



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 19.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 20.03.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 193 252	8 914 707
Sum inntekter		9 193 252	8 914 707
Kostnader			
Lønnskostnad		390 953	240 993
Annen driftskostnad		6 226 741	5 731 288
Sum kostnader		6 617 694	5 972 281
Driftsresultat		2 575 558	2 942 427
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		83 161	16 656
Sum finansinntekter		83 161	16 656
Annen finanskostnad		222 112	188 116
Sum finanskostnader		222 112	188 116
Netto finans		-138 951	-171 460
Resultat før skattekostnad		2 436 607	2 770 967
Årsresultat		2 436 607	2 770 967
Totalresultat		2 436 607	2 770 967
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 436 607	2 770 967
Sum overføringer og disponeringer		2 436 607	2 770 967



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		27 777	28 970
Sum varige driftsmidler		27 777	28 970
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		27 777	28 970
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		194 409	381 895
Sum fordringer		194 409	381 895
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 124 402	3 600 213
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 124 402	3 600 213
Sum omløpsmidler		5 318 811	3 982 108
SUM EIENDELER		5 346 588	4 011 078

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 954 846	
Udekket tap			481 761
Sum opptjent egenkapital		1 954 846	-481 761
Sum egenkapital		1 954 846	-481 761
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 910 904	3 938 284
Sum annen langsiktig gjeld		2 910 904	3 938 284
Sum langsiktig gjeld		2 910 904	3 938 284
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		104 496	1 197
Leverandørgjeld		254 710	403 483
Annen kortsiktig gjeld		121 631	149 875
Sum kortsiktig gjeld		480 837	554 555
Sum gjeld		3 391 741	4 492 839
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 346 588	4 011 078



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371059

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 19.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 22.05.2024



Organisasjonsnr: 975 485 552
VEVELSTADÅSEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 193 252	8 914 707
Sum inntekter		9 193 252	8 914 707
Kostnader			
Lønnskostnad		390 953	240 993
Annen driftskostnad		6 226 741	5 731 288
Sum kostnader		6 617 694	5 972 281
Driftsresultat		2 575 558	2 942 427
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		83 161	16 656
Sum finansinntekter		83 161	16 656
Annen finanskostnad		222 112	188 116
Sum finanskostnader		222 112	188 116
Netto finans		-138 951	-171 460
Resultat før skattekostnad		2 436 607	2 770 967
Årsresultat		2 436 607	2 770 967
Totalresultat		2 436 607	2 770 967
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 436 607	2 770 967
Sum overføringer og disponeringer		2 436 607	2 770 967



Organisasjonsnr: 975 485 552
VEVELSTADÅSEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		27 777	28 970
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		27 777	28 970
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		194 409	381 895
Sum fordringer		194 409	381 895
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 124 402	3 600 213
Sum omløpsmidler		5 318 811	3 982 108
SUM EIENDELER		5 346 588	4 011 078
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 954 846	



Udekket tap		481 761
Sum opptjent egenkapital	1 954 846	-481 761
Sum egenkapital	1 954 846	-481 761
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 910 904	3 938 284
Sum annen langsiktig gjeld	2 910 904	3 938 284
Sum langsiktig gjeld	2 910 904	3 938 284
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	104 496	1 197
Leverandørgjeld	254 710	403 483
Annen kortsiktig gjeld	121 631	149 875
Sum kortsiktig gjeld	480 837	554 555
Sum gjeld	3 391 741	4 492 839
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 346 588	4 011 078



Organisasjonsnr: 975 485 552
VEVELSTADÅSEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4121

Vevelstadåsen Boligsameie



Til seksjonseierne i Vevelstadåsen Boligsameie

Velkommen til årsmøte, tirsdag 19. mars 2024 kl. 18.00 på Nabosenteret.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2023. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Vevelstadåsen Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

Det kan kun avgis én stemme per seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

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

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Vevelstadåsen Boligsameie

Sameiet består av 210 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:

107 100

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.



Styrets arbeid

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

Årsmøtet i 2023 gjorde følgende vedtak vedrørende reklamasjon på flisarbeider:
Styret vil se på saken igjen og vurdere om det er grunnlag for å gå videre med den og evt. innhente juridisk assistanse.

Styret har vurdert saken på nytt, og ser at Interiørservice Selstad AS ikke er gitt anledning til å reparere skadde fliser før utbedringsarbeidet ble bestilt av annen leverandør. Grunnlaget for reklamasjon er derfor ikke til stede.

Vi har hatt 4 forsikrings saker i perioden.

Oppfølging av beboere som ikke overholder boligsameiets vedtekter og husordensregler.

Knekksteinsbedene er erstattet med granittstein grunnet stort behov for vedlikehold. I samme periode er det beplantet, både gjenbruk og nyplanting.

De fleste sykkelstativene har fått ny maling og nytt underlag. Dette arbeidet er gjort på dugnad, og styret takker alle som deltok. Maling av gjerder, og benker fikk tiltrengt olje.

Styret har hatt befarings med 2 spesialister innenfor betongskader og -rehabilitering. Sett bort fra noen få småskader, var tilbakemeldingen fra begge at vår bygningsmasse er i god stand.

Vi har opplevd at renhold i oppgangene tidvis har vært utilfredsstillende. Styret er i dialog med renholdsfirmat, også med andre aktører som kan være aktuelle.

Kartlegging av eierseksjonenes disposisjonsrett til garasje plass er igangsatt, og snart ferdigstilt.

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

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

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

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

Informasjonen på den gamle nettsiden er delvis utdatert, og relevant informasjon vil bli flyttet over til Vibbo – vibbo.no/vevelstadasen.

Vedlikeholdsarbeid og fasadeoppgradering

Styrene i våre tre sameier har lagt ned mye tid og arbeid i forbindelse med mulig oppgradering av fasader og tak. I dette arbeidet har vi hatt bistand av fagkonsulenter. Det viser seg at en del av de foreslåtte oppgraderingene medfører så store kostnader at det ikke er økonomisk forsvarlig. Vårt styre velger derfor å prioritere nødvendig vedlikehold av tak. Dette vil bli utført i



2024.

