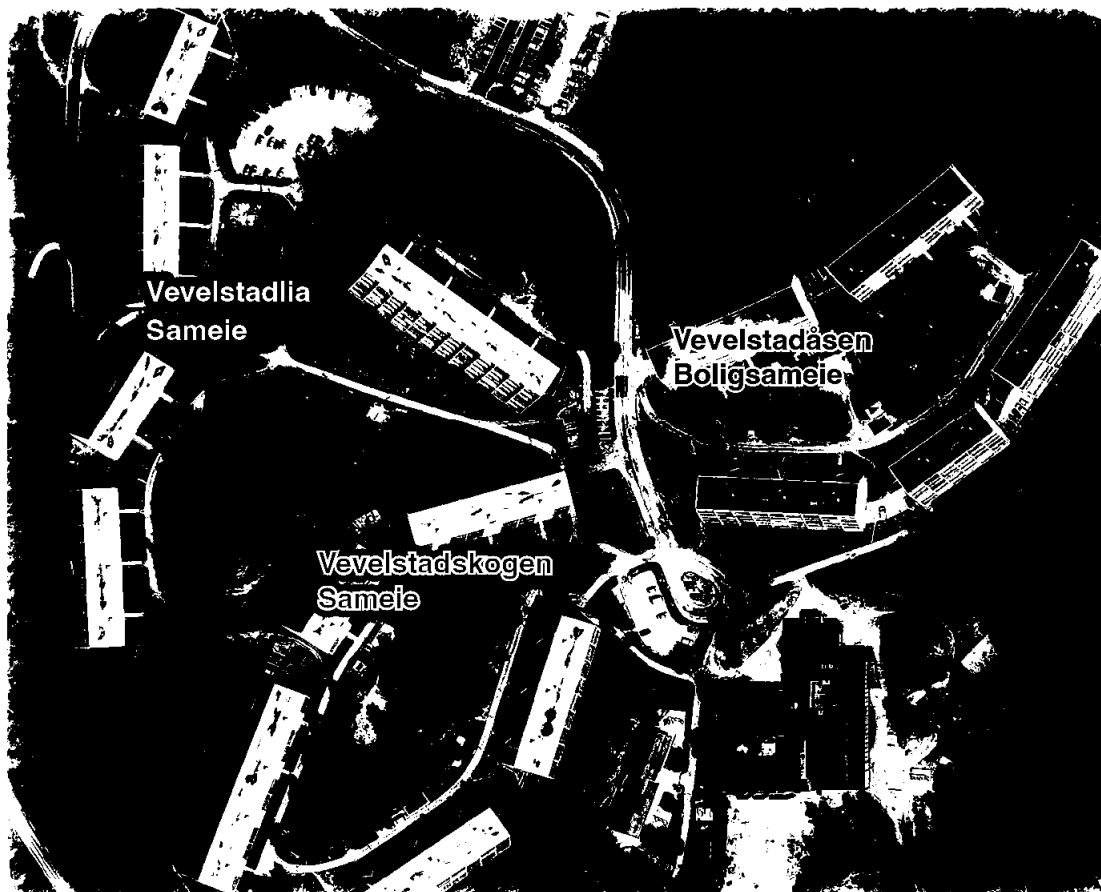


vibbo.no

45



Vevelstadåsen Grendelag



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har selskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder

Styremedlem

Styremedlem

Styremedlem

Styremedlem

Styremedlem

Varamedlem

Varamedlem

Espen Andresen

Marte Dobloug

Martin Johnsen

Bengt Magne Mauland

Berit Laila Stokstad

Liv Vedsegård

Leif H. Hansen

Odd Nornes

Vevelstadåsen 39

Vevelstadåsen 15

Vevelstadåsen 17

Vevelstadåsen 16

Vevelstadåsen 2

Vevelstadåsen 29

Nordåsveien 22

Lyngåsen 30



Vevelstadåsen Grendelag

GENERELLE OPPLYSNINGER OM VEVELSTADÅSEN GRENDELAG

Vevelstadåsen Grendelag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971492988, og ligger i NORDRE FOLLO kommune.

Selskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Selskapet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Vevelstadåsen Grendelag har 2 ansatte.

