



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	975 485 587
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	VEVELSTADSKOGEN 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:	30.03.2023

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		9 692 640	9 171 358
Sum inntekter		9 692 640	9 171 358
Kostnader			
Lønnskostnad		241 906	238 896
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		2 818	2 818
Annen driftskostnad		5 642 255	11 825 635
Sum kostnader		5 886 978	12 067 349
Driftsresultat		3 805 662	-2 895 991
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		109 018	87 570
Sum finansinntekter		109 018	87 570
Annen finanskostnad		189	31
Sum finanskostnader		189	31
Netto finans		108 829	87 539
Ordinært resultat før skattekostnad		3 914 491	-2 808 452
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 914 491	-2 808 452
Årsresultat		3 914 491	-2 808 452
Totalresultat		3 914 491	-2 808 452
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 914 491	-2 808 452
Sum overføringer og disponeringer		3 914 491	-2 808 452



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		31 036	42 090
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		404 410	407 228
Sum varige driftsmidler		435 446	449 318
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		435 446	449 318
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		814 407	939 253
Sum fordringer		814 407	939 253
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		8 108 596	4 819 170
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 108 596	4 819 170
Sum omløpsmidler		8 923 003	5 758 423
SUM EIENDELER		9 358 449	6 207 741

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			
Annen egenkapital		8 723 384	4 808 893
Sum opptjent egenkapital		8 723 384	4 808 893
Sum egenkapital		8 723 384	4 808 893
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		447 328	951 750
Annen kortsiktig gjeld		187 737	447 098
Sum kortsiktig gjeld		635 065	1 398 848
Sum gjeld		635 065	1 398 848
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 358 449	6 207 741



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 365565

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 485 587
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: VEVELSTADSKOGEN 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: 30.03.2023

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, 03.05.2023



Organisasjonsnr: 975 485 587
VEVELSTADSKOGEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 692 640	9 171 358
Sum inntekter		9 692 640	9 171 358
Kostnader			
Lønnskostnad		241 906	238 896
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		2 818	2 818
Annen driftskostnad		5 642 255	11 825 635
Sum kostnader		5 886 978	12 067 349
Driftsresultat		3 805 662	-2 895 991
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		109 018	87 570
Sum finansinntekter		109 018	87 570
Annen finanskostnad		189	31
Sum finanskostnader		189	31
Netto finans		108 829	87 539
Ordinært resultat før skattekostnad		3 914 491	-2 808 452
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 914 491	-2 808 452
Årsresultat		3 914 491	-2 808 452
Totalresultat		3 914 491	-2 808 452
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 914 491	-2 808 452
Sum overføringer og disponeringer		3 914 491	-2 808 452



Organisasjonsnr: 975 485 587
VEVELSTADSKOGEN BOLIGSAMEIE

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		31 036	42 090
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		404 410	407 228
Sum varige driftsmidler		435 446	449 318
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		435 446	449 318
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		814 407	939 253
Sum fordringer		814 407	939 253
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		8 108 596	4 819 170
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 108 596	4 819 170
Sum omløpsmidler		8 923 003	5 758 423
SUM EIENDELER		9 358 449	6 207 741

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	8 723 384	4 808 893
Sum opptjent egenkapital	8 723 384	4 808 893
Sum egenkapital	8 723 384	4 808 893
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	447 328	951 750
Annen kortsiktig gjeld	187 737	447 098
Sum kortsiktig gjeld	635 065	1 398 848
Sum gjeld	635 065	1 398 848
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	9 358 449	6 207 741



Organisasjonsnr: 975 485 587
VEVELSTADSKOGEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

4122 Vevelstadskogen Sameie





Til seksjonseierne i Vevelstadskogen Sameie

Velkommen til årsmøte, torsdag 30.mars 2023 kl. 1800 på Nabosenteret.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. 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 Vevelstadskogen Sameie 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.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Vevelstadskogen Sameie
avholdes torsdag 30.mars 2023 kl. 1800 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 OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Godtgjørelse til styret
- B) Det foreslås å utarbeide en styreinstruks for styret i Vevelstadskogen Sameie.
- C) Endring av dagens vedtekter og ny sak ifm begrepet «Fremleie
- D) Forslag om låsbare sykkelskur
- E) Endring av vedtektene punkt 2, Rettslig disposisjonsrett

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av valgkomité
- C) Valg av andre utvalg/komiteer

Langhus, 06.03.2023
Styret i Vevelstadskogen Sameie

Espen Andresen Einar Gulbrandsen Erxhan Memishi

Tor Eigil Stordahl Liv Vedsegård

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Espen Andresen	Vevelstadåsen 39
Styremedlem	Einar Gulbrandsen	Vevelstadåsen 51
Styremedlem	Erxhan Memishi	Vevelstadåsen 45
Styremedlem	Tor Eigil Stordahl	Vevelstadåsen 57
Styremedlem	Liv Vedsegård	Vevelstadåsen 29

Valgkomiteen

Knut Roar Birkenes	Vevelstadåsen 35
Arnt Inge Rolland	Vevelstadåsen 33

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Vevelstadskogen Sameie

Sameiet består av 225 seksjoner.

Vevelstadskogen Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975485587, og ligger i NORDRE FOLLO kommune

Gårds- og bruksnummer:

107 101

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

Vevelstadskogen Sameie har ingen ansatte.

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.



Styrets arbeid

Møter

Det har vært avholdt 10 styremøter i perioden. I møtene er det behandlet mange saker, og i tillegg er en del saker av tidshensyn blitt behandlet utenom møtene. Mange av sakene er oppfølgingssaker.

Forretningsfører

Styret har hatt løpende kontakt med sameiets forretningsfører, Vibeke Sætre Pettersen og daglig leder Helge Aamoth ved OBOS Eiendomsforvaltning AS i Ski.

Grendelaget

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

Informasjon

Sameiet benytter OBOS sin plattform, Vibbo for å kommunisere med beboere. Her må den enkelte seksjonseier registrere seg og med denne løsningen har det blitt lettere å kommunisere med beboere digitalt. Her kan styret f.eks. enkelt sende ut beskjed til en oppgang eller en blokk om det er noe som ikke berører hele sameiet. Noen har fortsatt ikke registrert seg, og vi oppfordrer alle beboere, også de som leier om å registrere seg. Pr februar er det 320 beboere registrert fordelt på 209 seksjoner. Ellers gir styret skriftlig informasjon på informasjonstavlene i oppgangene og SMS når det er viktige beskjeder med korte frister. Dette har blant annet blitt benyttet for å varsle om vedlikeholdsspyling av avløp i leilighetene.