Planlagte oppgaver:

- Utbedring av tak
- Ytterligere vedlikehold av uteområdet – beplantning, avrenning fra ballplassen
- Lettere betongreparasjoner
- Overgang mellom gangbruer til asfalt på gangveien er stedvis mangelfull. Der det er nødvendig vil disse bli tettet med riktig fyllmasse (bitumen-basert)
- Varmekabler ved inngang 16
- Sjekke alle varmekabler gangveier
- Økt fokus på HMS-arbeidet
- Involvert i oppgaver vedr 50-års jubileum
- Gjennomgang av leverandøravtaler
- Løpende vedlikeholdsarbeider



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat på kr 2 436 607 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital per 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen per 31.12.2023 var kr 4 837 974. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet utgifter til større vedlikeholdsarbeid på tak på kr 8 600.000, -

Det er i tillegg budsjettert konsulentonorar i forbindelse med takprosjektet på kr 500 000,-.

Det er også satt av kr 700 000, - til utvendig vedlikehold.

Dette inkluderer sjekk og eventuelt utbedring av varmekabler i gangveier som ikke fungerer som forutsatt.

Det er også lagt inn en økning på posten kommunale avgifter, usikkerhet rundt priser og forbruk, gjør at den er satt opp til kr 2 100 000,-

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vevelstadåsen Boligsameie.

Lån

Vevelstadåsen Boligsameie har lån i OBOS banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.



Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Vevelstadåsen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vevelstadåsen Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 sameiet i samsvar med relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsrapport og budsjettall 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 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

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

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. 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 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

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



VEVELSTADÅSEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 975 485 552, KUNDENR. 4121

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 983 928	8 787 112	8 964 000	9 541 000
Andre inntekter	3	209 324	127 595	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		9 193 252	8 914 707	8 964 000	9 541 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-59 953	-40 993	-28 200	-47 000
Styrehonorar	5	-331 000	-200 000	-200 000	-330 000
Revisjonshonorar	6	-11 875	-11 375	-12 500	-12 500
Forretningsførerhonorar		-307 745	-295 910	-314 000	-325 000
Konsulenthonorar	7	-22 115	-17 066	-20 000	-520 000
Drift og vedlikehold	8	-482 756	-347 846	-350 000	-9 670 000
Forsikringer		-551 341	-615 201	-675 000	-750 000
Kommunale avgifter	9	-1 846 591	-839 267	-1 365 000	-2 100 000
Kostnader sameie	16	-1 869 206	-1 870 039	-1 672 344	-1 672 344
Energi/fyring		-796 181	-1 436 379	-1 250 000	-750 000
Andre driftskostnader	10	-338 931	-298 205	-351 500	-372 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 617 694	-5 972 281	-6 238 544	-16 549 344
DRIFTSRESULTAT		2 575 558	2 942 427	2 725 456	-7 008 344
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	83 161	16 656	10 000	100 000
Finanskostnader	12	-222 112	-188 116	-190 000	-225 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-138 951	-171 460	-180 000	-125 000
ÅRSRESULTAT		2 436 607	2 770 967	2 555 456	-7 133 344
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 954 846	0		
Reduksjon udekket tap		481 761	2 770 967		



VEVELSTADÅSEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 975 485 552, KUNDENR. 4121

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	16	27 777	28 970
SUM ANLEGGSMIDLER		27 777	28 970
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		34 807	34 030
Forskuddsbetalte kostnader		115 004	104 873
Andre kortsiktige fordringer	13	44 598	242 992
Driftskonto OBOS-banken		859 728	2 403 562
Sparekonto OBOS-banken		4 264 674	1 196 651
SUM OMLØPSMIDLER		5 318 811	3 982 108
SUM EIENDELER		5 346 588	4 011 078
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 954 846	0
Udekket tap		0	-481 761
SUM EGENKAPITAL		1 954 846	-481 761
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 910 904	3 938 284
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 910 904	3 938 284
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		121 484	149 875
Leverandørgjeld		254 710	403 483
Påløpte renter		18 881	1 197
Påløpte avdrag		85 615	0
Annen kortsiktig gjeld		147	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		480 837	554 555
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 346 588	4 011 078
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	16	484 724	1 082 015



Nordre Follo, 12.2.2024
Styret i Vevelstadåsen Boligsameie

Poul Bjarte
Eggesbø/s/

Ronny Gilstad/s/

Berit Laila Stokstad/s/

Beate Waatvik/s/

Cathrine Molin Wang/s/

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 KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	8 911 560
Parkeringsleie	84 000
Garasje	5 976
Lading el-bil	3 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 005 136

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-15 450
Lading el-bil	-3 600
Garasje	-2 158



SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **8 983 928**

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Strøm el bil lading	208 689
Regnskapskorrigeringer	35
Utleie	600

SUM ANDRE INNTEKTER **209 324**

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-46 530
Andre personalkostnader	-13 423

SUM PERSONALKOSTNADER **-59 953**

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 2022/2023, og er på kr 331 000.

Av dette er kr 1 000 utbetalt som skattefrie gaver iht. skattemyndighetenes regler.

I tillegg har styret fått dekket styreseminar for kr 22 360, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-22 115
--	---------

SUM KONSULENTHONORAR **-22 115**

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Steinar Gjersrud & Co AS	-286 306
--------------------------	----------

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD **-286 306**

Drift/vedlikehold bygninger	-64 640
Drift/vedlikehold VVS	-32 152
Drift/vedlikehold elektro	-24 240
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-51 683
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-12 978
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-758

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-482 756**

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**



Kommunale avgifter	-1 846 591
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 846 591

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-40 433
Renhold ved firmaer	-209 649
Andre fremmede tjenester	-5 811
Kontor- og datarekvizita	-3 145
Trykksaker	-20 729
Andre kostnader tillitsvalgte	-22 360
Porto	-1 540
Kontingenter	-500
Bank- og kortgebyr	-5 647
Velferdskostnader	-29 118
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-338 931

NOTE: 11**FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 488
Renter av sparekonto i OBOS-banken	68 023
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 407
Andre renteinntekter	2 244
SUM FINANSINNETEKTER	83 161

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-222 112
SUM FINANSKOSTNADER	-222 112

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Strøm el bil desember	26 066
Avregning Vevelstadåsen Grendelag	18 533
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	44 598

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,20 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2011	-9 031 683
Nedbetalt tidligere	5 093 399
Nedbetalt i år	1 027 380
	-2 910 904
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 910 904

**NOTE: 15****UNDERREGNSKAP 3****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturagebyr	-147
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-147

NOTE: 16**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 210/687 deler av Vevelstadåsen Grendelag.

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

refererer seg til den samlede gjelden i Vevelstadåsen Grendelag og utgjør kr 484 724,37

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

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i Vevelstadåsen Grendelag er inntatt i

resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges Grendelagets regnskap.