Vaktmester..... Leif H. Hansen Nordåsveien 22

Vaktmester..... Odd A. Nornes..... Lyngåsen 30

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal, regnskapssjef i OBOS.

Selskapets revisor er Alpha Revisjon AS.

Styrets arbeid

Det er i perioden avholdt 8 ordinære styremøter. Det er også gjennomført et antall befaringer, i tillegg til møter med kommune og leverandører. E-post og telefon har vært benyttet til kontinuerlig informasjonsdeling og felles anliggender. Det har vært kommunikasjon med kommunen i forbindelse med parkering, skilting, strøing og vedlikehold av veier, samt rundt vedlikehold av vann og avløpsrør.

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 beboeroversikter, og økonomistyring.

Styret har benyttet hjemmesiden, vevelstadaasen.no, sameienes oppslagstavler og Vibbo for å holde beboere informert. Styret har hatt god og løpende kontakt med forretningsfører Vibeke Sætre Pettersen.

Felles Vibbo for grendelaget

Vi har jobbet for å få i gang en felles Vibbo-side for grendelaget, men Obos sin løsning er ikke tilrettelagt for brukere fra forskjellige sameier enda, men vi jobber videre med det i 2023.

Vaktmestertjenesten

Som vanlig fungerer vaktmestertjenesten veldig bra. Odd og Leif bidrar gjennom sitt arbeid med vedlikehold, bevaring og forskjønnning av sameiene. Deres innsats verdsettes av alle og bidrar til samholdet mellom sameiene. Vaktmestrene bidrar også med den daglige servicen av vår maskinpark, Godt vedlikehold sørger for nødvendige besparelser for grendelaget.

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

Vaktmestrene har i tillegg deltatt på diverse befaringer hvor de deler sin unike kjennskap til grendelaget.

Vevelstadåsen Grendelag

Nabosenter

Nabosenteret har vært utleid ofte i 2022. Etter å ha vært stengt noen år pga pandemi, og da kun blitt brukt som base for arbeiderne i vann og avløpsprosjektet, mottok styret en del klager på renholdet. I mai ble det tatt en hovedrengjøring av lokalene, møbler ble rensset og gulvene bonet. Vi har også kjøpt inn mer servise og glass slik at det nå kan dekkes til selskaper på opptil 50 personer. En prosjektor og et lerret samt noe a/v kabler og kontakter er også oppgradert i løpet av 2022.

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.

Velferdstiltak - søknadsbasert ordning

Styret har vedtatt å sette av 100 000 kroner til velferdstiltak slik at beboere kan søke om midler hvis de har noen gode ideer til sosiale tiltak. Forslag til tiltak det kan søkes om midler til er: tirsdagsklubb, quizkvelder, konsert, utekino, gartnergruppe, turgrupper, juleverksted, kokkekurs, filmkvelder, bokmesse, bruktmarked, osv.

Tiltakene må være tilgjengelige for alle beboere på Vevelstadåsen.

Søknad kan sendes til styret.

Parselhage

Vevelstadåsens første parseller er klare i området mellom 19 og 39. Dette er et gratis tilbud til alle Vevelstadåsens beboere, og vi håper området blir brukt til dyrking og rekreasjon. Vi har hatt flere oppstartsmøter og en felles dugnad hvor hagegruppen plantet frukttrær og bærbusker. I løpet av våren vil det bli satt opp redskapsbod, benk og etablert en vannpost. Det er fremdeles noen ledige parseller. Hvis du ønsker å være del av dette kan du sende en epost til vevelstadasengrendelag@styrerommet.no eller melde interesse til Espen Andresen.

Ruters endrede busstilbud

Styret i grendelaget har i samarbeid med styrene i sameiene arbeidet for å synliggjøre hvilken belastning det er for våre beboere at Ruter har lagt om busstilbudet på Vevelstadåsen. Vi har deltatt i aksjonen for å samle signaturer, hatt flere møter med kommunen og Ruter og skrevet brev til politikere i kommunen og fylket samt flere leserinnlegg i avisen.