Vaktmestertjeneste

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

Strømpriser – enøk tiltak

På årsmøtet i fjor ble det vedtatt at styret skulle se på ulike tiltak for reduksjon av strømforbruk og strømavgifter. Vi har testet ut nye LED- lamper med bevegelsessensor i oppgang 49. Beboere i oppgangen melder tilbake at dette fungerer godt, men løsningen er kostbar og det vil ta tid før vi har spart inn kostnadene ved installasjonen. Det kostet ca. 25 000 å bytte lys og røykvarslere i en oppgang.

Vi har justert sensorene på belysningen i garasjen slik at disse ikke står og lyser hele natten. Vi har også hentet inn tilbud for utskifting av lysene i garasjen, det vil koste ca. 350 000. Ettersom det nå ikke blir mulig å få tak i lysstoffrør vil vi i løpet av året skifte til LED- lys.



Status på strømforbruk i sameiet

Vi brukte mindre strøm i 2022 enn i 2021. Forbruket er redusert med ca 18%, dette skyldes nok i hovedsak at beboere har vært flinke til å spare på varmtvannet. Gjelder fellesområder inkludert varmt vann, men uten elbilladeanlegg.

Prognosetall er markert med denne fargen. Kraft (kr) inkluderer Elsertifikat. Nett (kr) inkluderer Enovaavgift og Forbruksavgift. Beløp er eksklusive MVA.

Periode	Forbruk (kWh)		Kraft (kr)		Nett (kr)		Totalt (kr)	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022
januar	96517	77584	51969	108738	36757	-28838	86727	79901
februar	93877	68247	55818	82084	35575	-8315	91393	73768
mars	72862	64990	33951	124831	28994	-51604	62945	73227
april	62800	52469	29462	90412	25322	-30950	54784	59462
mai	53751	43901	27328	71984	21214	-19760	48542	52225
juni	41176	36530	20093	53622	15965	-10506	36058	43116
juli	42110	32799	24528	53169	16553	-13688	41081	39481
august	45610	35386	34424	122064	18161	-77245	52585	44819
september	46839	37823	51783	138350	18732	-101477	70515	36873
oktober	54828	42901	52678	57850	22671	-5289	75348	52560
november	65034	49752	71617	63258	27489	5893	99106	69151
desember	87718	80518	156531	225262	-28826	-141953	127705	83308
Sum avregnet	763121	622889	610183	1191623	238606	-483732	848788	707891

Bytte av vann- og avløpsrør - dårlig vanntrykk etter bytte

Da vi i 2021 byttet/rehabilitererte alle avløpsrørene i bakken fra stammene og ut til det kommunale nettet ble det valgt en ny trase for 47-57 som går ned til senterbakken, denne endringen har medført at de som bor i disse oppgangene har fått dårligere trykk på vannet inn. Vi vil legge om vannføringen for å øke trykket igjen.

Vedlikeholds spyling av rør

Vedlikeholds spyling av avløpsrør ble gjennomført som planlagt. De aller fleste var hjemme og jobben gikk fint. Norva 24 har vært tilbake og spylt, men det er ca 10 leiligheter hvor vi ikke har fått tilgang. Det har vært noen utfordringer i enkelte leiligheter, og beboerne har blitt informert under besøket og må utbedre feilene selv.

Avtrekk i blokkene

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

Gummimatter foran inngangsdører

Byttet i februar

Bålpanner på tunet

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

Velferds- og miljøutvalg

VMU arrangerte i år julegrantenning med orkester og servering av boller, vafler og kakao. Det ble ikke anledning til gang rundt juletreet, men oppmøtet var veldig godt. Styret takker VMU for flott arrangement.

Meldte skader

Det kommer til stadighet inn saker som skyldes alder av bygningsmasse. Dette dekkes i liten grad av forsikring. De fleste skader som har oppstått i sameiet i inneværende periode, er vannskader i forbindelse med vann på avveier.

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

Gjennomgang av forsikringsavtale

Styret har innhentet tilbud på forsikring, og etter en helhetsvurdering har vi valgt å fortsette med Gjensidige Forsikring.

Nøkler/skilt

Nøkler til hovedinngangsdør har kunnet kjøpes hos nøkkelansvarlig for kr 300,- per stykk og blir fakturert av OBOS/betalt med vipps.

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

Søppel

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

Papiravfall

Vi minner om at vi har en egen container slik at vi kan sortere papiravfall. Vi vet at den ofte er full, men Follo Ren forsøker å tømme den før det renner over. Det er viktig at vi sorterer. Søppelkassene som står ved garasjene skal ikke benyttes til å kaste papp.

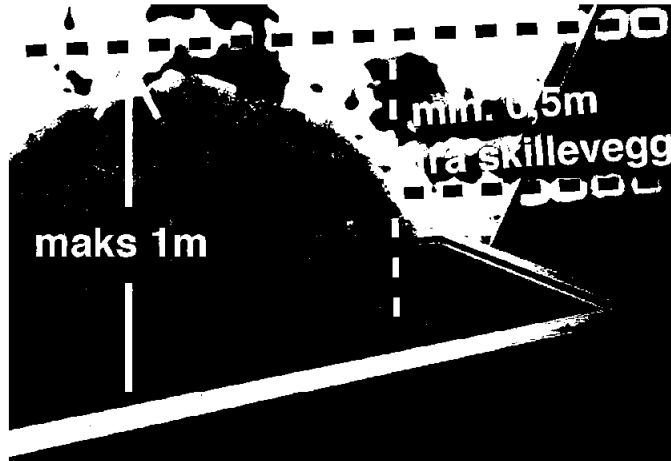
Egenkontroll av brannsikkerhet

Styret har gjennomført en beboerundersøkelse om egen brannsikkerhet som har vært digital. Vi har fått inn mange tilbakemeldinger, og resultatene har vært tilfredsstillende. Vi oppfordrer alle til å ta brannsikkerhet på alvor og sørger for kontroll av brannslukningsutstyr og røykvarslere.

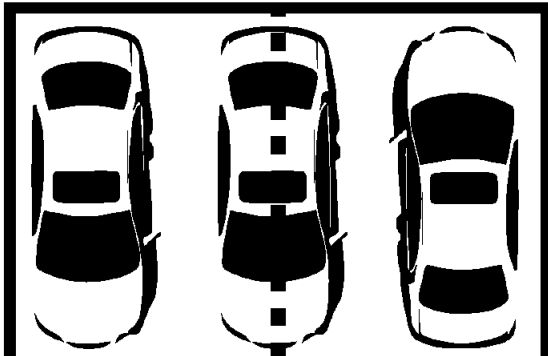


Verandakassene

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



Garasjer



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

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

Parkeringsplass

Parkeringsplass D deler vi med Velvestadåsen Boligsameie. Sameiene har 24 plasser hver. De som har behov for en ekstra parkeringsplass, kan ta kontakt med parkeringsansvarlig i styret.