Forslag til årsmøtet**Innkømne forslag:**

Forslag om røykeforbud på terrassene

Hei

Jeg mener tiden er inne for å vurdere et delvis røykeforbud på balkongene. Jeg vet at et generelt forbud har blitt tatt opp tidligere, men av forskjellige årsaker ikke tatt til vurdering.

I 2024 mener jeg man kan forsvare at det utgjør en vesentlig ulempe og skade å få sigaretttrøyk inn på soverommet til barna på kveldstid, og ber derfor om at et forslag om røykeforbud etter kl 19 blir behandlet.

Jeg mener et slikt forbud også er viktig for at Vevelstadåsen boligsameie skal fremstå attraktivt for barnefamilier også i fremtiden.

Ønsker at dette behandles av årsmøtet.

Forslag til vedtak:

Innføre generelt røykeforbud på balkonger etter kl 19 for å sikre at sigaretttrøyk ikke siver inn på soverommene til barn og ikke-røykere.

Med vennlig hilsen

Erling Risberg

tlf. 41 07 49 22

Styrets innstilling:

Styret har forståelse for at røyking på balkongene kan være sjenerende for naboer. Imidlertid har sameiet ikke anledning til å vedta et slikt forbud da det vil stride mot norsk lov.

Vi henviser til sameiets vedtekter og Lov om eierseksjoner som sier at 'Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte'. I dette ligger også røyking som av mange vil oppleves som en urimelig

ulempe.

Det er derfor viktig at vi tar hensyn til hverandre og begrenser røyking.

Styret ønsker å endre vedtektenes punkt 5.1 (3)

Ved utarbeidelse av nye vedtekter i forbindelse med endringer i 'Lov om eierseksjoner' (eierseksjonsloven) ble en viktig del uteglemt. Dette går på utskifting av vinduer og trepanel, samt tiltak som grenser mot fellesareal. Styret ønsker derfor at følgende tekst tilføyes i vedtektenes punkt 5-1 (3): *Rehabilitering av vinduer og dører skal utføres fagmessig slik bygningsmassen opprinnelig er konstruert. Kun godkjente vinduer og dører skal benyttes (Nor-Dan eller identisk utseende og hengsling). Ved utskifting til nytt panel, må seksjonseier påse at fuktmembranens konstruksjon og funksjon ivaretas. Fuktskader forårsaket av feil og mangler må dekkes av seksjonseier. Kontakt styret om du er i tvil om konstruksjonsdetaljer. For øvrig skal alt arbeid som grenser mot fellesareal meldes skriftlig til styret og være godkjent før arbeidet igangsettes.*

I tillegg ønsker styret å fjerne henvisning til vår nettside som er under avvikling, og heller henvise til Vibbo.

Gjeldende ordlyd i punkt 5.1 (3):

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

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

Ny ordlyd i punkt 5.1. (3):

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. All oppussing eller vedlikehold av våtrom i Vevelstadåsen Boligsameie skal utføres i tråd med Våtromsnormen. Sameiet, ved styret, skal på forhånd underrettes ved enhver ombygging/oppussing av våtrom. Melding sendes til styret på standardskjema (finnes på vibbo.no; 'Meldeskjema for oppussing/rehabilitering').

Rehabilitering av vinduer og dører skal utføres fagmessig slik bygningsmassen opprinnelig er konstruert. Kun godkjente vinduer og dører skal benyttes (Nor-Dan eller identisk utseende og hengsling). Ved utskifting til nytt panel, må seksjonseier påse at fuktmembranens konstruksjon og funksjon ivaretas. Fuktskader forårsaket av feil og mangler må dekkes av seksjonseier. Kontakt styret om du er i tvil om konstruksjonsdetaljer. For øvrig skal alt arbeid som grenser mot fellesareal meldes skriftlig til styret og være godkjent før arbeidet igangsettes.

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

Styret ønsker å endre husordensreglene.

Styret ønsker å fjerne §-tegn, flytte punkt 1.1 – 1.3 til 5.1 – 5.3, og at husdyrreglement innlemmes i revidert punkt 9 – 9.2.

Årsmøtet i 2022 vedtok endring av husordensreglene hvor det kom presisering av arbeide med el-installasjon. Denne teksten ble plassert under punkt 1. Styret mener teksten hører naturlig inn under punkt 5, og ønsker derfor at punkt 1.1 – 1.3 flyttes til punkt 5.1 – 5.3

Ny ordlyd i punkt 5 vil da bli:

5

Alle installasjoner, slik som ytre monteringer, skilter, antenner, flaggstenger, boder etc. må ikke utføres uten styrets samtykke og anvisning. Det samme gjelder maling av terrasser. Parabolantener og varmepumper er ikke tillatt oppmontert. Det må ikke legges ut mat til fuglene på terrassene/uteareal. På terrassene eller i vinduene må det ikke bankes tepper, dyner o.l. Det må heller ikke henges tøy slik at det er synlig fra vei.

Terrassene skal holdes fri for snø og vann, og renner og avløp skal holdes fri for blader og annet så vannet kan renne fritt. Slukrister skal ikke fjernes. Terrassekassene skal ikke inneholde planter/busker/trær/ som er over 1 meter høye. De skal ikke vokse slik at de henger utover kanten på terrassekassen. Det er ikke tillatt å plante slyngene/klatrende planter. Avstand til skillevegg, minst 1 meter, på grunn av brannevakuering.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

Det tillates satt opp "bod" på terrasse av samme type som på kjøkkensiden i oppg. 16, u.etg.

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

5.1

Det skal så langt det lar seg gjøre benyttes eksisterende rør fra sikringsskapet for fremføring av eventuelle nye kurser. Leilighetene har i utgangspunktet et godt dimensjonert el-anlegg. Om nødvendig skal korreksjonsfaktor ved føring av to kurser i samme rør benyttes.

5.2.

Ved vesentlig endringer og utvidelse på det elektriske anlegget, der det er behov for nye kurser og eksisterende rørføring ikke kan benyttes, er underfordeling inne i leiligheten løsningen.

Måler og hovedsikring blir stående i eksisterende sikringsskap og det opprettes ny stigeledning inn til ny underfordeling (sikringsskap i leiligheten). Fremføring av ny stigeledning må føres direkte gjennom sikringsskap, ikke via fellesarealet.