Høringssvar på Temaplan for mobilitet – Nordre Follo

Grendelaget har levert høringssvar på Nordre Follo kommunes høring om temaplan for mobilitet. I denne planen legger kommunen fram sine mål for at innbyggerne skal oppleve:

- å ha god mobilitet i sine daglige gjøremål gjennom et godt, trafikksikkert og effektivt transportsystem.
- å ha god mobilitet, uavhengig av alder, kjønn, økonomi eller funksjonsnedsettelse.
- at det er enkelt og naturlig å velge miljøvennlige reisemåter, som bidrar til å nå kommunens og Norges klimamål og som også har god effekt på folkehelsen

Vårt svar til kommunen er at vi hadde denne mobiliteten og miljøvennlige alternativet før buss 510 ble borte fra Åsen.



Vevelstadåsen Grendelag

Elektroniske parkeringstillatelser

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

I år har vi gått over til å bruke elektroniske parkeringstillatelser gjennom en løsning Aker-P drift bruker. Tillatelser blir gitt i en portal som sjekkes av p-betjenten, det deles ikke lenger ut tillatelser på papir eller oblater i form av klistremerker. 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.

Otto

Bildelingstjeneste

I mars ble Otto bildeling tilgjengelig på Vevelstadåsen.

Til å begynne med er to biler tilgjengelig.

Disse er plassert på parkeringsplass D.

Dette er et rimelig tilbud til de som trenger en bil en gang i blant, enten om du skal storhandle eller på hyttetur. Bilene kan leies for hele dager eller på timesbasis.

Antall turer avsluttet 2022

Måned	Antall leier
Mai	22
Jun	17
Jul	12
Aug	5
Sep	8
Okt	14
Nov	24
Des	19

Statistikk

Unike brukere:	25	stk
Unike reserverasjoner:	121	stk
Median km-kjørt	46	km
Snitt tid brukt:	17	timer
Median tid brukt:	5	timer
Antall Otto-biler:	2	stk

Et par av leiene i utvalget er over 100 timer lange og har kjørt langt, kategori "langtur". Det påvirker tallene spesielt ved "gjennomsnitt". Derav er median et bedre mål på en "typisk" leie.

Elbil-lading

Alle beboere kan bestille seg ladeboks for lading av elbil. Det gjøres ved å benytte skjemaet på vevelstadaasen.no. Vi har i 2022 byttet installatør av ladeboksen fra Bravida til Smartly, ladeboksen ble da 3000 kroner billigere enn den var.

Ladepris for elbil lading i garasjen

Prisen for lading av elbil ble justert til kr 2,20 vinteren 2022. Denne prisen har holdt gjennom hele året pga strømstøtten sameiene får. Det er meningen at dette skal dekke strømmen og kostnadene ved drift av anlegget, i løpet av et år justeres ladebeløpet slik at vi på sikt går i null. Vi holder øye med prisene fremover og justerer denne ved behov.

KabelTV og bredbånd

Grendelaget fornyet avtalen om leveranse av TV og bredbåndstjenster med Telenor.

Vi er fornøyde med tjenesten Telenor leverer, i tillegg til pris er det også en ulempe å bytte dekodere og rutere hos alle.

Konflikt med kommunen om siste rest av VA-prosjektet

Vi hadde under VA-prosjektet en muntlig avtale med kommunens representanter om at vi skulle rehabilitere våre rør frem til veikanten, og for å slippe å grave opp veien med alle utfordringer det ville ført til for busstrafikk etc, så skulle kommunen strømpekjøre de siste meterne når

Vevelstadåsen Grendelag

de skulle rehabilitere sine rør. Dette glemte kommunen og i dialogen etterpå sier kommunen at de på prinsipielt grunnlag ikke kan rehabilitere en privat avløpsledning. Dermed er det fortsatt noen få meter med gamle avløpsrør på Vevelstadåsen som ikke er rehabilitert.

Brannsikring

I 2019 gjennomførte Nordre Follo Brannvesen aksjon boligbrann, som innebar en del stikkkontroller i form av hjemmebesøk blant annet på Vevelstadåsen. Her ble det avdekket en del feil og mangler, og styret har ønsket i samarbeid med brannvesenet å øke fokus på brann og brannforebyggende tiltak. Det ble i 2022 sendt ut et spørreskjema om brannsikkerheten til alle beboere på Vevelstadåsen. Kartleggingen viste at de som svarte på undersøkelsen ikke hadde noen avvik, men ettersom svarprosenten var relativt lav gir den ikke noe klart bilde, og vi må anta ut fra brannvesenets stikkkontroller at det er avvik i mange leiligheter. Vi oppfordrer derfor alle seksjonseiere til å kontrollere brannslukningsutstyr og røykvarslere, og erstatte defekt og manglende utstyr.

