



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 26.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 975485587

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 749 518	10 221 551
Sum inntekter		10 749 518	10 221 551
Kostnader			
Lønnskostnad		392 658	390 910
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		70 004	2 818
Annen driftskostnad		23 336 129	7 034 757
Sum kostnader		23 798 791	7 428 486
Driftsresultat		-13 049 273	2 793 066
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		433 333	317 665
Sum finansinntekter		433 333	317 665
Annen finanskostnad		23 622	
Sum finanskostnader		23 622	0
Netto finans		409 711	317 665
Resultat før skattekostnad		-12 639 562	3 110 730
Årsresultat		-12 639 562	3 110 730
Totalresultat		-12 639 562	3 110 730
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-12 639 562	3 110 730
Sum overføringer og disponeringer		-12 639 562	3 110 730



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		20 558	29 757
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		667 519	401 592
Sum varige driftsmidler		688 077	431 349
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		688 077	431 349
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		88 451	57 877
Andre fordringer		699 714	607 782
Sum fordringer		788 165	665 659
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 935 000	11 315 948
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 935 000	11 315 948
Sum omløpsmidler		6 723 165	11 981 607
SUM EIENDELER		7 411 242	12 412 956



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			11 834 114
Udekket tap		805 448	
Sum opptjent egenkapital		-805 448	11 834 114
Sum egenkapital		-805 448	11 834 114
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 488 854	
Sum annen langsiktig gjeld		5 488 854	0
Sum langsiktig gjeld		5 488 854	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 084	
Leverandørgjeld		2 591 809	403 594
Annen kortsiktig gjeld		133 942	175 248
Sum kortsiktig gjeld		2 727 835	578 842
Sum gjeld		8 216 689	578 842
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 411 242	12 412 956



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 335350

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 485 587
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: VEVELSTADSKOGEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 17.03.2025



Organisasjonsnr: 975 485 587
VEVELSTADSKOGEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 749 518	10 221 551
Sum inntekter		10 749 518	10 221 551
Kostnader			
Lønnskostnad		392 658	390 910
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		70 004	2 818
Annen driftskostnad		23 336 129	7 034 757
Sum kostnader		23 798 791	7 428 486
Driftsresultat		-13 049 273	2 793 066
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		433 333	317 665
Sum finansinntekter		433 333	317 665
Annen finanskostnad		23 622	
Sum finanskostnader		23 622	0
Netto finans		409 711	317 665
Resultat før skattekostnad		-12 639 562	3 110 730
Årsresultat		-12 639 562	3 110 730
Totalresultat		-12 639 562	3 110 730
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-12 639 562	3 110 730
Sum overføringer og disponeringer		-12 639 562	3 110 730



Organisasjonsnr: 975 485 587
VEVELSTADSKOGEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		20 558	29 757
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		667 519	401 592
Sum varige driftsmidler		688 077	431 349
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		688 077	431 349
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		88 451	57 877
Andre fordringer		699 714	607 782
Sum fordringer		788 165	665 659
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 935 000	11 315 948
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 935 000	11 315 948
Sum omløpsmidler		6 723 165	11 981 607
SUM EIENDELER		7 411 242	12 412 956

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital

0 0



Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		11 834 114
Udekket tap	805 448	
Sum opptjent egenkapital	-805 448	11 834 114
Sum egenkapital	-805 448	11 834 114
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 488 854	
Sum annen langsiktig gjeld	5 488 854	0
Sum langsiktig gjeld	5 488 854	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 084	
Leverandørgjeld	2 591 809	403 594
Annen kortsiktig gjeld	133 942	175 248
Sum kortsiktig gjeld	2 727 835	578 842
Sum gjeld	8 216 689	578 842
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	7 411 242	12 412 956



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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4122

VEVELSTADSKOGEN BOLIGSAMEIE



Velkommen til årsmøte i VEVELSTADSKOGEN BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

10. mars 2025 kl. 18:00, Nabosenteret.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Lekehuset mangler sklie
8. Husordensregler
9. Betaling for innkjøring på tunet.
10. Investering i bergvarme for oppvarming av felles varmtvann
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i VEVELSTADSKOGEN BOLIGSAMEIE



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Vibeke Sætre Pettersen fra OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Vibeke Sætre Pettersen foreslått. Protokollvitne blir valgt på årsmøtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)



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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at det negative årsresultatet dekkes opp ved overføring fra egenkapitalen

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Negativt resultat dekkes av egenkapitalen.]

Vedlegg

1. årsrapport-2024 4122 (1).pdf

2. 4122 Alpha 2024.pdf

3. Årsregnskap 2024 4122.pdf

4. 4120 årsrapport 2024.pdf

5. Valgkomiteen - innstilling 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 360 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 360 000



Sak 7

Lekehuset mangler sklie

Forslag fremmet av:

Erik Solhaug Sørensen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi savner sklien som ble fjernet for noen år siden, da en beboer synes det ble for mye bråk når barna lekte. Huset er ikke interessant for barna, som det er i dag.

Styrets innstilling

Styret ønsker å presisere at det var flere beboere som klaget over støy på grunn av den gamle sklien. Vi har tatt vare på den gamle sklien. Denne kan monteres hvis sameiet ønsker det. Da den ble fjernet var planen å se på noe nytt som kunne være fint for barna, men vi fant ikke noe vi mente det var verdt å bruke penger på. Vi prøvde også å se på sklier som ikke støyer, men var ikke overbevist av utvalget vi fant. Lekeapparater er dyrt, vi må kjøpe utstyr fra godkjente leverandører.

Styret forstår forslaget, vi ser også at huset slik det står nå er kjedelig.