5.3

Ved tilfeller der rør eller kabler må føres i fellesarealet, skal kanal TEK123 legges på både langsiden og de to kortsidene i etasjen. Innholdet i eksisterende kanal der fiber går, må denne legges inn i den nye kanalen og den gamle fiberkanalen fjernes. Her må det brukes skille mellom fiber og strømledninger. All arbeid som punkterer brannceller, skal brannsikres på forskriftsmessig måte av godkjent personell. Sameiet ønsker



samsvarserklæring der el-arbeid er utført. Alle avvik fra punkt 1 og 2 skal meldes i dette eller vedlagt skriv og godkjennes før arbeidet igangsettes

Endring av husordensreglens punkt 9:

Det er mange husdyr på sameiet og vi har et eget husdyrreglement – 'Regler for husdyrhold'. I tillegg finnes det et eget skjema som skal leveres før anskaffelse av husdyr. Dette skjemaet har ingen funksjon, og styret ønsker at dette skjema utvikles og at relevante deler av 'Regler for husdyrhold' heller innlemmes i Husordensreglene. Ny ordlyd for punkt 9 blir da:

9

Husdyrhold.

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

9.1

Lufting av husdyr.

1. Båndtvang gjelder uinnskrenket på sameiets område.
2. Hvis dyret gjør fra seg på sameiets område, skal avføringen fjernes av eieren/passeren.
3. Små barn skal ikke alene ha ansvaret for husdyr.

9.2

Overtredelser.

Alle Sameiets beboere har rett til å påse at disse regler overholdes. Ved overtredelser har styret myndighet til å forlange dyret fjernet fra sameiets område.

Varamedlemmer til styret

Det har i noen få år vært valgt varamedlemmer til sameiets styre. Ved frafall av et valgt styremedlem vil et varamedlem likevel ikke kunne tre inn i styret uten et ekstraordinært årsmøte. Etter styrets oppfatning har derfor ikke varamedlemmer noen reell funksjon, og ordningen foreslås derfor avviklet.

Styret foreslår at det ikke velges varamedlemmer.

50-års jubileum

Boområdet vårt blir 50 år i 2025 selv om de første beboere flyttet inn på Velvestadåsen allerede året før.

Styret ønsker at dette markeres med et 50-års jubileum i 2025. Dette forutsetter at engasjerte beboere har lyst til å bidra i planlegging og gjennomføring. Et slikt jubileum vil medføre kostnader som styret ikke kan bevilge uten samtykke fra årsmøtet. Vi estimerer budsjett inntil kr. 200.000,-. Styret ber derfor om samtykke fra årsmøtet til å igangsette planlegging for et jubileum med kostnadsramme som beskrevet.

Forslag til vedtak:

Styret bes igangsette planlegging av jubileum i 2025 med estimert budsjett inntil kr. 200.000,-

**Styrets godtgjørelse:**

Etter flere år uten endring besluttet årsmøtet i 2023 en relativt stor økning i honorar til styret. Økningen hadde bakgrunn i at styrets godtgjørelse hadde vært uregulert i flere år. For ikke å komme i tilsvarende situasjon senere, foreslår derfor styret en beskjeden økning i samsvar med konsumprisindeksen som var på 4,8%.

Vi som sitter i styret opplever at styrearbeidet er givende og meningsfullt, men også tidkrevende. Jo eldre vår bygningsmasse blir, desto flere saker/prosjekter må tas tak i.

Styrets innstilling:

Styret foreslår at styrehonoraret settes til kroner 346 000,-



Styrets status for 2023:

Styret

Leder	Poul Bjarte Eggesbø	Vevelstadåsen	16På valg
Nestleder	Berit Laila Stokstad	Vevelstadåsen	2Ikke på valg
Styremedlem	Beate Waatvik	Vevelstadåsen	4På valg
Styremedlem	Cathrine Molin Wang	Vevelstadåsen	28Ikke på valg
Styremedlem	Ronny Gilstad	Vevelstadåsen	14Ikke på valg
Varamedlem	Øyvind Mellesdal	Vevelstadåsen	16På valg
Varamedlem	Naser Rashiti	Vevelstadåsen	14På valg

Valg:

Valgkomitéen har fremmet følgende forslag til valg av tillitsvalgte:

Til ordinært sameiermøte 2024

For å nå ut til alle seksjonseierne i Vevelstadåsen boligsameie har valgkomiteen søkt etter kandidater til de forskjellige vervene digitalt gjennom Vibbo, og med oppslag i alle trappeoppgangene.

Valgkomiteen innstiller følgende personer.

Styret:

Poul B. Eggesbø - oppg. 16 styreleder	På valg-	foreslås gjenvalgt
Beate Waatvik - oppg. 4 styremedlem	På valg-	foreslås gjenvalgt

Varamedlemmer:

Øyvind Mellesdal - oppg. 16	På valg-	foreslås gjenvalgt
-----------------------------	----------	---------------------------

Varamedlem 2- Ikke funnet noen kandidat. Ingen har meldt sin interesse.

Valgkomiteen:

Rikke Smeberg Bjørk - oppg. 24	På valg
Roald Bjone - oppg. 8	På valg

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

Velferdskomité:

Vi har ikke funnet kandidater til å overta. Ingen har meldt sin interesse.

Med vennlig hilsen

Valgkomiteen v/ Roald Bjone og Rikke Smeberg Bjørk

ANNEN INFORMASJON OM SAMEIET**Forsikring (Brann og vannskader)**

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

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

Brannsikringsutstyr

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

Det er seksjonseiers ansvar.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

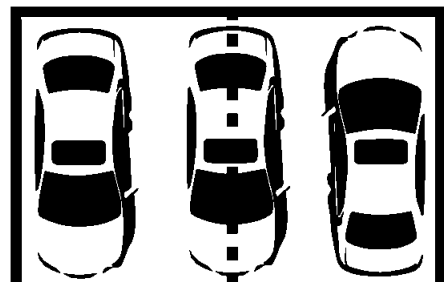
OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Vevelstadåsen Boligsameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og utstyr på lekeplassene. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garasjer

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

**MC**

Det er avsatt plass for mc-parkering i garasjen under blokk 12 (bomberommet). Plassene leies ut for kr. 1000,- per år (betales fordelt i dine fellesutgifter)

Elbil-lading

Alle seksjonseiere disponerer én garasje inne. På hver av disse plassene ligger det ferdig infrastruktur for etablering av lade plass. Bestilling av ladeboks kan kun gjøres via sameiets kontraktpartner. Informasjon finnes på Vibbo.