Lekeplass

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

Landskapspleie

Rik vegetasjon og naturlige uteområder har i stor grad bidratt til at Vevelstadåsen fremstår frodig og familievennlig. Til å hjelpe styrene med landskapspleie har vi i mange år benyttet firmaet Grønt Miljø, som har svært god kjennskap til våre områder. Etter graving i forbindelse med elbil-prosjektet ble det våren 2022 plantet nye trær i området mellom nr 13 og 35.

Returpunktene

Returpunktene og restavfallscontaineren blir flittig brukt av beboere.

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

Vi er plaget av det hensettes mye søppel utenfor containerne. Dette medfører ekstra arbeid og kostnader. Det er videoovervåking av containerne ved vaktmesterkontoret for å komme dette til livs. Vi oppfordrer alle beboere til å si ifra dersom de er vitne til dette, og eventuelt melde fra til vaktmestrene eller styret. De som blir identifisert vil bli belastet kostnader ved slik hensetting.

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

Det ble høsten 2022 satt ut en miljøstasjon ved containerne utenfor nr 14. Dette er et prøveprosjekt fra Follo Ren som i utgangspunktet skal stå i 6 mnd. Dette mener vi er et godt tilbud til våre beboere, og vi håper Follo Ren vil fortsette ordningen.

Vedlikeholdsarbeider og fasadeoppgradering

Det bygges mye nytt på Langhus i disse dager. Blokkene våre har en utpreget 70-talls stil som med fordel kunne fått et oppdatert utseende for å øke attraktiviteten og prisnivået. Dette er en av de store sakene som styret har arbeidet med i 2022 og som vil fortsette å prege arbeidet i 2023.

Vi har startet samarbeid med Øyvind Moen AS som hjelper oss å kartlegge nødvendig vedlikehold og mulige oppgraderinger.

Sammen med dem har vi hatt møter med arkitekt som har tegnet ulike løsninger for gavlvegger, inngangspartier, balkonger med mer. Vi har også deltatt i en forhåndskonferanse med kommunen for å avdekke hvilke oppgraderinger som er søknadspliktige.

Her presenterer vi noe av de vi har kommet fram til så langt. Noen av arbeidene, som restaurering av tak og isolering av gavlvegger, må gjennomføres.

Hva som blir resultatet av fasadeoppgraderinger er det dere beboere som skal bestemme.

Det vil bli avholdt egne ekstraordinære generalforsamlinger hvor det skal stemmes over de ulike forslagene.

Prosjektet er ikke ferdige med å utarbeide alle løsninger som skal stemmes over.

Vi har ikke klart for oss priser og tidsplaner enda, men vi ønsker allikevel å fortelle litt om hva vi jobber med for å friske opp utseende på blokkene våre.

Alle forslagene vil bli presentert senere og mer informasjon og priser vil bli gitt før en eventuell avstemming.

TAKENE TRENGER VEDLIKEHOLD

Det er meldt om lekkasjer fra tak, ved gesimser på gavlvegger og sprekker i takbelegg. Det er gjort undersøkelser på flere tak, konklusjonen er at takbelegget har oppnådd estimert levealder og utskifting er nødvendig. Når vi allikevel skal legge nytt belegg på takene, vurderes etterisolering og falljustering.

Denne delen av prosjektet anser vi for å være en del av vår vedlikeholdsplikt og vil ikke kunne stemmes over på årsmøter.

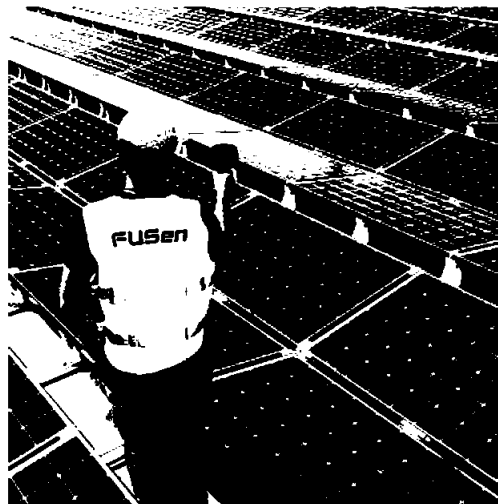
Vi ønsker også å se på muligheten for å ha solceller på takene våre.