Styret vil ikke anbefale å bytte ut lekehuset på nåværende tidspunkt, men vi kan reparere den gamle sklien.

Forslag til vedtak 1

Bestil en plast eller tre sklie som ikke bråker så mye som den gamle. Eller bytt det huset vi har til et annet lekke apparat som er populært.

Forslag til vedtak 2

Gammel sklie monteres

Forslag til vedtak 3

Ingen endring fra dagens løsning.

Sak 8

Husordensregler

Forslag fremmet av:

Anne-Kristin Borg Dahlseng

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til endring av husordensreglene §4 – Utlufting i oppgangen gjeldende husordensregler §4 står det:

"Hovedinngangsdørene skal holdes lukket.

Etter kl. 22.00 skal disse dørene være låst."



Jeg ønsker å fremme et forslag om å tilpasse denne regelen slik at beboerne får mulighet til å holde døren åpen ved behov, for eksempel ved lufting, inn- og utflytting, arbeid i fellesarealer eller annen nødvendig bruk.

Styrets innstilling

Styret har ingen innvendinger til forslaget.

Forslag til vedtak

Forslag til ny ordlyd i §4:

"Hovedinngangsdørene kan holdes åpne i kortere perioder på dagtid ved lufting, inn- og utflytting, arbeid i fellesarealer eller annen nødvendig bruk.

Etter kl. 22.00 skal dørene være låst." Flere nærliggende sameier har allerede innført mer fleksible retningslinjer, for eksempel krav om at dørene skal holdes lukket når utetemperaturen synker til 10 grader eller lavere,

eller at de kun skal låses på kveldstid.

Det er viktig at eventuelle argumenter for å holde dørene lukket til enhver tid vurderes grundig og dokumenteres for å sikre at de er basert på faktiske forhold.

Per i dag er det verken påvist tilfeller av skadedyr som har kommet inn via åpne dører, eller noe naturlig avtrekk i oppgangen som påvirkes av at dørene står åpne i kortere perioder.

Jeg ber derfor om at generalforsamlingen vurderer dette forslaget, slik at husordensreglene balanserer hensynet til både praktisk bruk og trygghet uten unødvendige restriksjoner.

Mvh. Anne Dahlseng

Sak 9

Betaling for innkjøring på tunet.

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn: Styret mener det er for mye unødvendig trafikk på tunet. Det er i dag ca 400 innkjørslar i uken og når vi ser på trafikkmønsteret er det tydelig at en del av kjøringen er av unødvendig karakter. Styret har vurdert ulike løsninger for å redusere trafikken på sameiets internveier. Et tiltak som kan bidra til dette er å innføre betaling for kjøring gjennom bommen. Hensikten med dette tiltaket er å få ned den unødvendige trafikken, samt sikre at kun de som har reelt behov for tilgang til området benytter veiene.

Styret har vurdert to alternative løsninger for betaling i bommen:

Alternative løsning 1: Mobilbetaling via eksisterende system

Denne løsningen innebærer å kreve betaling for adgang via mobiltelefonen. Nåværende system, som allerede brukes for å åpne bommen, kan tilpasses for å inkludere en betalingsfunksjon. Betaling vil skje gjennom telefonregningen og virke på samme måte som sameiere allerede er kjent med.

Fordeler: Enkel implementering da løsningen allerede er i bruk for åpning av bommen. Lavere kostnader for



installasjon og vedlikehold.

Sameiere er allerede kjent med bruken av mobiltelefon for bommen.

Alternativ løsning 2: Kamera-basert løsning for registreringsnummer. Dette alternativet innebærer å installere et kamerasystem som automatisk leser registreringsnummeret på kjøretøyet som passerer bommen. Systemet blir knyttet til en betalingsløsning, hvor man går inn på selskapets hjemmeside og betaler innen 48 timer, eller mottar faktura i posten.

Fordeler: Sømløs løsning uten behov for aktiv betaling hver gang, da systemet automatisk identifiserer kjøretøyet.

Ulemper: Høyere installasjonskostnader for kamerautstyr.

Krever at sameier må aktivt betale etter passering. Kan medføre administrativt arbeid ved håndtering av unntak, f.eks. for gjester og besøkende.

Alternativ løsning: Beholde dagens løsning og oppfordre alle til å kun kjøre inn på tunet når det er nødvendig.

Styrets innstilling

Styret mener indre område på Vevelstadskogen skal være billøst og at barn trygt skal kunne sykle og leke på tunet. Styret mener det er alt for mye unødvendig kjøring på internveien i dag, og ønsker en reduksjon. Alternativ 1 fremstår som den enkleste og billigste måten å innføre dette på. Beløpet kan enkelt økes om det ikke oppnås ønsket reduksjon i trafikken.

a)

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

- For Betaling for innkjøring på tunet.
- Mot Betaling for innkjøring på tunet.

b)

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

1. Alternativ løsning 1: Mobilbetaling via eksisterende system
2. Alternativ løsning 2: Kamera-basert løsning for registreringsnummer.

Sak 10

Investering i bergvarme for oppvarming av felles varmtvann

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret i boligsameiet har vurdert ulike alternativer for å redusere kostnadene knyttet til oppvarming av felles varmtvann. Etter undersøkelser har vi kommet frem til at bergvarme kan være et bærekraftig og økonomisk fordelaktig alternativ.

Forslag: Styret foreslår å investere i et bergvarmeanlegg for oppvarming av felles varmtvann. Dette vil innebære en betydelig investering, men forventes å gi langsiktige besparelser på energikostnadene.