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

Utleie av parkeringsplass til bil 2 i husstanden

Sameiet har noen plasser for utleie i garasjene og på parkeringsplass D. Disse er avsatt til medlemmer i husstanden (personer som hører til samme husholdning) med mer enn én bil. Plassene kan ikke fremleies og er bundet av en skriftlig avtale som redegjør for bruk og forpliktelser. Parkeringsavtaler på plass D har tidligere hatt ett års binding. Forutsetningen her har vært at det betales et årlig beløp samlet for hele året. Dette har ikke fungert etter hensikten, og denne ordningen bortfaller. Det vil ikke lenger være bindingstid på avtalen, men løpende avtaler som faktureres av OBOS sammen med fellesutgiftene. Pris per måned vil være kr. 200,-. Eksisterende avtaler endres f.o.m. 1. juni 2024.

Parkeringsregler for Vevelstadåsen

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

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

Parkering på våre gjesteplasser på parkeringsplass A eller mellom blokkene er som før 2 timer for beboere og 3 dager for gjester til vårt sameie. Beboerbesøk som trenger å parkere mer enn 3 dager sammenhengende, kan få utvidet gjesteparkering på vår parkeringsplass D (den nederst i bakken) etter avtale.

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

Styret kan kontaktes via Vibbo i god tid (minimum 2 døgn før).

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

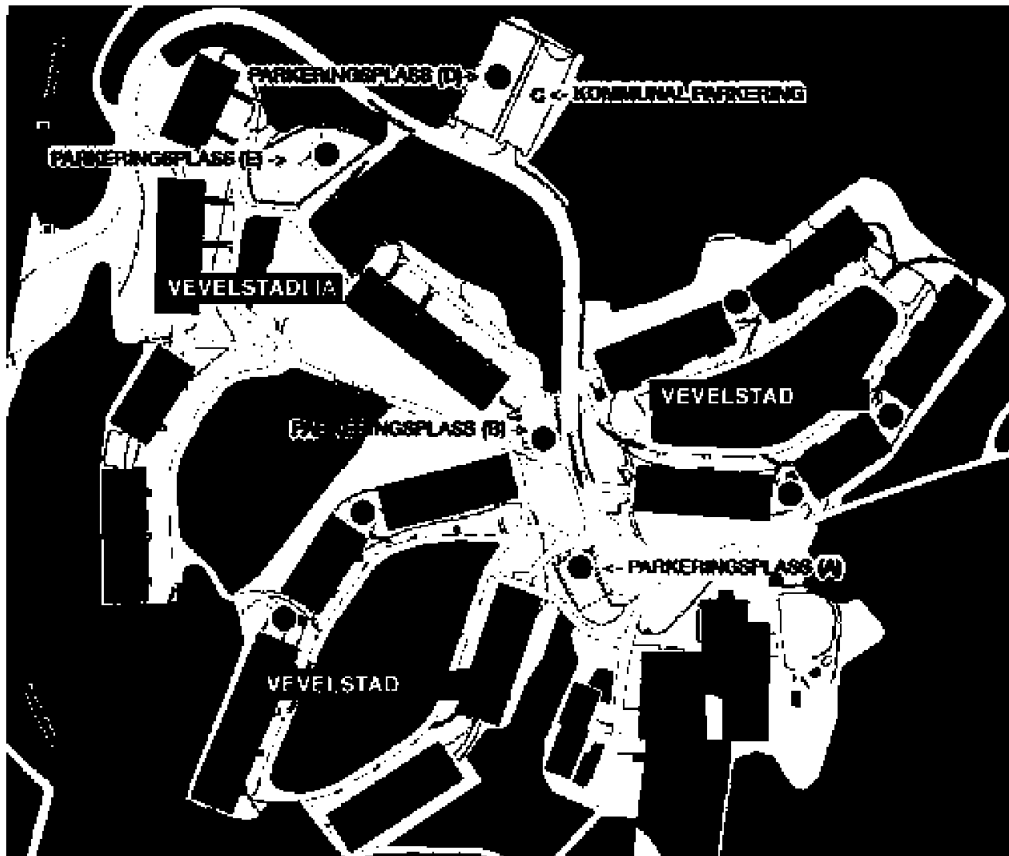
Aker P-drift har satt opp skilt med maks 10 min. parkering på tunet. Dette gjelder all transport hvor det ikke er synlig aktivitet ved kjøretøyet.

Våre utvendige parkeringsplasser er som vist på illustrasjonen.

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

PARKERINGSPLASSER for de tre sameiene på VEVELSTADÅSEN

VEVELSTADIA VEVELSTAD VEVELSTAD



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

<p>Gjesteparkering Maks 3 døgn uavhengig av om kjøretøyet har vært benyttet eller flyttet i perioden. I døgn fravær før ny parkering</p>
<p>Beboere maks 2 timer</p>
<p> Naboer og uregistrerte kjøretøy</p>

<p>Reservert parkering Reservert beboere i Vevelstadåsen og Vevelstadskogen med registrert parkeringsavtale</p>
<p> Gjester, naboer og uregistrerte kjøretøy</p>

<p>Reservert parkering Reservert beboere i Vevelstadia og med registrert parkeringsavtale</p>
<p> Gjester, naboer og uregistrerte kjøretøy</p>

<p>Reservert Vevelstadåsen og Vevelstadskogen</p>
<p>Gjesteparkering Mand - fre 07-17 Maks 2 timer ellers ingen begrensning</p>
<p>Beboere Maks 2 timer alle dager hele døgnet</p>
<p> Naboer og uregistrerte kjøretøy</p>



Kabel-TV

Sameiene på Vevelstadåsen har avtale med Telenor om følgende produkt:

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

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

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

Husk å oppgi abonnementsnummeret som står på sentralboksen/modemet

Ingen må gjøre inngrep i kabel-tv-anlegget som å skru av dekselet på antennekontakten og foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake ødeleggelser i kabel-tv anlegget.

Beboere som forårsaker ødeleggelser i nettet, vil bli holdt ansvarlig for kostnader ved reparasjoner.

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

Bredbånd

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

Maling

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

Maling av utvendig trepanel og mur vil gjøres samlet, når tilstanden tilsier dette. Snakk alltid med vaktmester før du eventuelt maler.

Vedlikehold terrasser

Husk at blomsterkassene skal vaskes hvert år og gulvbelegg holdes rent. Det er ikke lov å spyle med slange eller kaste bøtter med vann utover terrassene, da dette kan medføre vann- skader i leiligheten under. Rusk- og planterester fra risten i sluket må fjernes jevnlig.