Dette innhenter vi priser på og valg/ innkjøp av dette blir en sak til avstemming senere.

VEGGER BØR ETTERISOLERES

Gavlveggene våre bør oppgraderes. Det er behov for etterisolering mange steder, noen av veggene har trukket inn vann på grunn av lekkasjer fra tak og det er bulker og skjevheter i flere av blikkplatene. Denne delen er rent vedlikehold.

Ved annen oppgradering, slik som ny utførelse, tas dette opp ved alminnelig vedtak blant seksjonseierne. Å isolere veggene vil være energibesparende, etterisolering og tetting er vedlikehold og må gjennomføres.



Vevelstadåsen Grendelag

Når vi allikevel fjerner veggplatene på endeveggene våre vil det være mulig med en oppgradering. Vi kan for eksempel kle veggene med noe mer tidsriktig enn platene fra 70-tallet. Utskifting av de gamle blikkplatene vil friske opp utseende på våre snart 50 år gamle blokker.

Vi har vært og sett på flere terrasseblokker i Oslo som har blitt oppgradert og flere av sameiene vi har vært hos har kledd endeveggene med teglstein.

Så til oppgraderingene. Her er det mye vi kan gjøre for å renovere og det er massevis å bli enige om hvis vi vil endre på utseende på blokkene våre.

- Vil vi beholde signaturfargene våre?
- Vil vi endre på balkongene?
- Vil vi ha nytt rekkverk og nye inngangspartier?

Arkitekten vi har engasjert har foreslått å kle gavlveggene med teglstein og for å bryte opp den store veggen er det tegnet inn vinduer. Plasseringen på vinduer må evt. tilpasses til de ulike leilighetene. Arkitekten er begeistret for signaturfargene våre, og ønsker at de kommer enda tydeligere fram. Her er bla. forslaget å male tak over inngangspartier og blomsterkasser i rødt, gult og blått.

Flere av sameiene vi har sett på når vi har vært på befaringer har valgt en nøytral og lik farge på alle blokkene. Det er også noe vi ser der det bygges nytt.

Hvis alle blokkene blir en og samme farge vil det kanskje gjøre at vi ser yngre ut?

Her trenger vi å få tegnet noen forslag slik at vi har et godt grunnlag før vi skal stemme over dette.

HVA MED BLOMSTERKASSENE?

Noen har meldt at de ønsker å fjerne disse helt og ha glassrekkverk eller annet rekkverk. Andre elsker balkonghagen sin og synes det store blomsterbedet er det fineste med disse leilighetene. Mange har kanskje ingen sterke meninger om dette i det hele tatt.

Her har vi fått arkitekten til å tegne ulike forslag. En idé er glassrekkverk slik de har gjort på Langhussenteret.

En annen løsning er å ha et metallrekkverk, en plate med hull (perforert aluminium).

Begge løsningene er antakelig dyre fordi det innebærer fjerning av kassene. I tillegg vil noen mene at blokkene mister noe av sitt særpreg.

Kjennetegnet for disse blokkene da de engang ble bygget var nettopp de store blomsterkassene.