Kostnadsestimat: Styret har innhentet estimerte kostnader fra tre ulike selskaper. Alle tre kommer med ca samme estimat. For Vevelstadskogen vil det koste et sted rundt 6,5 millioner inkludert Mva.

Selskapene vi har vært i kontakt med mener at vi vil ha nedbetalt oppgraderingen på ca 9 år, men dette avhenger av fremtidige strømpriser som vi jo vet at der vanskelig å forutse.

Videre prosess: For å kunne gå videre med utlysning av oppdraget, ønsker styret årsmøtets godkjenning. Dersom årsmøtet gir sin tilslutning, vil styret utarbeide en detaljert anbudsprosess og velge det mest fordelaktige tilbudet.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsmøtet gir sin godkjenning til å gå videre med utlysning av oppdraget for installasjon av bergvarmeanlegg.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret fullmakt til å utlyse oppdraget for installasjon av bergvarmeanlegg basert på de innhentede kostnadsestimatene og gjennomføre anbudsprosessen.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen innstiller følgende kandidater til verv i sameiet vårt:

Ikke på valg i år:

Styreleder Espen Arne Andresen, oppgang 39 (valgt for 2024-2026) og styremedlem Renate Kristiansen, oppgang 29 (valgt for 2024-2026).

Som representanter til velferds- og miljøutvalget (VMU) foreslås alle gjenvalgt for ett år:

- Grete Gustavsson Bergan, oppgang 45
- Pål Arne Bergan, oppgang 45
- Kristoffer Grønbakk Kolsrud, oppgang 37
- Sandra Kolsrud, oppgang 37

Alle kandidater er forespurt og har sagt seg villige til å stille.

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlemmer Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Liv Vedsegård
- Mathias Alessandro Hjelseth
- Mergime Berisha



Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Marit Haugdahl

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



VEVELSTADSKOGEN

Styrets arbeid

Møter

Det har vært avholdt 12 styremøter i perioden. I møtene er det behandlet mange saker, og i tillegg er en del saker av tidshensyn blitt behandlet utenom møtene. I år har mye av arbeidet handlet om betongrehabiliteringsprosjektet, i tillegg til dette har vi behandlet forsikrings saker, nye registreringer i bommen, parkeringstillatelser og salg av nøkler. Det er gjennomført to dugnader og vi har mottatt mange meldinger fra beboere som vi behandler og besvarer fortløpende.

Forretningsfører

Styret har hatt løpende kontakt med sameiets forretningsfører, Vibeke Sætre Pettersen ved OBOS Eiendomsforvaltning AS i Ski. Vi har i 2024 reforhandlet forretningsføreravtalen med OBOS og fått lavere pris og flere tjenester inkludert.

Grendelaget

Vevelstadskogen Sameie har i inneværende periode vært representert ved Espen Andresen 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. 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 350 beboere registrert, fordelt på 218 seksjoner. Ellers gir styret skriftlig informasjon på informasjonstavlene i oppgangene og SMS når det er viktige beskjeder med korte frister.

I løpet av 2024 mottok vi 616 meldinger på Vibbo i tillegg til en rekke e-poster og telefoner. Det er fint å se at beboerne i Vevelstadskogen er engasjerte i sameiet!

Betongrehabilitering

Betongrehabiliteringen er godt i gang, og skadeomfanget som er avdekket så langt er omtrent som forventet. Etter faglige råd så valgte styret å gå tilbake til opprinnelig løsning med avløp på den ene siden av vannrennen. Eftersom alle leilighetene heller inn mot midten så vil vi oppleve at det kan bli liggende vann i rennene. Dette er ikke farlig for betongen, og om ønskelig så kan vannet svabres til avløp.

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



Søknader om reparasjon av varmpumper og boder.

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

Nye markiser

Styret har hentet inn tilbud fra flere leverandører, den billigste tilbyderen var Scandic markiser. Informasjon om dette finnes på Vibbo.

Bytte av takbelegg

Sameiet har vedtatt å samarbeide med de andre to sameiene om rehabilitering av takene. Les mer om dette i grendelagets årsrapport.

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.

Avtrekk i blokkene

Vi er igang med å innhente priser for en ny kanalrens og vil også ha en gjennomgang av anlegget i løpet av 2025.

Skjeggkrebekjempelse

Det er oppdaget skjeggkre i flere leiligheter i blokken 47-51. Rentoil har lagt ut gift i februar i samtlige leiligheter og fellesarealer i blokken, og følger opp ved behov.

Velferd og miljøutvalg

VMU arrangerte i år julegrantenning med orkester og servering av boller, vafler og kakao. Styret takker VMU for flott arrangement.

Dyrehold

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

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

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

Meldte skader

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

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

Nøkler/skilt

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

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

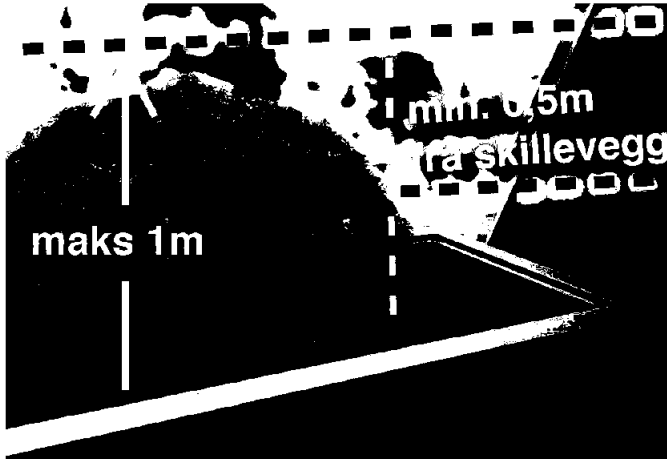
Søppel

Vi minner om at alt søppel må pakkes godt inn for å unngå lukt. Det har vært 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 tømmer nå to ganger i uken. Det er viktig at vi sorterer, men om container er full må du ta med pappen hjem og forsøke å kaste igjen neste dag. Det er ikke tillatt å hensette papp på utsiden. Søppelkassene som står ved garasjene skal ikke benyttes til å kaste papp.