Dersom du skal være bortreist i lang tid, må du sørge for at noen sjekker om risten(e) er tett(e). Risten i rennen skal ikke fjernes, da det vil medføre at naboen under får ditt avfall på sin terrasse. Avrenningsslanger fra terrassekassene skal ikke vende ut, men inn mot avløpsrennen.

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

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



Bruk av søppelsjakt

Det er viktig at søppel pakkes godt inn før den kastes i søppelsjakten. Slurv forårsaker plager med lukt og skadedyr.

Har du fuktig søppel og matvarer som lukter ekstra, bruk en dobbel pose når du kaster den inn i sjakten.

Matavfallsposer skal kun benyttes til matavfall.



Matoljer og fett

Vi ber alle om å unngå fett, oljer og matrester i sluk og avløp. Dette skal du samle i plastflasker eller tette drikkekartonger som legges i grønne matavfallsposer.

Unngå vannskader og brann

Ikke vask og tørk klær eller bruk oppvaskmaskin om natten eller når du ikke er til stede. Dersom du er borte fra leiligheten i lengre tid, skru av hovedstoppekran (under kjøkkenbenken). Den enkelte beboer/seksjonseier vil kunne holdes ansvarlig dersom det ikke benyttes autorisert personell til rørleggerarbeider.

Beboer/seksjonseier kan holdes ansvarlig for skader og følgeskader etter arbeider i våtrom som ikke er i henhold til gjeldende våtromsnorm.

Generelt

Varmepumper og parabolantenner er ikke tillatt (ref punkt 5 i husordensreglene). Grilling med kull og tennvæske er ikke tillatt. Bruk gass eller elektrisk grill og rengjorte rister. Noen er også plaget av andres røyking på terrassene. Ta hensyn!

Velferden og de oppgangstillitsvalgte

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

Vevelstadåsen fyller 50 år i 2025, og vi tenker derfor at det er hyggelig å markere dette. I den forbindelse ønsker vi en utvidet velferdskomité som har ansvaret for arrangementet. Interesserte kan kontakte valgkomiteén eller styret.

Oppgangstillitsvalgte er også viktige bidragsytere for kommunikasjon i sameiet. Mange saker blir løst ved deres innsats. De oppgangstillitsvalgte er førstelinjetjeneste når det gjelder uoverensstemmelser eller tiltak enkelt beboere ønsker å fremme for styret. Vi henstiller oppgangens beboere å stille på oppgangsmøter og bidra til oppgangens miljø. Oppgangstillitsvalgte kan benytte Nabosenteret til sine årlige møter.

Husdyrhold

Det er mange hundeeiere på feltet.

Lufting av husdyr skal finne sted utenfor tunet.

Styret må nok engang minne om at det på sameiets område gjelder uinnskrenket båndtvang hele året. I 2014 ble det opprettet en hundeluftingsløype på grendelagets område (se ill.).

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



**Vedlikehold/rehabilitering:**

- 2014 Tre nye bed anlagt på tunet
- 2014 Nye skumapparater til alle leiligheter 2014 Fellesvask av oppganger igangsatt
- 2014 Installering av fiberkabel fra Canal Digital
- 2015 Utskifting av innmat i sikringsskap
- 2015 Ny kollektiv bredbåndsavtale
- 2015 Montering av panelovner i underetasjene
- 2015 Tre nye granittblomsterbed
- 2016 Avtale om plast og tekstilcontainere
- 2016 Nye stoppekraner med tilbakeslagsventiler montert i alle leiligheter 2016 Nye benker
- 2016 Planting av hekker og busker
- 2017 Riving av lekehytte og planering
- 2017 Nye lekeapparater (tog og leketårn)
- 2017 Nye busker ved oppkjørsel til feltet
- 2017 Drenering bak blokkene 11 og 12
- 2017 Bearbeiding/forberedelse for planting av bærbusker i skråning mot bussholdeplassen
- 2018 Beplantning av skråning mot bussholdeplass
- 2018/19 Oppussing av oppgangene
- 2018/19 Elbil-ladeprosjekt
- 2019 Elbil-ladeprosjekt klargjort for beboere
- 2019 Fornyning av tilførsel varmt og kaldtvann mellom blokk 11 og 13
- 2019 Garantiarbeid på terrasser (Con Rehab AS)
- 2019 Prøveprosjekt for innsamling av matoljer sammen med Follo Ren
- 2020 Befaring og opprensning av trær og busker med nærhet til bygningene
- 2020 Rehabilitering av mur, puss og beleggs-kader på terrassene
- 2020 Start rehabilitering av vann- og avløp
- 2021 Sluttført rehabilitering av vann- og avløp 2020/2021 Vask av skråtak
- 2021 Nye varmekabler på gangveiene mellom oppgangene 6-8 og 18-20.
- 2021 Avslutning av vann- og avløpsprosjekt
- 2022 Nytt rekkverk ned til utgang under oppg. 28
- 2022 Fornytt varmekabler mellom oppgang 6 og 8 og 18 og 20 pga gravearbeider
- 2022 Utskifting til led lysrør i garasje (blokk 15)
- 2023 Vedlikehold av bed og planter



Finn informasjon på vibbo.no

Vi ønsker at alle beboere benytter våre informasjonssider på vibbo.no. Våre hjemmesider på vevelstadaasen.no vil fases ut så snart info er flyttet over på vibbo.no

Her vil du etter hvert finne:

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



Viktige opplysninger (kortversjon)

- **Stille-tid i leilighetene**

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

- **Parkering**

Gjester til sameiets beboere kan stå 3 døgn på sameiets parkeringsplasser mellom våre blokker. Beboere med privat- eller firmabiler kan stå i maks 2 timer. Håndverkere i arbeid som skal parkere mer enn 3 dager sammenhengende må registrere skiltnummer for å stå parkert mellom blokkene. Les skilt.

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

På grunn av felles brannsikkerhet og vannskader bør ikke disse apparater gå om natten, eller når ingen er til stede i leiligheten. Sentrifugeringstøy kan overskride regler om stille-tid.

- **Brann- og vannskade**

Ved en akutt skade er det viktig å begrense skadeomfanget. Kontakt brannvesenet dersom det brenner. Flyter vannet hos deg? Steng hovedkranen og kontakt lokal rørlegger. I tillegg er det viktig at du også varsler styret.

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

- **Husdyrhold**

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

- Båndtvang gjelder uinnskrenket på sameiets område.
- Hvis dyret gjør fra seg på sameiets område, skal avføringen fjernes av eieren/passeren.
- Små barn skal ikke alene ha ansvaret for husdyr.