Parkeringsplassene mellom blokkene og parkeringsplass A og B er beregnet kun for gjester til Velvestadskogen Sameie. Plassene skal *ikke* benyttes til firmabil eller husstandenes ekstrabil.

Elektroniske parkeringstillatelser

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-be tjenten, 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.



Vedtak fra årsmøtet i 2022 - ønske om utvidet parkeringstid på P-plass A

Vedtak fra årsmøtet i 2022: *Øke parkeringstid på felles parkeringsplass A fra 2 timer til 3 timer i perioden mandag – fredag fra kl 07.00 – 17.00. Styret går i dialog med Åsen for å endre reguleringen på plass A.*

Styret har hatt flere runder med styret i Vevelstadåsen BS. De vil ikke gå med på å øke parkeringstiden fra 2 til 3 timer.

De som trenger parkering for gjester på besøk i Vevelstadskogen i mer enn to timer, kan be parkeringsansvarlig senest 24 timer før om tillatelse med registreringsnummer. Parkeringsansvarlig legger inn elektronisk godkjenning.

Utleieplasser

Sameiet har 15 utleieplasser i garasjene. Sjekk tilgjengelighet med parkeringsansvarlig om du ønsker å leie en av disse. (pr mars 2023 har vi ingen ledige plasser).

Kameraovervåkning

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

Elbil-lading

Grendelaget jobber hele tiden for å oppnå best mulig vilkår og priser for beboerne. For bestilling av ladeboks, se info og link for bestilling på grendelaget hjemmeside: Vevelstadaasen.no

Bom

Styret registrer fortløpende nye beboere til bommens database. Bommen har begrenset mye unødvendig kjøring på tunet, men styret synes fortsatt det er mye trafikk på tunet og oppfordrer alle til å begrense kjøringen til det absolutt nødvendige. Det er også en del som kjører alt for fort på tunet. Vi minner om at dette er lekeområde for små barn, og det er gangfart som gjelder når en må kjøre rundt tunet og i garasjene. Det kjører hver uke ca 400 kjøretøy opp på tunet.

Dugnad

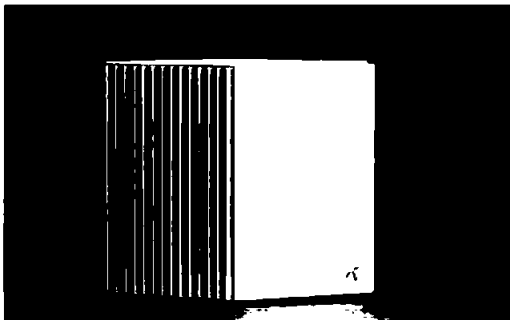
Det har i perioden vært gjennomført både vår- og høstdugnad. Det har vært godt oppmøte på begge dugnadene. På høst dugnaden testet vi ut oppgavefordeling via vibbo, hvor beboere kunne melde seg til de oppgavene de kunne tenke seg å utføre. Dette var vellykket og vi vil forsøke det igjen til dugnadene i 2023.

Drenering for å fjerne vannansamling utenfor oppgang 55

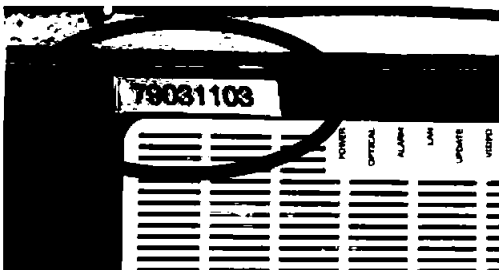
Det ble vedtatt på årsmøtet i 2022 at styret skulle løse problemet med vann i området rundt og oppi sykkelstativet, veien og parkeringslommen utenfor oppgang 55. Dette arbeidet ble gjennomført på sommeren, og vi håper å kunne beplante skråningen under vårdugnaden.



(Dekoder)



(Wi-Fi router)



(Sentral/modem) Ditt abonnementsnummer

Kabel-TV

Sameiene på Vevelstadåsen har avtale med Telenor om følgende produkt:
T-We Boks II med opptaker
Wifi router
Sentralboks/modem

Disse produktene skal følge leiligheten ved eventuelt salg.

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

Bredbånd

Gjennom vår fibernettavtale fra Telenor har hver husstand pt 100/100 Mb bredbånd. Denne hastigheten holder for de fleste. Dersom du trenger høyere hastighet kan du bestille dette på Telenor sine nettsider eller på tlf 915 09 000. Økningen betales da av husstanden. For mer opplysning om deres tilbud se telenor.no.

Felleskostnader

Vi vil øke felleskostnadene også i 2023. Årsaken til økningen er generell prisoppgang i samfunnet, økte kommunale avgifter og planlagte oppgraderinger, blant annet betongrehabilitering.



Utførte arbeider

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

Vedlikeholdsplan

Bygning:	Tilstandsbeskrivelse	Tiltak:
Garasjeanlegg:	God stand. Enkelte spaltebord som er dårlige burde skiftes, bør vurderes malt. Noen takplater med skader bør skiftes.	Kan males på dugnad
Inngangspartier	Enkelte sprukne eternittplater på vegg. Inneholder asbest. Rekkverk på gangbroer har tørkesprekker og råteskader. Takrenner går lett tette om vinteren og fører til issvuller i gangpassasje.	Eternittplater bør byttes ved neste betongrehabilitering. Rekkverk på gangbroer kan byttes med trykkimpregnerte bord. Evt bytte til rekkverk i f.eks. stål eller annet vedlikeholdsfritt materiale. Bytte råtne forkantbord under takrenne, og rens og vurdere løsning for takrenne. Sees på i forbindelse med fasadeoppgraderingsprosjekt.
Bygningsmasse	Noe setningsskader. Spesielt blokk 8 (39-45) virker utsatt. Er noen betongskader i underetg i nr 43 og 55	Betongundersøkelse er gjort og denne viser at forrige rehabilitering var svært god. Det er behov for noe mer nå, men ikke like omfattende som sist. Det planlegges for ny betongrehabiliteringen i forbindelse med fasadeoppgraderingsprosjektet
Kledning og vinduer	Levetiden for vinduer og dører kan variere fra 20-40 år. Mange er fortsatt fra byggeår, og trekkfulle.	Yttervegger og vinduer er seksjonseiers ansvar, men det er kanskje på tide å bytte dette i regi av sameiet der det ikke er gjort, og legge kosten på seksjonseier. Sameiet er juridisk ansvarlig for bygningsmassen. Vurdere felles maling av panelvegger. Sees på i forbindelse med fasadeoppgraderingsprosjekt.
Gavlvegger	Forholdsvis god. Noen bulker i stålplatene, men dette er kun av estetisk karakter. Dårlig isolering.	Ved fremtidig rehabilitering av fasader kan det være gunstig å etterisolere gavler. Sees på i forbindelse med fasadeoppgraderingsprosjekt.
Entredører	God stand. Byttet i 2010	