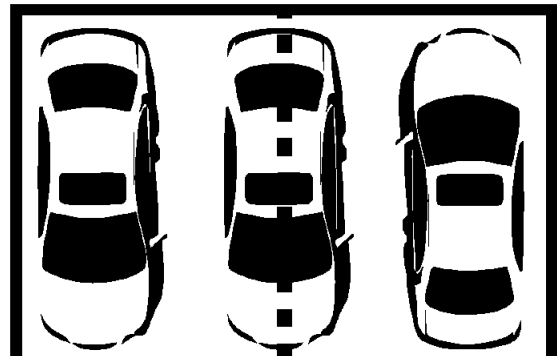
Verandakassene

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

Garasjer

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

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



Parkeringsplass

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

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



Elektroniske parkeringstillatelser

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

OBS. Det må ikke parkeres før parkeringsansvarlig har gitt bekreftelse.

Klager må rettes til Aker P-drift AS.

Utleieplasser

Sameiet har 15 utleieplasser i garasjene. Sjekk tilgjengelighet med parkeringsansvarlig om du ønsker å leie en av disse. (pr mars 2025 har vi ingen ledige plasser).

Kameraovervåkning

Dette har en god preventiv effekt på uønsket aktivitet i garasjene. I januar 2024 ble kameraene og infrastrukturen til disse oppdatert slik at vi kan sikre opptak av uønskede hendelser. Vi har også utvidet med et ekstra kamera.

Ei-billading

Grendelaget jobber hele tiden for å oppnå best mulig vilkår og priser for beboerne. For bestilling av ladeboks, se info og link for bestilling Vibbo.

Bom

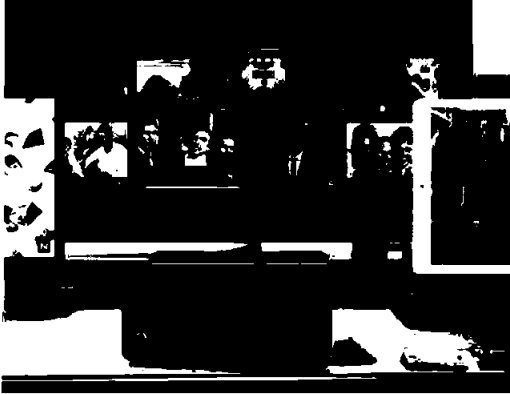
Styret registrerer fortløpende nye beboere til bommens database. Bommen har begrenset mye unødvendig kjøring på tunet, men styret synes fortsatt det er for mye trafikk på tunet og oppfordrer alle til å begrense kjøringen til det absolutt nødvendige. Det er også en del som kjører altfor fort på tunet.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

Dugnad

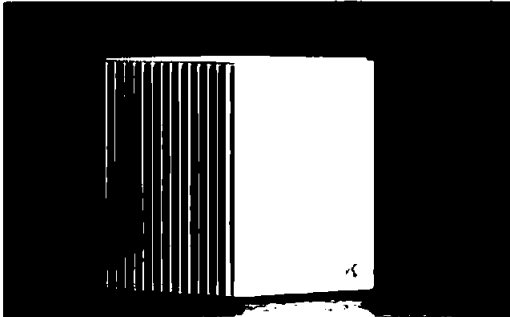
Det har i perioden vært gjennomført både vår- og høstdugnad. Det har vært godt oppmøte på begge dugnadene.

Kabel-TV

Sameiene på Vevelstadåsen har avtale med Telenor om følgende produkt:



(Dekoder)



(WI-FI router)



(Sentral/modem) Ditt abonnementsnummer
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 dekselet på antennekontakten og foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake ødeleggelser i kabel-tv anlegget. Beboere som forårsaker ødeleggelser i nettet vil bli holdt ansvarlig.



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 har økt felleskostnadene i 2024 og 2025. Årsaken til økningen er generell prisoppgang i samfunnet, økte kommunale avgifter og oppgraderinger, blant annet betongrehabilitering. Det er budsjettert med en økning av felleskostnader fra 1. juni 2025 med 5%, men dette kan endres når vi får bedre oversikt over betongrehabiliteringskostnadene.

Utførte arbeider

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

Vedlikeholdsplan

Bygning:	Tilstandsbeskrivelse	Tiltak:
Garasjeanlegg:	God stand. Enkelte spaltebord som er dårlige burde skiftes, bør vurderes malt. Noen takplater med skader bør skiftes.	Males i forbindelse med betongrehabiliteringen.
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 kan byttes ved 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 betongrehabiliteringen.