- **VIKTIG: "Meldeskjema for rehabilitering/oppussing"**

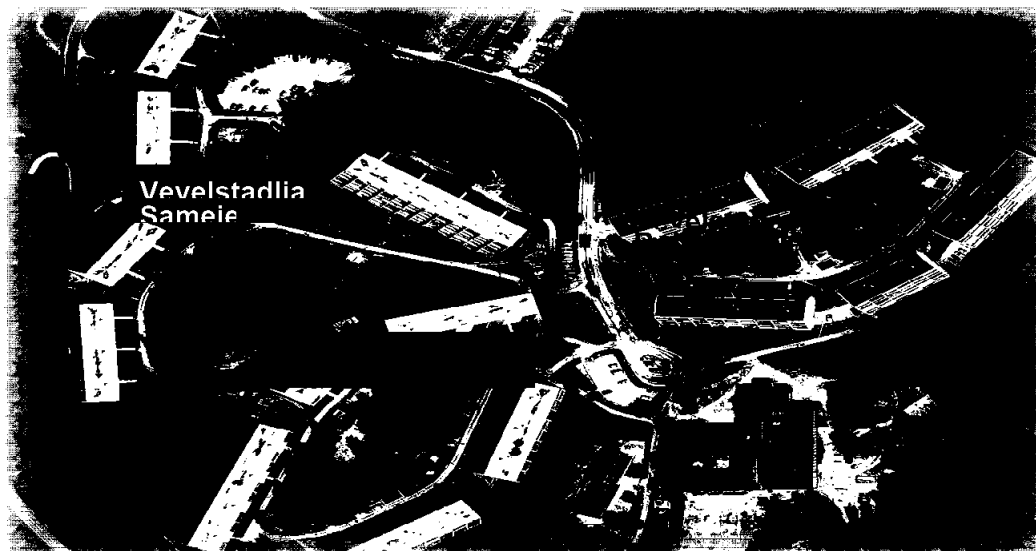
Hovedhensikten med dette er å sørge for kontroll av tiltak i leilighetene som er i strid med, eller vanskeliggjør sameiets fremtidige rehabilitering og vedlikehold av sameiets felles infrastruktur. Arbeid som berører vann, avløp, strøm, ventilasjon, TV/bredbånd, utvendige dører/vinduer skal i flg. vedtektene godkjennes av styret før igangsettelse. "Meldeskjema for oppussing/rehabilitering", kan du laste ned fra vibbo.no, eller få sendt på mail ved kontakt med styret. Arbeidet skal godkjennes før påbegynnelse. Brudd på dette kan medføre konsekvenser for seksjonseieren.

- **Vann/avløp og el-arbeider**

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



Vevelstadåsen Grendelag



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har selskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Martin Johnsen	Vevelstadåsen 17
Styremedlem	Marte Dobloug	Vevelstadåsen 15
Styremedlem	Espen Andresen	Vevelstadåsen 39
Styremedlem	Poul Eggesbø	Vevelstadåsen 16
Styremedlem	Berit Laila Stokstad	Vevelstadåsen 2
Styremedlem	Liv Vedsegård	Vevelstadåsen 29



GENERELLE OPPLYSNINGER OM VEVELSTADÅSEN GREDELAG

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.

VaktmesterLeif H. HansenNordåsveien 22

VaktmesterOdd A. NornesLyngåsen 30

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Selskapets revisor er Alpha Revisjon AS.

Styrets arbeid

Det er i perioden avholdt 9 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.

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

Vaktmestertjenesten

Som vanlig fungerer vaktmestertjenesten veldig bra. Odd og Leif bidrar gjennom sitt arbeid med vedlikehold, bevaring og forskjønning 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.



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 beboerne bruke når de legger ut oppslag. Det er enda ikke slik at beboerne ser de ulike temaene som er publisert på grendelagets Vibbo-side, men OBOS jobber videre med dette i 2024 slik at vi på sikt kan avvikle vår gamle hjemmeside.

Nabosenteret

Nabosenteret har vært utleid ofte i 2023. Det første lokalet er utstyrt for utleie og bespising for 24 personer.

Leier du begge lokalene kan du dekke til opptil 50 personer i indre rom og samtidig benytte rom ytre rom med inngang og kjøkken, slik det er satt opp med sittegruppe. 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

Vevestadåsens første parseller er klare i området mellom 19 og 39. Dette er et gratis tilbud til alle Vevestadåsens beboere, og vi håper området blir brukt til dyrking og rekreasjon. Det er satt opp redskapsbod og etablert en vannpost og i løpet av våren vil vi få satt opp en benk. Det er fremdeles noen ledige parseller. Hvis du ønsker å være del av dette kan du sende en epost til vevelstadasengrendelag@styrerrommet.no eller melde interesse til Espen Andresen.

Parkeringsplasser og parkeringstillatelser

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

Otto Bildelingstjeneste

Otto reduserte dessverre sin aktivitet i 2023 og tok vekk de to bilene vi hadde tilgjengelig. Styret forsøkte å få Otto til å satse videre på Vevestadåsen uten hell. Henvendelser til Hyre og Zip car har dessverre ikke ført frem. Bildeling er et rimelig tilbud til de som trenger en bil en gang iblant, enten om du skal gjøre storhandel eller på hyttetur. Grendelagsstyret håper vi kan få reetablert en bildelingstjeneste..

Elbil-lading

Alle beboere kan bestille seg ladeboks for lading av elbil. Det gjøres ved å benytte skjemaet på vevelstadaasen.no.

Ladepris for elbil ladning i garasjen

Prisen for lading av elbil ble justert til kr 2,20 vinteren 2022. Denne prisen har vi beholdt siden. 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

Grendelaget har sagt opp avtalen vi hadde med Grønt miljø, men vi fortsatt sørge for at uteområdene blir pleiet slik at Vevelstadåsen fremstår frodig og familievennlig.

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 henses 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 hensetning.

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 har vært ett vellykket prøveprosjekt og Follo Ren vil bytte ut miljøskapet med ett litt større miljøhus.