Yttertak	Flatt oppforet tretak på betongdekke med innvendige sluk. Takene er dekket med folie. Folien er fra ca 1996. Noen vannansamlinger som skyldes manglende fall. Ingen kjente lekkasjer. Noe sprekkdannelse.	Normal levetid for folietekking er 20-30 år. Ved neste utskifting må det etableres tilstrekkelig fall til sluk og etterisoleres. Takene er meget godt egnet for solcellepaneler som vil kunne dekke en del av sameiets strømbehov, og burde vurderes. Det bør skiftes takluker og tetting rundt disse innen få år. Vil bli utbedret ila 2023/24.
Takrenner og nedløp	Nedløp fra terrasse har liten dimensjon og mange steder for lite fall. Dette skaper tette løp og frostspreng med påfølgende lekkasjer.	Det bør oppgraderes dimensjon på nedløp og legges tilstrekkelig fall på rør ved neste betongrehabilitering. Det bør undersøkes andre løsninger, f.eks. nedløp i ene enden av rennen. Om det i fremtiden skal åpnes for mulighet til varmepumper bør det legges varmekabel i røret for å forhindre at kondensvann fryser og lager skader.
Trappeoppgang	Vinylbelegg på gulvene. Malte vegger. Rekkverk i malt tre. Vinylbeleggene ble byttet i 2012. Veggene er ok. Rekkverk trenger maling i enkelte oppganger.	Rekkverk kan males enten profesjonelt eller på dugnad.
Terrasser	Terrassene/balkongene er i god stand. Noe avflassing av enkelte balkonger og blomsterkasser.	Ved neste fasade/betongrehabilitering kan det vurderes å fjerne blomsterkasse på en eller begge sider. Selvaag har gjort dette på Langhussenteret og en del andre steder og har flere fine alternative løsninger. Sees på i forbindelse med fasadeoppgraderingsprosjekt.
Sanitær bunnledninger	Bunnledninger (under bakken) er skiftet i 2020/21.	
Sanitær ledningsnett, stamme i oppgang	Forholdsvis god stand. Det er blitt stadig flere lekkasjer som utbedres fortløpende. Noe tilbakeslag i underetg er rapportert. Setningsskader kan forverre problemene. Stoppekran i de fleste leiligheter ble byttet i 2010.	Avløpsrør er spylt i januar 2023,
Luftbehandling	Mekanisk avtrekksanlegg med felles vifter på tak. Årlig service og justering.	Siste kanalrens høsten 2019.
EI anlegg	Det som er av synlig inntakskabler ser ut til å være i god stand. Elektrisk anlegg til garasjeplasser (stikk til motorvarmer) er i dårlig stand og stedvis brannfarlig.	Det gamle anlegget i garasjene bør vurderes fjernet eller oppgradert. Vi fjerner gamle kontakter og målere når ladebokser for elbil blir montert.
EI leiligheter	Det ble i 2012 oppgradert til automatsikringer i sameiets regi.	
EI-bil anlegg	Det ble i 2019 etablert ladeanlegg for elbil i garasjene. Det ble etablert to nye trafoer i grendelaget som forsyner dette, så det påvirker ikke det øvrige elnettet. Anlegget er i god teknisk stand. Trafo og inntakskabler levert av Viken energimontasje på oppdrag fra Norgesnett. Anlegg i	Jevnlig kontroll av anlegget, samt ukentlig visuell kontroll av vaktmester



	garasje er levert av Bravida. Fiber fra Telenor	
Varmtvannsberedere	Det er to beredersystemer. Et under 51 som forsyner 47-57 og et under 33 som forsyner 29-45. Systemet er fra 2001.	Det må jevnlig sjekkes legionellasikring på systemet
Lys/nødlis	Det er i fellesrom lysarmaturer med lysstoffrør og kupler med pærer.	Det kan vurderes oppgradering til Led og evt bevegelsesdetektor. Det er montert slike lamper i oppgang 49. Nødlis er tatt inn i vaktmestrenes rutine for sjekk og utbedring.
Varme	Varmeovner i trapperom er i god stand. Varmekabler i gangveier mot garasjeanlegg ser ut til å være i god stand. Følere er blitt byttet ut ved behov.	
Ringeanlegg	Byttet ut sammen med ytterdører.	Noen opplever at ringeklokker inne i oppgangen ikke virker, dette skyldes som regel brudd i ledninger etter egen eller naboers oppussing.
Brannvarslere	Det skal være montert brannvarslere i alle seksjoner. Det er også montert 3 brannvarslere i alle trappeopp ganger.	For å øke personsikkerheten samt redusere risikoen for brannskade burde alle varslere sjekkes og evt byttes ut.
TV og bredbånd	Sameiet har avtale med Telenor om levering av signaler. Fiberanlegg ble etablert i 2014 og ble installert i alle leiligheter. Våren 2019 fikk alle nye rutere og dekodere. Ingen kjente feil.	Avtalen med Telenor ble forlenget i 2022
Avfall	Det er søppelsjakter i sameiet. Noen rapporter om lukt, men skyldes hovedsakelig dårlig innpakket søppel. Det kildesorteres matavfall.	Det er blitt tettet rundt noen søppelsjakter med byggeskum. Dette virker å ha hatt god effekt.
Terreng/setningsskader	Terrengtet utenfor enkelte blokker har satt seg noe. Det er fare for at punktfundamenter blir hengende i luften.	Terrengtet må holdes øye med og om nødvendig må det iverksettes tiltak med oppretting og stabilisering slik at fundamenter ikke beveger seg.
Bom	Det ble byttet til elektronisk bom i 2018. Denne sikrer at ikke uvedkommende kan kjøre opp på tunet, og reduserer trafikken noe. Ingen kjente feil.	Database med gyldige telefonnummer oppdateres kontinuerlig.
Uteareal	Det er asfalterte internveier med noe sprekker i asfalt og vannansamlinger. Noen gjerder og stolper har råteskader og noen trenger overflatebehandling.	Kartlegges, fjernes/oppgraderes og vurderes malt på dugnad. Asfalt bør vurderes i samband med andre gravearbeider. Det ble gravd ut nytt sandfang utenfor oppgang 37 i 2021.
Lekeplasser	Lekeapparater ligger under vaktmesters HMS sjekk, og utføres jevnlig.	Det er god variasjon i lekeapparater for barn i alle aldre
Hms/ internkontroll	Sameiet har gjennom obos tilgang på hms system.	Dette bør gås igjennom og benyttes i større grad. Administreres i dag av vaktmestrene.



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.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak noe lavere utgifter til drift og vedlikehold, se note 8 og omleggingen av de kommunale abonnementsgebyrene som nå faktureres seksjonseierne direkte fra Nordre Follo kommune.