Bygningsmasse	Noe setningssskader. Spesielt blokk 8 (39-45) virker utsatt. Er noen betongskader i underetg i nr 43 og 55	Betongrehabilitering 24/25
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. Felles maling av panelvegger i forbindelse med betongrehabiliteringen.
Gavlvegger	Forholdsvis god. Noen bulker i stålplatene, men dette er kun av estetisk karakter. Dårlig isolering.	I forbindelse med betongrehabiliteringen er det oppdaget fukt/råteskader på enkelte gavlvegger. Dette utbedres i prosjektet.
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.	Vil bli utbedret ila 2025.
Takrenner og nedløp	Nedløp fra terrasse har liten dimensjon og mange steder for lite fall. Dette skaper tette løp og frostspreng med påfølgende lekkasjer.	Endres i forbindelse med betongrehabiliteringen
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.	Bli utbedret i forbindelse med betongrehabiliteringen.
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. Setningssskader 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. Skal renses i løpet av 2024/2025.
El anlegg	Det som er av synlig inntakskabler ser ut til å være i god stand. Elektrisk anlegg til garasjeplasser (stikk til	Bør vurdere å fjerne eller oppgradere det gamle anlegget i garasjene. Vi fjerner gamle kontakter og målere når ladebokser for elbil blir montert.



	motorvarmer) er i dårlig stand og stedvis brannfarlig.	
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 garasje er levert av Bravida. Fiber fra Telenor	Jevnlig kontroll av anlegget, samt ukentlig visuell kontroll av vaktmester
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. Vi er igang med å innhente priser for skifte av beredere. I den forbindelse ser vi på muligheten for å oppgradere til bergvarme for forvarming av varmtvann.
Lys/nødlis	Det er i fellesrom lysarmaturer med lysstoffrør og kupler med pærer.	Det er montert led lamper med bevegelsesdetektor i alle oppganger i 2023. 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 trappeoppganger.	Alle brannvarslere byttet i 2023
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, denne reforhandles i 2025. Grendelaget ser på fornyelse/ bytte av leverandør.
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.	Gjerder vurderes byttet i forbindelse med betongrehabiliteringen. 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 vaktmesterne.



Annen informasjon om sameiet

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

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 slukkeutstyr 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. Vevelstadskogen 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.



Til årsmøtet i Vevelstadskogen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vevelstadskogen Boligsameie som viser et underskudd på kr. 12.639.562. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av budsjettallene som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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.

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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21 Vevelstadskogen 0160 G 2	Medlemmer av Den Norske Revisorforening Bankgiro: 8397.05.05914	Organisasjonsnr: 975485587
--	---	-------------------------------



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0166 OS

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975485587



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2 024	Regnskap 2 023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 503 896	9 965 385	10 525 000	10 984 000
Andre inntekter	3	245 622	256 166	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		10 749 518	10 221 551	10 525 000	10 984 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-62 658	-60 910	-46 000	-51 000
Styrehonorar	5	-330 000	-330 000	-330 000	-360 000
Avskrivninger	13	-70 004	-2 818	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 375	-11 875	-13 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-347 295	-329 815	-345 000	-255 000
Konsulenthonorar	7	-16 475	-16 688	-20 000	-3 200 000
Drift og vedlikehold	8	-16 636 969	-1 179 143	-10 465 000	-58 466 000
Forsikringer		-816 309	-740 830	-814 000	-977 000
Kommunale avgifter		-1 973 251	-1 611 180	-1 654 400	-1 903 000
Kostnader sameie	17	-2 346 155	-2 002 500	-1 791 600	-1 792 000
Energi/fyring	9	-975 490	-789 277	-700 000	-700 000
Andre driftskostnader	10	-211 810	-353 450	-282 000	-327 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-23 798 791	-7 428 486	-16 461 000	-68 045 000
DRIFTSRESULTAT		-13 049 273	2 793 066	-5 936 000	-57 061 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	433 333	317 665	20 000	100 000
Finanskostnader	12	-23 622	0	0	-378 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		409 711	317 665	20 000	-278 000
ÅRSRESULTAT		-12 639 562	3 110 730	-5 916 000	-57 339 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	3 110 730		
Fra opptjent egenkapital		-11 834 114	0		
Udekket tap		-805 448	0		



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

	BALANSE		
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	17	20 558	29 757
Andre varige driftsmidler	13	667 519	401 592
SUM ANLEGGSMIDLER		688 077	431 349
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		0	0
Restanser felleskostnader/kundefordringer		88 451	57 877
Forskuddsbetalte kostnader		627 414	558 144
Andre kortsiktige fordringer	14	72 300	49 638
Driftskonto OBOS-banken		3 562 925	478 348
Sparekonto OBOS-banken		2 372 075	10 837 600
SUM OMLØPSMIDLER		6 723 165	11 981 607
SUM EIENDELER		7 411 242	12 412 956
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	11 834 114
Udekket tap	15	-805 448	0
SUM EGENKAPITAL		-805 448	11 834 114



GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	16	5 488 854	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 488 854	0

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		133 942	175 101
Leverandørgjeld		2 591 809	403 594
Påløpte renter		2 084	0
Annen kortsiktig gjeld		0	147
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 727 835	578 842

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 411 242	12 412 956
---------------------------------	--	------------------	-------------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	17	431 572	484 724

Nordre Follo, 3.2.2025
Styret i Vevelstadskogen Boligsameie

Espen Arne Andresen	Erxhan Memishi	Mergime Berisha
Renate Kristiansen	Liv Vedsegård	

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	9 179 016
TV/Bredbånd	993 600
Vaskeri	270 000
Garasje	59 600
MC-Plass	1 680
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	10 503 896

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Core Security	20 000
Strøm Elbil Lading	221 535
Regnskapskorrigeringer	87
Nøkler	4 000
SUM ANDRE INNETEKTER	245 622

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-46 530
Andre personalkostnader	-16 128
SUM PERSONALKOSTNADER	-62 658

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 330 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 180, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 475
SUM KONSULENTHONORAR	-16 475