Vevelstadåsen Grendelag

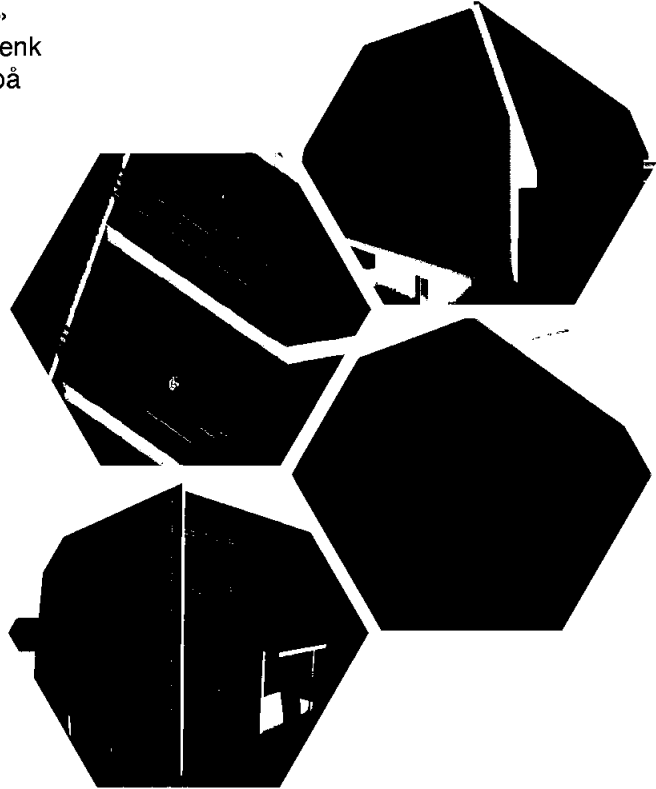
Arkitekten vi har engasjert har anbefalt at vi heller «oppgraderer» blomsterkassene og gir dem en flerbruks» mulighet. Kassene kan brukes som sittebenk hvis man skjærer ut litt av betongkanten på innsiden og bygger en benk med normal sittehøyde.

Det kan være opp til hver enkelt seksjonseier hva man vil gjøre med kassen sin.

Man kan velge å fortsette å ha blomsterkasse på hele, eller man kan dele opp og ha benk på hele eller deler av kassen. Dette vil ikke frigjøre like mye plass som ved å fjerne kassene helt, men ved å gjøre dem om til benk vil man allikevel utnytte plassen på en annen måte.

Vi håper dere synes dette fasadeløftet ser spennende ut. Vi synes i alle fall det er gøy å jobbe med dette og tror at vi kan finne gode løsninger som alle kan enes om.

Alle innspill underveis i prosessen tas imot med takk – Vi er glade for alle bidrag!





Vevelstadåsen Grendelag

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om selskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere utgifter til konsulent se note 7 og drift og vedlikeholdskostnader se note 8.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til selskapets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 94 763,-. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vevelstadåsen Grendelag.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester selskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Vevelstadåsen Grendelag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Vevelstadåsen Grendelag sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet samt styrets årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

:/:



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 avviklet.

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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



RESULTATREGNSKAP

Vevelstadåsen Grendelag

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 470 536	5 470 536	5 712 000	5 471 000
Andre inntekter	3	676 969	463 105	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 147 505	5 933 641	5 712 000	5 471 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 307 830	-1 260 480	-1 307 000	-1 343 000
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-11 375	-10 750	-12 000	-12 500
Forretningsførerhonorar		-89 065	-86 305	-89 000	-94 500
Konsulenthonorar	7	-379 630	-28 175	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-442 243	-600 737	-203 000	-200 000
Forsikringer		-30 477	-29 158	-32 000	-32 000
Kommunale avgifter		0	0	-3 000	-3 000
Energi/fyring		-42 521	-35 460	-24 000	-24 000
TV-anlegg/bredbånd		-3 199 777	-3 371 445	-3 550 000	-3 600 000
Andre driftskostnader	9	-449 513	-333 119	-312 300	-289 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 152 430	-5 955 628	-5 737 300	-5 803 300
DRIFTSRESULTAT		-4 925	-21 988	-25 300	-332 300
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	5 502	21 988	25 300	7 000
Finanskostnader	11	-577	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		4 925	21 988	25 300	7 000
ÅRSRESULTAT		0	0	0	-325 300
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	0		



Vevelstadåsen Grendelag

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	94 765	128 518
SUM ANLEGGSMIDLER		94 765	128 518
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		243 684	318 785
Driftskonto OBOS-banken		792 496	1 291 736
Skattetrekkskonto OBOS-banken		45 834	38 978
SUM OMLØPSMIDLER		1 082 014	1 649 498
SUM EIENDELER		1 176 779	1 778 016
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		94 763	128 515
SUM EGENKAPITAL		94 763	128 515
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		128 273	26 054
Skyldige offentlige avgifter	13	92 938	81 899
Annen kortsiktig gjeld	14	860 804	1 541 548
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 082 015	1 649 501
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 176 779	1 778 016
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre Follo, 28/2-2023. Styret i Vevelstadåsen Grendelag