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 **8 723 384,-**. 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.

Større vedlikehold

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

Energikostnader

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

Forsikring

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

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 uendrede felleskostnader for året 2023. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Vevelstadskogen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Vevelstadskogen 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

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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 473 484	9 093 876	9 099 000	9 861 000
Andre inntekter	3	219 156	77 482	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		9 692 640	9 171 358	9 099 000	9 861 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-41 906	-38 896	-29 000	-29 000
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger	13	-2 818	-2 818	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 375	-10 875	-12 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-317 130	-307 295	-315 000	-333 000
Konsulenthonorar	7	-40 703	-50 375	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-238 697	-5 950 442	-664 000	-350 000
Forsikringer		-676 211	-604 874	-635 000	-748 000
Kommunale avgifter	9	-740 760	-1 573 871	-1 760 000	-1 235 400
Kostnader sameie	15	-2 003 393	-1 776 469	-1 791 600	-1 791 600
Energi/fyring		-1 348 458	-1 258 689	-880 000	-1 100 000
Andre driftskostnader	10	-265 528	-292 744	-300 000	-284 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 886 978	-12 067 349	-6 611 600	-6 109 000
DRIFTSRESULTAT		3 805 662	-2 895 991	2 487 400	3 752 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	109 018	87 570	95 000	100 000
Finanskostnader	12	-189	-31	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		108 829	87 539	95 000	100 000
ÅRSRESULTAT		3 914 491	-2 808 452	2 582 400	3 852 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-2 808 452		
Til opptjent egenkapital		3 914 491	0		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	31 036	42 090
Andre varige driftsmidler	13	404 410	407 228
SUM ANLEGGSMIDLER		435 446	449 318
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		37 204	7 521
Forskuddsbetalte kostnader		511 055	465 777
Andre kortsiktige fordringer	14	266 148	465 956
Driftskonto OBOS-banken		4 300 549	1 133 051
Sparekonto OBOS-banken		3 808 047	3 686 119
SUM OMLØPSMIDLER		8 923 003	5 758 423
SUM EIENDELER		9 358 449	6 207 741
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		8 723 384	4 808 893
SUM EGENKAPITAL		8 723 384	4 808 893
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		187 737	148 058
Leverandørgjeld		447 328	951 750
Annen kortsiktig gjeld		0	299 040
SUM KORTSIKTIG GJELD		635 065	1 398 848
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 358 449	6 207 741
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	15	1 082 015	1 619 021

Nordre Follo, 06.03.2023



Styret i Vevelstadskogen Boligsameie

Espen Andresen/s/ Einar Gulbrandsen/s/ Erxhan Memishi/s/

Tor Eigil Stordahl/s/ Liv Vedsegård/s/

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 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.

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	8 141 004
TV/bredbånd	993 600
Vaskeri	270 000
Garasje	76 800
MC-plass	5 040
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 486 444

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD



Garasje	-9 600
MC-plass	-3 360
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 473 484

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

2022 kreditering	31 313
Strøm elbil lading	182 344
Nøkler	5 500
SUM ANDRE INNTEKTER	219 156

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
Andre personalkostnader	-13 706
SUM PERSONALKOSTNADER	-41 906

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.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-18 000
Tilleggstjenester, OBOS	
Eiendomsforvaltning AS	-19 583
Andre konsulenthonorarer	-3 120
SUM KONSULENTHONORAR	-40 703

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør TK maskindrift AS	-96 179
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE	
VEDLIKEHOLD	-96 179
Drift/vedlikehold bygninger	-23 859
Drift/vedlikehold VVS	-5 243
Drift/vedlikehold elektro	-26 488
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-51 677



22

Vevelstadskogen Sameie

Drift/vedlikehold heisanlegg	-161
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-12 043
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-3 046
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-238 697

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-740 760
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-740 760

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-10 305
Verktøy og redskaper	-810
Driftsmateriell	-113
Renhold ved firmaer	-198 888
Andre fremmede tjenester	-4 039
Trykksaker	-13 017
Andre kontorkostnader	-70
Telefon, annet	-1 079
Porto	-480
Bank- og kortgebyr	-5 938
Velferdskostnader	-30 790
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-265 528

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 545
Renter av sparekonto i OBOS-banken	31 533
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 404
Kundeutbytte fra Gjensidige	68 734
Andre renteinntekter	1 802
SUM FINANSINNTEKTER	109 018

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Andre rentekostnader	-189
SUM FINANSKOSTNADER	-189

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfanger		
Tilgang 2013	346 875	346 875
Grillhytte		



23

Vevelstadskogen Sameie

Tilgang 2018	70 451	
Avskrevet tidligere	-10 098	
Avskrevet i år	-2 818	
		57 535
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		404 410
<hr/>		
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-2 818

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Strøm el bil lading desember	24 686
Avregning Vevelstadåsen Grendelag	241 463
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	266 148

NOTE: 15**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 225/687 deler av Vevelstadåsen Grendelag.

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

A) Godtgjørelse til styret

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 gøy, 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 Vevelstadskogen ligger på 888 kroner pr bolig.

OBOS sin gjennomgang av sameier forvaltet av OBOS viser 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 på 351 000 kroner. (Tallene gjelder for styreperioden 2021 med utbetaling i 2022)

Styrets innstilling:

Styret foreslår at styrehonoraret settes til 330 000,-.

B) Det foreslås å utarbeide en styreinstruks for styret i Vevelstadskogen Sameie.

Sak til Årsmøtet fra Wenche Jutrem Leilighet 4510

Jeg vil at årsmøte i Vevelstadskogen sameie skal behandle følgende forslag med følgende begrunnelse for hvorfor jeg ønsker saken tatt opp i årsmøte: **Det foreslås å utarbeide en styreinstruks for styret i Vevelstadskogen Sameie.**

Begrunnelse: For å kvalitetssikre at det til enhver tid sittende styre forvalter fellesskapets interesser i henhold til sameiets vedtekter, husordensregler og gjeldende lovverk. Dette vil kunne bidra til økt profesjonalitet i styrearbeidet, samt sikre at den enkelte sameier og hele fellesskapets interesser ivaretas på gode måter.

I § 8-3 i vedtektene står følgende om 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.*»

Jeg har selv opplevd at styret i denne styreperioden har gått langt ut over sine mandater, og uten hjemmel for det truet med tvangssalg av min leilighet. Jeg kan gjerne både begrunne og dokumentere de hendelsene jeg har vært utsatt for av styret, enten på selve årsmøte eller om den enkelte sameier selv ønsker å ta kontakt med meg.