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Øyvind Moen, Betong Rehabilitering	-915 110
Con-Rehab & Ødegård og Lund AS, Betong Rehabilitering	-15 545 313
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-16 460 423
Drift/vedlikehold bygninger	-36 775
Drift/vedlikehold VVS	-39 213
Drift/vedlikehold elektro	-30 986
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-51 173
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-6 489
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 406
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-505
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-16 636 969

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-975 490
SUM ENERGI / FYRING	-975 490

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-21 414
Renhold ved firmaer	-201 796
Andre fremmede tjenester	-4 608
Trykksaker	-10 185
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 180
Andre kontorkostnader	56 109
Telefon u/mva	-2 023
Porto	-1 650
Bank- og kortgebyr	-5 623
Velferdskostnader	-19 440
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-211 810

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	343 581
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	8 233
Kundeutbytte fra Gjensidige	79 379
Andre renteinntekter	2 140
SUM FINANSINNTEKTER	433 333

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-23 622
SUM FINANSKOSTNADER	-23 622

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Kamera		
Tilgang 2024	335 931	
Avskrevet i år	-67 186	
		268 745
Diverse utstyr		
Tilgang 2013	346 875	
		346 875
Grillhytte		
Tilgang 2018	70 451	
Avskrevet tidligere	-15 734	
Avskrevet i år	-2 818	
		51 899
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		667 519
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-70 004

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Strøm El Bil Lading Desember	13373
Avregning Vevelstadåsen Grendelag	58 927
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	72 300

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Obos-Banken AS

Lånet er et annuitetslån, med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2024	-5 500 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	11 146
	-5 488 854
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-5 488 854

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

Selskapet eier 225/687 deler av Vevelstadåsen Grendelag.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Vevelstadåsen Grendelag og refererer seg til den samlede gjelden i Vevelstadåsen Grendelag og utgjør kr 431 571,53

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

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

Til orientering vedlegges Grendelagets regnskap.



Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Det er i perioden avholdt 7 ordinære styremøter. Det er også gjennomført et antall befaringer, i tillegg til møter med forretningsførere og leverandører. E-post og telefon har vært benyttet til kontinuerlig informasjonsdeling og felles anliggender.

Grendelagstyret har behandlet felles saker og bidratt med kunnskapsformidling av felles problematikk. Samarbeidet har vært positivt og gir gevinst for alle sameiene.

OBOS sin styreportal: styrerommet.no blir benyttet til møteprotokoller, arkivering av dokumenter og økonomistyring.

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

Vaktmestertjenesten

I 2024 har vi feiret at Odd har jobbet hos oss i 40 år og Leif i 20 år, og som vanlig fungerer vaktmestertjenesten veldig bra. Odd og Leif bidrar gjennom sitt arbeid med vedlikehold, bevaring og forskjøning av sameiene. I 2024 har det i tillegg vært mye oppfølging av takprosjekt på Åsen og Lia og betongrehabilitering på Skogen.

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

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

Reforhandling av forretningsføreravtalen

Høsten 2024 har styret jobbet med reforhandling av forretningsføreravtalen vi har med OBOS. Vi har vært i møte med andre tilbydere og mottatt tilbud fra Solibo og USBL. Med bakgrunn i det har vi forhandlet prisen på avtalen med OBOS og besluttet at vi viderefører samarbeidet med OBOS.

Gammel hjemmeside og ny felles Vibbo

OBOS lanserte i 2023 en fellesfunksjon slik at vi kan legge ut nyheter til alle tre sameiene samtidig gjennom å bruke funksjonen "nabolaget" når vi publiserer. Denne funksjonen kan også beboere bruke når de legger ut oppslag. I 2024 ble det mulig å publisere ulike tema til hele nabolaget. Vi har derfor flyttet saker fra gammel hjemmeside (vevelstadaasen.no) og denne er nå lagt ned.

Nabosenteret

Nabosenteret har vært utleid ofte i 2024. Leieinntektene vi har dekker allikevel ikke daglig drift og nødvendige oppgraderinger av lokalet, i oktober 2024 besluttet vi derfor å justere prisen for leie av nabosenteret.

Styret ønsker at nabosenteret skal bli brukt til flere samlende aktiviteter i grendelaget og vil oppfordre de som vil bidra til dette om å ta kontakt. Det kan være aktiviteter som quizkvelder, juleverksted og diverse kurs.

Parsellhage

Vevelstadåsens parseller er etablert i området mellom 19 og 39. Rundt parsellene er det plantet ulike frukt og bærvekster. Dette er et gratis tilbud til alle Vevelstadåsens beboere. Det ble satt opp redskapsbod og etablert en vannpost i 2023 og våren 2024 fikk området en benk. Ledige parseller blir utlyst hver vår. Hvis du ønsker å være en del av dette kan du sende en epost til vevelstadasengrendelag@styrerommet.no eller melde interesse til Espen Andresen.



Returpunktene

Returpunktene og restavfallscontaineren blir flittig brukt av beboere.

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

Vi er plaget av at det henses mye søppel utenfor containerne, særlig i helgene. I tillegg til at dette forsøpler nabolaget vårt, medfører det også ekstra arbeid og kostnader. Det er videoovervåking av containerne ved vaktmesterkontoret for å komme dette til livs. Vi oppfordrer alle beboere til å si ifra dersom de er vitne til dette, og eventuelt melde fra til vaktmestrene eller styret. De som blir identifisert vil bli belastet kostnader ved slik hensetning.