Espen Andresen Marte Dobloug Martin Johnsen
Espen Andresen Marte Dobloug Martin Johnsen

Bengt Magne Mauland Berit Laila Stokstad Liv Vedsegård
Bengt Magne Mauland Berit Laila Stokstad Liv Vedsegård



Vevelstadåsen Grendelag

NOTER

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Grendelaget	5 470 536
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 470 536

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Avregning s.nr. 4121 Vevelstadåsen BS	198 665
Avregning s.nr. 4122 Vevelstadskogen BS	212 832
Avregning s.nr. 4123 Vevelstadlia BS	238 372
Utleie	27 100
SUM ANDRE INNTEKTER	676 969

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-860 556
Overtid	-81 755
Annen lønn, ikke feriepenger	-5 760
Påløpte feriepenger	-123 497
Fri bil, tlf etc.	-1 171
Arbeidsgiveravgift	-185 357
Pensjonskostnader innskudd	-41 849
Yrkesskadeforsikring	-3 214
Arbeidsklær	-4 671
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 307 830



Vevelstadåsen Grendelag

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 2021/2022, og er på kr 200 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning og julebord for kr 20 300, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 375.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 225
Andre konsulenthonorarer, Borhavn arkitekt og Øyvind Moe AS	-376 405
SUM KONSULENTHONORAR	-379 630

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Hovedentreprenør, TK Maskin	-224 413
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-224 413
Drift/vedlikehold bygninger	-49 081
Drift/vedlikehold VVS	-16 789
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-151 960
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-442 243

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-47 979
Diverse leiekostnader/leasing	-6 631
Verktøy og redskaper	-23 012
Driftsmateriell	-71 569
Lyspærer og sikringer	-12 194
Renhold ved firmaer	-48 369
Andre fremmede tjenester	-76 194
Kontor- og datarekvisita	-12 561
Andre kostnader tillitsvalgte	-20 300
Andre kontorkostnader	-434
Telefon, annet	-12 644
Drivstoff biler, maskiner osv.	-29 526
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-66 011
Bilgodtgjørelse	-8 504
Reisekostnader	-56
Bank- og kortgebyr	-2 139



Vevelstadåsen Grendelag

Velferdskostnader	-11 392
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-449 513

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 699
Kundeutbytte fra Gjensidige	3 803
SUM FINANSINNTEKTER	5 502

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-577
SUM FINANSKOSTNADER	-577

NOTE: 12

VARIGE DRIFTSMIDLER

Gressklipper nr. 1		
Tilgang 2013	143 750	
Avskrevet tidligere	-119 792	
Avskrevet i år	-9 582	14 376
Snekkermaskiner		
Tilgang 2018	17 955	
Avskrevet tidligere	-12 868	
Avskrevet i år	-3 591	1 496
Snøfreser		
Kostpris	187 900	
Avskrevet tidligere	-88 429	
Avskrevet i år	-20 580	78 891
Audio-/videoutstyr		
Kostpris	61 906	
Avskrevet tidligere	-61 905	
		1
Brannvernutstyr		
Tilgang 2013	242 230	
Avskrevet tidligere	-242 229	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		94 765
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-33 753

NOTE: 13

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-45 834
Skyldig arbeidsgiveravgift	-47 104



Vevelstadåsen Grendelag

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-92 938
---	----------------

NOTE: 14

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-123 497
Avregning s.nr. 4121 Vevelstadåsen BS	-225 381
Avregning s.nr. 4122 Vevelstadskogen BS	-241 463
Avregning s.nr. 4123 Vevelstadlia BS	-270 463
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-860 804

Annen informasjon om selskapet

Forsikring

Selskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 43701533. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Oppstår det skade, skal eier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om selskapets forsikring brukes, kan eier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor eiers ansvar.

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



NOTATER



STEMMESEDDEL

1

STEMMESEDDEL

5

STEMMESEDDEL

2

STEMMESEDDEL

6

STEMMESEDDEL

3

STEMMESEDDEL

7

STEMMESEDDEL

4

STEMMESEDDEL

8