Sameiets vedtekter, kapittel 8, regulerer pr. i dag styrets arbeid på et overordnet plan. En styreinstruks vil kunne bidra til å konkretisere styrets oppgaver, plikter og ansvar, samt bidra til å gjøre styrets arbeid mer transparent og derved også kvalitetssikre at styret opptre innenfor sine mandater. Jeg har sjekket en del boligsameierers styreinstruks, og tenker det kan være en pekepinn på hva andre har erfart at er lurt å ha med i en slik instruks. Dette har bl.a. vært

- Krav om skriftlig innkalling med minimum tid for varsel.
- Krav om forsvarlig forberedelse og dokumentasjon av saker styret skal behandle, som sendes x antall dager før styremøte.
- Saksdokumentene skal om mulig inneholde tilstrekkelig beslutningsunderlag så alle styremedlemmer kan møte forberedt.
- Hvilke type saker som skal styrebehandles?
- Hvilke type saker som evt kan behandles på tlf/e-post.
- Hvilke type saker som ikke kan behandles utenfor møte
- Krav til referat og protokollføring slik at det går tydelig frem hva som er vedtatt, og evt stemmer for/mot
- Sameierers innsynsrett i styreprotokoll i saker som gjelder seg selv eller som er av ikke taushetsbelagt men generell interesse
- Årlig evaluering av styrets arbeid, kompetanse, arbeidsform, møtehyppighet osv

Forslag til vedtak på årsmøte Basert på dette innspillet og drøfting på årsmøte den 30.03.23 utarbeider styret i Vevelstadskogen sameie forslag til styreinstruks. Forslaget legges frem for avstemming på årsmøte senest ved ordinært årsmøte i 2024.

Forslagsstiller: Wenche Jutrem Leilighet 4510 Tlf 91389846 Mail:
wenche.jutrem@gmail.com

Styrets innstilling:

Styret støtter ikke forslaget.

Sameiets vedtekter, kapittel 8, regulerer pr. i dag sammensetningen av styret, innkalling til møter, møteledelse, beslutningsdyktighet og at det skal føres protokoll som skal signeres. Videre beskriver kapitlet hvilke beslutninger styret kan ta og hvilke som ikke kan tas som følge av lov, vedtekter, årsmøtets beslutning eller inhabilitet.

Vi ser det ikke som hensiktsmessig å lage en instruks som sier noe om hvilke saker som kan behandles pr telefon/e-post og hvilke saker som må vedtas på et møte. Dette vil kunne sinke arbeidet i styret. Dersom en sak må behandles fort kan det være hensiktsmessig å behandle denne utenom de oppsatte møtene, pr telefon eller e-post. Hvis vi har tatt en beslutning som vi mener bør protokollføres, tar vi saken inn på agendaen for neste styremøte slik at vi får protokollført avgjørelsen.

Når det gjelder advarselen Jutrem har mottatt er denne en sak mellom henne og oss som ikke er til behandling på årsmøtet. Når den nå allikevel er bragt frem kan vi bare si at vi følger vedtektene våre. Når styret sender en skriftlig advarsel til en beboer, plikter det å informere om mulige følger iht. 7-2 i vedtektene og eierseksjonslovens §38.

Når det gjelder en årlig evaluering av styret mener vi at det er årsmøtet som foretar denne evalueringen og at det ikke er behov for en evaluering utover denne.

C) Endring av dagens vedtekter og ny sak ifm begrepet «Fremleie

Sak til årsmøtet fra Jens Richard Lie VÅ 45.

Vedlagt er mine forslag til endring av dagens vedtekter og ny sak ifm begrepet «Fremleie"

Vedtektendringer:

Husordensregler og forståelse.

Forslag :Ved utleie av bruksenhet skal styres varsles og bruker er ansvarlig for å informere leier om husordensregler Bruker som eier av bruksenheten vil alltid stå ansvarlig for at den benyttes i tråd med husordensreglene og gjeldende vedtekter. Leietager skal signere et skjema der de erkjenner at de er forstått sameiets husordens regler. Skjema oppbevares av eier og med kopi til oppgangstillitsvalgt.

Styret gis i oppgave å komme frem med et skjema utformet ihht standard for samsvarserklæringer.

Forslag til sak:

Jeg legger med mine forslag til saker og det er kun en sak. Fremleie! Jeg håper dere kan nå sette en grense slik at vi samlet kan kanskje få ned denne virksomheten. Få vekk ulempe for oss som har kjøpt for å bo her. Her har Eierseksjonsloven gitt noen føringer i par. 25 og 2.ledd. Ulemper.....

Mitt innspill til sak "Fremleie"

En ser nå flere nye sameier som etableres, settes restriksjoner for fremleie av bruksenheter. Sameiene ønsker å forhindre at deres bruksenheter bare blir til utleie og ikke at det skapes et god miljø med et stabilt boforhold. Fremleie betyr også slitasje på fellesområder og unødvendig trafikk på tunet. Vovelstadskogen har opplevd delvis mye støy fra leietagere av bruksenheter. Grunnet støy har medført at noen har valgt å selge sin bruksenhet. Dette er trist. Skal vi ta vare på hverandre må vi også bry oss. Ja det betyr også ta vare på hverandre når vi ser ting som ikke er som det skal. Støy som oppstår skaper også ulempe for andre eiere. Eierseksjonsloven §25 2.ledd beskriver her hva som er tillatt og ikke. Fremleie er i dag også skattepliktig for bruksenheter. Da de leier ut 50% eller mer av sin bruksenheter. Sameie skal være ett trygt sted og der en ønsker å fremme et åpent og gjennomsiktig boforhold. Sameie skal også være et sted der norsk lov følges

og at en ikke skal oppleve at enkelt seksjonseiere driver en form for skjult utleie som kan medføre forsøk på skjule svarte penger i omløp. Forslag til vedtektsendring er som følger.

Forslag 1:

Fremleie skal begrenses og det skal søkes styre med god begrunnelse. Maksimal tid for utleie er 4 år. Etter 4 år kan det søkes maksimalt en gang til pr bruksenhet for samme utleieforhold. Gyldige grunner for fremleie er jobbreise eller studie som medfører at det ikke lar seg gjennomføre en form for pendling.

Forslag 2:

Bruker skal betale sameie en avgift for slitasjen ved inn/eller utflytting på fellesområder. Avgiften settes til minimum 10 000kr pr inn/utflytting. Pengene settes på konto slik at denne benyttes ved utbedring av skader. Der skadene medfører høyere kostnad dekkes dette inn av bruksenhetens eier. Overskudd går til Sameiets konto for vedlikehold.

Forslag 3:

Vevestadskogen vil varsle fremleie til skattemyndigheten, slik at en forhindrer at skjult utleie foregår. Skjult utleie samstemmer ikke å bo i et åpent og gjennomsiktig bofellesskap.