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

Miljøhus

Det ble høsten 2022 satt ut en miljøstasjon ved containerne utenfor nr 14. Det var et vellykket prøveprosjekt fra Follo Ren, og sommeren 2024 byttet de ut miljøskapet med et litt større miljøhus. I miljøhuset kan vi, i tillegg til å levere småelektronikk og farlig avfall, også levere mindre metallgjenstander som f.eks stekepanner, kjeler, bestikk, kjøkkenredskaper, verktøy og annet småinventar av metall. Miljøhuset låses opp med Follo Ren-appen eller et adgangskort, denne løsningen krever strøm til skapet. Det har vært noen problemer med denne løsningen, men Follo Ren jobber med saken.

Eventuelle feil med løsningen må meldes til Follo Ren.

Ny renovasjonsløsning fra Follo Ren

Fra sommeren 2026 kommer det nye krav til at matavfall skal kastes i egne beholdere. Vi må også muligens ha beholdere for glass og metall nærmere boligene slik at det blir lettere å sortere dette også. I forbindelse med de nye kravene forventer Follo Ren at våre sameier finner nye løsninger for avfallshåndtering. Follo Ren mener at vi ikke lenger kan benytte sjaktene inne i blokkene og anbefaler nedgravde løsninger. Disse løsningene er penere og sørger for mindre søppellukt og forhåpentligvis færre skadedyr enn hvis man velger en løsning oppe på bakken. For Follo Ren var det også et poeng at de nedgravde løsningene vil ha kapasitet til å dekke behovet for beboerne våre slik at tømmehyppigheten ikke trenger å øke.

Vi har møtt Follo Ren og diskutert hvordan vi skal møte disse endringene. For Vevelstadåsen betyr altså dette at sjaktene stenges en gang i fremtiden. Vi ser på ulike løsninger for hvordan vi kan plassere ut ny utvidet avfallsløsning i sameiene våre. I 2025 skal styret arbeide videre med dette, i samarbeid med Follo Ren og tilbydere av renovasjonsløsninger. Målet er å finne en løsning som gir oss kortest mulig vei til søppelkassen, men samtidig ønsker vi å redusere trafikk fra renovasjonsbiler oppe på tunet.

De ulike løsningene har selvsagt også ulik pris, det er derfor nødvendig at beboerne stemmer over hvilken løsning vi skal velge og det er ønskelig at de tre sameiene er enige om hvilken løsning vi skal gå for.

Ny renovasjonsløsning vil bli en sak på årsmøtene i 2026, eventuelt ekstraordinære årsmøter på høsten 2025, hvis det blir behov for dette.

Rehabilitering av tak

Nortekk AS er godt i gang med å bytte belegg på takene i våre tre sameier. Takene på Åsen er ferdigstilt og to av blokkene på Lia har fått nytt tak. Våren 2025 fortsetter arbeidene på Lia før de til slutt skal til Skogen.

Prosjektet vil bli ferdigstilt i 2025. Det vil i tillegg til nytt takbelegg også bli byttet taksluk og montert nye takluker samt godkjent taksikring rundt alle tak. Det er tatt hensyn til mulig etablering av solcelleanlegg slik at dette enkelt



kan etableres. Det har vært gjennomført befaringer med prosjektleder Ø. Moen, Nortekk AS, vaktmestrene og styrelederne ca hver 14. dag i tillegg til oppfølging ved klager, problemer og annet.

Pakkebokser

Pakkeboksene ved parkeringsplass C er et tilbud som er godt brukt. Vi fikk en henvendelse fra Postnord med ønske om å sette ut flere pakkebokser. En ny boks kom på plass i løpet av sommeren 2024.

Parkeringsplasser og parkeringstillatelser

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

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

Klager må rettes til Aker P-drift AS.

Elbil-lading

Alle beboere kan bestille ladeboks for lading av elbil. Det gjøres ved å benytte skjemaet på Vibbo.

Ladepris for elbil ladning i garasjen

Prisen for lading av elbil ble satt ned til kr 1,20 fra 1. juli 2024. Dette skal dekke strømmen og kostnadene ved drift av anlegget, i løpet av et år kan ladebeløpet justeres slik at vi på sikt går i null. Vi holder øye med prisene fremover og justerer denne ved behov.

Kabel-TV og bredbånd

Grendelaget har avtale om leveranse av TV- og bredbåndstjenester med Telenor.

Lekeplass

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

Landskapspleie

Rik vegetasjon og naturlige uteområder har i stor grad bidratt til at Vevelstadåsen fremstår frodig og familievennlig. Avtalen grendelaget tidligere har hatt med Grønt Miljø er oppsagt, og sameiene må selv stelle områdene som tidligere har blitt ivarettatt av Grønt Miljø. Enkelte sameier har fortsatt en egen avtale med Grønt Miljø.



Til årsmøtet i Vevelstadåsen Grendelag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vevelstadåsen Grendelag som viser et årsresultat på kr. 0. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av budsjettallene som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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.

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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21 Vevelstadåsen 07548	Medlemmer av Den Norske Revisorforening Bankgiro: 8397.05.05914	Organisasjonsnr: 412075485587
---	---	----------------------------------