Styrets innstilling:

Vi er enig i at fremleie/utleie kan være et problem i et sameie. Det er klart ønskelig at flest mulig bor i egneide seksjoner i sameiet. Vi har ingen oversikt over det totale antallet leiligheter som brukes til utleie, men vi vet at det i alle fall dreier seg om 15% av boligene i sameiet vårt.

Det som er et problem med utleie er at det ofte gir hyppigere skifte av naboer. Noen av de som leier har ikke samme forhold til våre fellesområder og deltar derfor ikke på dugnader og andre felles samlingsarenaer.

Vi har allerede en regel om at når en seksjonseier leier ut seksjonen sin skal de melde fra til styret om ny leietaker. (Vedtekt 2.1.) Vi oppfordrer seksjonseiere som leier ut til og også be leietaker om å logge seg inn på Vibbo. Vi ser at det er 16 leietakere som er logget inn på Vibbo, disse får den samme informasjonen som alle andre beboere og kanskje det fører til en økt tilhørighet til fellesskapet vårt i Skogen.

I følge eierseksjonsloven har en seksjonseier rett til å leie ut sin egen seksjon. Årsmøtet har ikke adgang til å begrense sameierens rett til å leie ut seksjonen. Endringen i eierseksjonsloven som kom i 2021 gir sameiet rett til å regulere oppdeling av leiligheter, men det er fremdeles lov å leie ut hele seksjonen hvis man ønsker det. Slik vi forstår loven er dette en såpass inngripende vedtektsendring at det vil kreve at samtlige seksjonseiere er enige, og selv da vil vedtekten gå mot loven og være ugyldig. En slik begrensning tror vi ikke vil gå gjennom.

Vi regner med at de som leier ut seksjonene sine på Skogen følger reglene om opplysningsplikt og ikke driver med ulovlig utleie. Det er vanskelig for oss i styret å rapportere utleie til skattemyndighetene, denne «tjenesten» er ikke tilrettelagt fra myndighetene iom at vi ikke har en opplysningsplikt i disse sakene. Når det er sagt, er vi for øvrig enig med forslagsstiller om at vi ikke ønsker ulovlig utleie på Skogen.

Styret støtter ikke forslagene.

D) Det foreslås å sette opp låsbare sykkelskur.

Sak til årsmøtet fra Berit Boneng Wesenlund, Vovelstadåsen 55

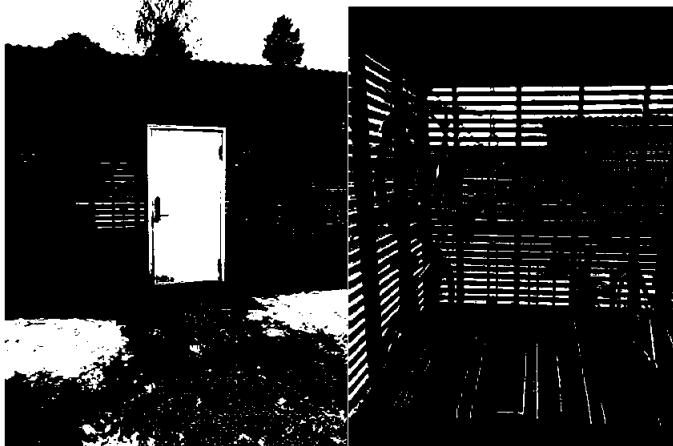
Det står mange fine sykler i stativer på tunet vårt, og de blir anmodet om å fjernes i forbindelse med høstdugnaden hvert år. På besøk i andre borettslag og sameier ser jeg at det er satt opp låsbare sykkelskur i 2 høyder.

Kan dette være noe for oss i Skogen og hvor syklene kan stå hele året? Det er også mange som anskaffer seg el-sykler og disse er dyre, og de er tunge å bære opp til terrassene.

Se lenke til sykkelskur-fabrikant og som blir montert andre steder, blant annet i borettslag på Oppsal i Oslo:

https://www.suveren.no/sykkelskur?gclid=CjwKCAiAlp2fBhBPEiwA2Q10Dzer6M7HMITmysxU6DvwAwEFjPEo89rxEP5s7tYSyqHHzVvmNuDkRoCz_QQAvD_BwE

Se bilder nedenfor tatt derfra.

**Styrets innstilling:**

Styret støtter ikke forslaget fordi vi er i gang med flere andre store vedlikeholds- og oppgraderingsarbeider og vi mener at tid og penger må brukes på disse.

E) Endring av vedtektene punkt 2, Rettslig disposisjonsrett

Sak fra styret til årsmøtet

Bakgrunn for endringen: Eierseksjonsloven ble endret 1. juli 2021, en av endringene var nye regler for å hindre "hyblifisering" i eierseksjonssameier. "Hyblifisering" innebærer at en leilighet bygges om til flere små boenheter.

I 2022 er to av leilighetene i Vevelstadskogen ombygd slik at eierne har etablert en hybel i leiligheten sin. Dette kan være problematisk for naboer blant annet med tanke på støy, slitasje på fellesarealer, brannsikkerhet og balansert ventilasjon.

En seksjon som deles opp vil i større grad belaste vårt fellesanlegg, uten at sameiet har lov hjemmel til å belaste eier av leiligheten en høyere andel av sameiets felleskostnader. Det er heller ikke nok postkasser, ringeklokker eller parkeringsplasser til flere husstander i hver seksjon. Vi kan se for oss at dersom flere deler opp leilighetene sine og lager mindre hybler vil dette øke hyppigheten av inn og utflyttinger.

Styrets innstilling: Styret forslår å godkjenne endringene av vedtektene for å være i samsvar med eierseksjonsloven og forhindre utstrakt hyblifisering.

2. Rettslig disposisjonsrett**2-1 Rettslig disposisjonsrett**

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

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

~~(2)~~(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder

tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til

at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

~~(3)~~ (4) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i 2-1(3)1.ledd.

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

~~(4)~~(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.



Valgkomiteen innstiller følgende til verv i sameiet vårt:

Styremedlem Erxhan Memeshi (2023- 2025, altså for to år). Vevelstadåsen nr 45
Styremedlem Liv Vedsegård (2023- 2025, altså for to år). Vevelstadåsen nr 29
Styremedlem Mergime Berisha (2023- 2025, altså for to år). Vevelstadåsen nr 35

Ikke på valg i 2023

Leder Espen Andresen (2022- 2024, altså for to år). Vevelstadåsen nr 39
Styremedlem Tor Eigil Stordahl (2022- 2024, altså for to år). Vevelstadåsen nr 57

Som representanter til VMU foreslås: Grete Bergan, Pål Bergan, Sandra Kolsrud og Kristoffer Kolsrud.

Samtlige er forespurt og takket ja til å ta disse vervene.

Innspillingen er enstemmig.
Arnt Inge Rolland
Leder valgkomiteen

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

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

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

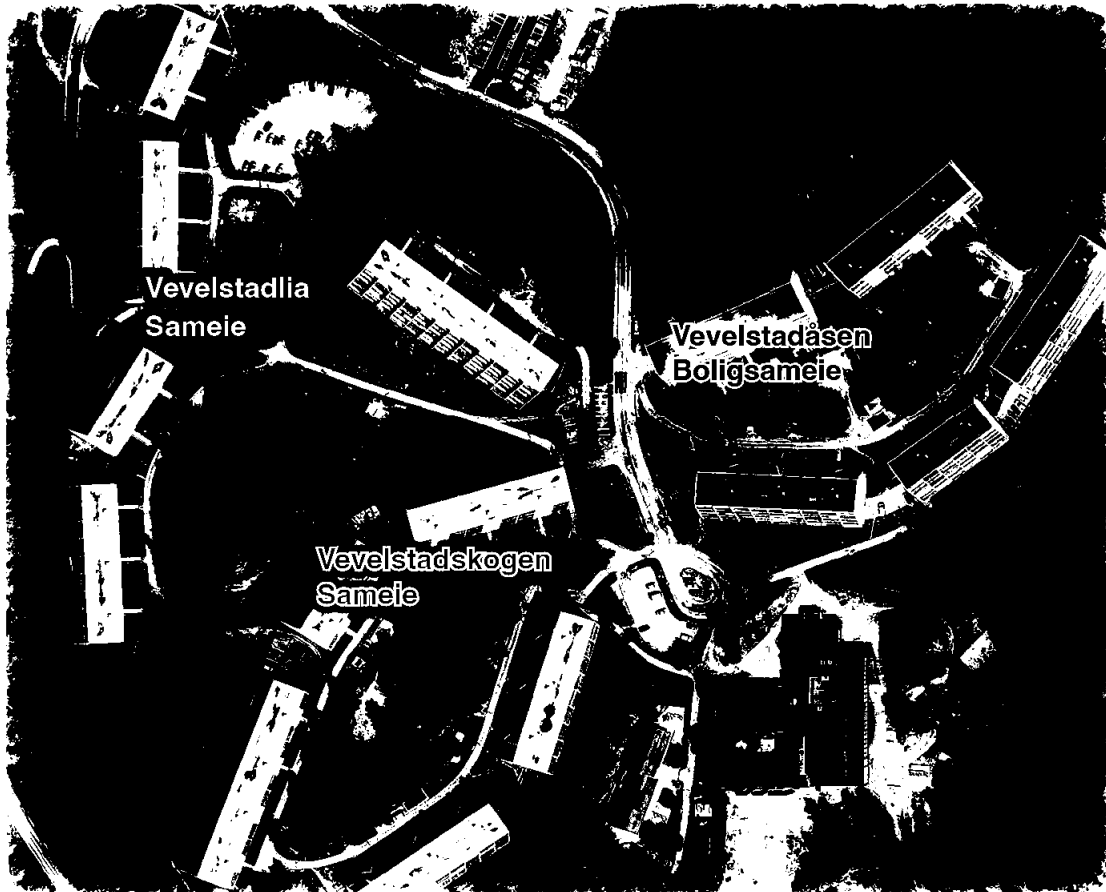
OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Vevestadskogen Sameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



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		Statistikk	
Måned	Antall leier		
Mai	22	Unike brukere:	25 stk
Jun	17	Unike reserverasjoner:	121 stk
Jul	12	Median km-kjørt	46 km
Aug	5	Snitt tid brukt:	17 timer
Sep	8	Median tid brukt:	5 timer
Okt	14	Antall Otto-biler:	2 stk
Nov	24		
Des	19		

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.

Vevelstadåsen Grendelag

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.

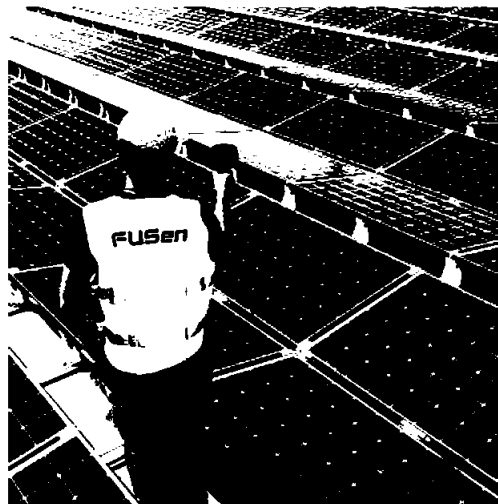
Vi ønsker også å se på muligheten for å ha solceller på takene våre.

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.



Vestre Ullern
boligsameie

Vevelstadåsen Grendelag

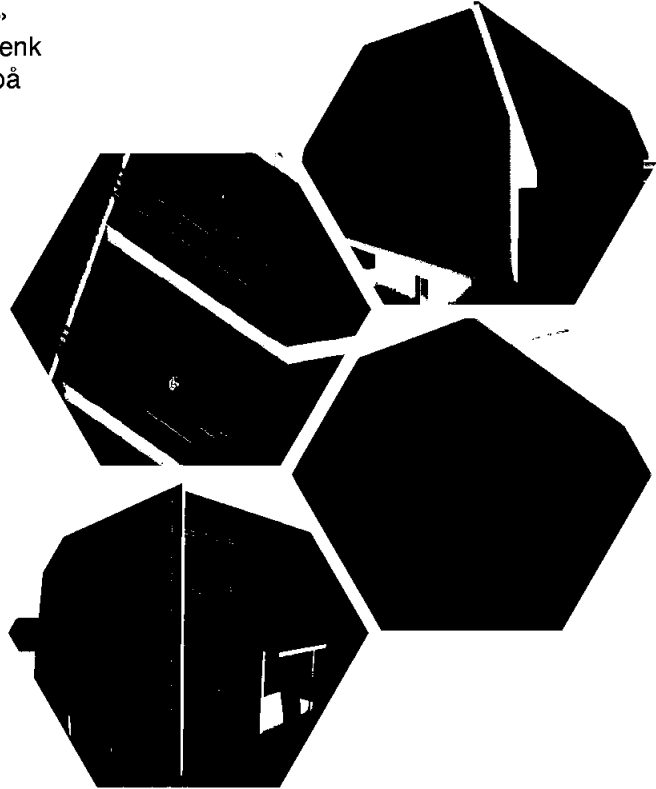
Arkitekten vi har engasjert har anbefalt at vi heller «oppgraderer» blomsterkassene og gir dem en flerbruks» mulighet. Kassene kan brukes som sittebenk hvis man skjærer ut litt av betongkanten på innsiden og bygger en benk med normal sittehøyde.

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


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.





4122 Vevelstadskogen Sameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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