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0169 St

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

412675801



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 744 064	5 470 536	6 291 000	8 178 456
Andre inntekter	3	1 491 241	679 034	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		7 235 305	6 149 570	6 291 000	8 178 456
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 543 721	-1 400 177	-1 436 000	-1 555 000
Styrehonorar	5	-220 000	-200 000	-200 000	-230 000
Revisjonshonorar	6	-12 313	-11 875	-13 500	-14 000
Andre honorarer		0	-3 030	0	0
Forretningsførerhonorar		-97 535	-92 625	-97 000	-60 000
Konsulenthonorar	7	-966 023	-592 390	-100 000	-1 250 000
Drift og vedlikehold	8	-185 282	-197 305	-210 000	-350 000
Forsikringer		-34 175	-32 227	-35 000	-35 000
Kommunale avgifter		0	0	-3 000	0
Energi/fyring	9	-29 569	-21 219	-20 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-3 453 033	-3 090 186	-3 800 000	-3 952 000
Andre driftskostnader	10	-700 191	-515 875	-365 000	-650 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 241 840	-6 156 909	-6 279 500	-8 121 000
DRIFTSRESULTAT		-6 535	-7 339	11 500	57 456
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	6 535	7 339	9 000	9 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		6 535	7 339	9 000	9 000
ÅRSRESULTAT		0	0	20 500	66 456
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	0		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	62 772	90 863
SUM ANLEGGSMIDLER		62 772	90 863
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		301 528	274 252
Driftskonto OBOS-banken		88 062	161 686
Skattetrekkskonto OBOS-banken		41 980	48 785
SUM OMLØPSMIDLER		431 570	484 724
SUM EIENDELER		494 343	575 587
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		62 771	90 862
SUM EGENKAPITAL		62 771	90 862
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		15 162	196 043
Skyldige offentlige avgifter	13	91 393	94 836
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	14	179 944	0
Annen kortsiktig gjeld	15	145 072	193 845
SUM KORTSIKTIG GJELD		431 572	484 725
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		494 343	575 587
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre Follo, 03.02.2025
Styret i Vevelstadåsen Grendelag

Liv Vedsegård

Berit Laila Stokstad

Martin Johnsen

Marte Dobloug

Poul Bjarte Eggesbø

Espen Arne Andresen

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Grendelaget	5 744 064
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 744 064

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Avregning s.nr. 4121 Vevelstadåsen BS	438 493
Avregning s.nr. 4122 Vevelstadskogen BS	469 763
Avregning s.nr. 4123 Vevelstadlia BS	526 135
Utleie	56 850
SUM ANDRE INNETEKTER	1 491 241

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-933 981
Overtid	-172 021
Annen lønn, ikke feriepenger	-5 760
Påløpte feriepenger	-145 072
Fri bil, tlf etc.	-3 138
Arbeidsgiveravgift	-215 620
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-49 245
Yrkesskadeforsikring	-5 525
Andre personalkostnader	-13 358
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 543 721

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 220 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 36 450, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 313.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 283
Øyvind Moen AS	-962 740
SUM KONSULENTHONORAR	-966 023

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-111 546
Drift/vedlikehold VVS	-20 618
Drift/vedlikehold elektro	-5 825
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-19 914
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 867
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-14 513
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-185 282

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

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

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-750
Container	-102 332
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-46 982
Håndverktøy	-24 207
Annet driftsmateriale	-65 870
Renhold ved firmaer	-22 112
Andre fremmede tjenester	-21 015
Kontor- og datarevisita	-7 270
Andre kostnader tillitsvalgte	-36 450
Andre kontorkostnader	-15 618
Telefon u/mva	-12 829
Drivstoff	-27 463
Vedlikehold biler/maskiner	-285 339
Bilgodtgjørelse	-8 664
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-336
Reisekostnader, opplysningspliktig	-134
Bank- og kortgebyr	-2 141
Velferdskostnader	-20 678
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-700 191

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

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

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper nr. 1			
Tilgang 2013	143 750		
Avskrevet tidligere	-143 749		1
Snekkermaskiner			
Tilgang 2018	17 955		
Avskrevet tidligere	-17 954		1
Snøfreser			
Kostpris	187 900		
Avskrevet tidligere	-129 589		
Avskrevet i år	-20 580		
		37 731	
Støvsuger			
Tilgang 2023	37 553		
Avskrevet tidligere	-5 004		
Avskrevet i år	-7 511		
		25 038	
Audio-/videoutstyr			
Kostpris	61 906		
Avskrevet tidligere	-61 905		1
Brannvernutstyr			
Tilgang 2013	242 230		
Avskrevet tidligere	-242 229		
			1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		62 772	
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-28 091	



NOTE: 13

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE: 14

ANNEN KORTSIKTIG GJELD i Fellesanlegg

Avregning s.nr. 4121 Vevelstadåsen BS	-54 995
Avregning s.nr. 4122 Vevelstadskogen BS	-58 927
Avregning s.nr. 4123 Vevelstadlia BS	-66 022
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD i Fellesanlegg	-179 944

NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-145 072
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-145 072



Til årsmøtet i Vevelstadskogen sameie

Valgkomiteen innstiller følgende kandidater til verv i sameiet vårt:

Som styremedlemmer for to år (2025-2027):

Mergime Berisha, oppgang 35 (gjenvalg)

Mathias Alessandro Hjelseth, oppgang 49 (ny)

Liv Vedsegård, oppgang 29 (gjenvalg)

Som varamedlem for ett år (2025-2026):

Marit Haugdahl, oppgang 43 (gjenvalg)

Ikke på valg i år:

Styreleder Espen Arne Andresen, oppgang 39 (valgt for 2024-2026) og styremedlem Renate Kristiansen, oppgang 29 (valgt for 2024-2026).

Som representanter til velferds- og miljøutvalget (VMU) foreslås alle gjenvalgte for ett år:

Grete Gustavsson Bergan, oppgang 45

Pål Arne Bergan, oppgang 45

Kristoffer Grønbakk Kolsrud, oppgang 37

Sandra Kolsrud, oppgang 37

Alle kandidater er forespurt og har sagt seg villige til å stille.

Langhus, 4. februar 2025
Thorbjørn Braathen og Tor Eigil Stordahl
Valgkomiteen



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 10.03.25

Selskapsnummer: 4122 Selskapsnavn: VEVELSTADSKOGEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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