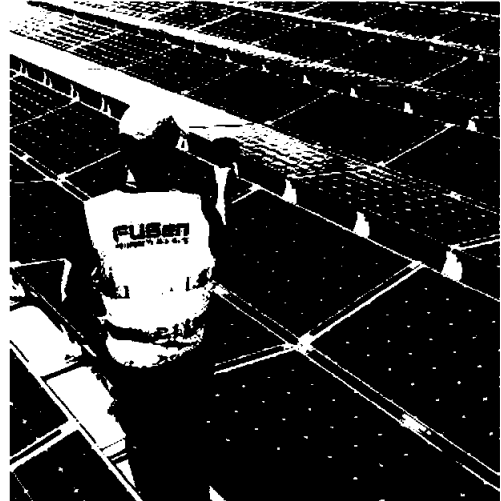
Vedlikeholdsarbeider og fasadeoppgradering

Dette er den største saken grendelagsstyret arbeidet med i 2022 og arbeidet fortsatte i 2023. Prosjektet har vært en mulighetsstudie for å se på muligheter til å oppgradere blokkenes utpregede 70-talls stil til et mer moderne uttrykk. Det har blant annet vært sett på løsninger for å endre gavlvegger, rekkverk, balkongkassser og farger. Vi har hatt møter med prosjektledere, arkitekter, ingeniører samt plan og bygg i kommunen. Prosjektet ble stanset høsten 2023 etter en helhetsvurdering av arkitektenes forslag, økonomisk situasjon og sameienes kommende vedlikehold. Styret har lært mye av prosjektet og vi håper vi kan gjenoppta dette arbeidet senere. Alle tre sameiene har fått bevilget midler fra Enova til å foreta en miljøkartlegging og vi holder på å velge leverandør/e til denne. Resultat fra miljøkartleggingen vil være med på å danne grunnlag for fremtidig vedlikehold og oppgraderinger.

TAKENE TRENGER VEDLIKEHOLD

Det er meldt om lekkasjer fra tak, ved gesimser på gavlvegger og sprekker i takbelegg i to av sameiene. Det er gjort undersøkelser på flere tak, konklusjonen er at takbelegget har oppnådd estimert levealder og utskifting er nødvendig.

Det er innhentet priser og vi slutfører nå kontraktsforhandlingene med Nortekk AS som er valgt som totalentreprenør på prosjektet. Vi skal bruke Øyvind Moen AS til prosjektledelse. Prosjektet vil starte i uke 18 på Vevestadåsen og vil så fortsette til Lia og så 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.





KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til selskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 90862,-. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % 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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Vevelstadåsen Grendelag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vevelstadåsen Grendelag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 grendelagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 grendelaget i samsvar med relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsrapport og budsjettall 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 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

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

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 grendelagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Telefon: +47 23 31 07 20

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



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 470 536	5 470 536	5 471 000	5 471 000
Andre inntekter	3	679 034	676 969	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		6 149 570	6 147 505	5 471 000	5 471 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 400 177	-1 307 830	-1 343 000	-1 436 000
Styrehonorar	5	-203 030	-200 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-11 875	-11 375	-12 500	-13 500
Forretningsførerhonorar		-92 625	-89 065	-94 500	-97 000
Konsulenthonorar	7	-592 390	-379 630	-5 000	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-197 305	-442 243	-200 000	-210 000
Forsikringer		-32 227	-30 477	-32 000	-35 000
Kommunale avgifter		0	0	-3 000	-3 000
Energi/fyring		-21 219	-42 521	-24 000	-20 000
TV-					
anlegg/bredbånd		-3 090 186	-3 199 777	-3 600 000	-3 800 000
Andre driftskostnader	9	-515 875	-449 513	-289 300	-365 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 156 909	-6 152 430	-5 803 300	-6 279 500
DRIFTSRESULTAT		-7 339	-4 925	-332 300	-808 500
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	7 339	5 502	7 000	9 000
Finanskostnader		0	-577	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		7 339	4 925	7 000	9 000
ÅRSRESULTAT		0	0	-325 300	-799 500
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	0		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	90 863	94 765
SUM ANLEGGSMIDLER		90 863	94 765
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		274 252	243 684
Driftskonto OBOS-banken		161 686	792 496
Skattetrekkkonto OBOS-banken		48 785	45 834
SUM OMLØPSMIDLER		484 724	1 082 014
SUM EIENDELER		575 587	1 176 779
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		90 862	94 763
SUM EGENKAPITAL		90 862	94 763
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		196 043	128 273
Skyldige offentlige avgifter	12	94 836	92 938
Annen kortsiktig gjeld	13	193 845	860 804
SUM KORTSIKTIG GJELD		484 725	1 082 015
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		575 587	1 176 779
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Nordre Follo, 08.02.2024
Styret i Vevelstadåsen Grendelag

Martin Johnsen/s/	Espen Andresen/s/	Marte Dobloug/s/
Poul Bjarte Eggesbø/s/	Berit Laila Stokstad/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.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto 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 INNETEKTER**

Avregning s.nr. 4121 Vevelstadåsen BS	206 848
Avregning s.nr. 4122 Vevelstadskogen BS	221 599
Avregning s.nr. 4123 Vevelstadlia BS	248 191
Støvsuger	-37 553
Utleie	39 950
SUM ANDRE INNETEKTER	679 034

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-890 753
----------------------------	----------



Overtid	-124 433
Annen lønn, ikke feriepenger	-5 760
Påløpte feriepenger	-133 176
Fri bil, tlf etc.	-1 911
Arbeidsgiveravgift	-197 390
Pensjonskostnader innskudd	-43 909
Yrkesskadeforsikring	-2 845
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 400 177

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 2022/2023, og er på kr 203 030.

Av dette er kr 3 030 utbetalt som skattefrie gaver iht. skattemyndighetenes regler.

I tillegg har styret fått dekket bevertning og julebord for kr 18 536, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-23 563
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 042
Andre konsulenthonorarer, Borhavn Arkitekt og Øyvind Moe AS	-560 786
SUM KONSULENTHONORAR	-592 390

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-95 630
Drift/vedlikehold VVS	-31 481
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-70 194
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-197 305

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-92 475
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-37 769
Verktøy og redskaper	-35 602
Driftsmateriell	-20 434
Lyspærer og sikringer	-2 850
Vakthold	-3 738
Renhold ved firmaer	-29 206
Andre fremmede tjenester	-32 430
Kontor- og datarekvisita	-9 067



13

Vevelstadåsen Grendelag

Andre kostnader tillitsvalgte	-18 536
Andre kontorkostnader	-6 399
Telefon, annet	-13 025
Drivstoff biler, maskiner osv.	-38 749
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-163 894
Bilgodtgjørelse	-7 677
Reisekostnader	-1 656
Bank- og kortgebyr	-2 140
Velferdskostnader	-229
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-515 875

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 534
Kundeutbytte fra Gjensidige	3 805
SUM FINANSINTEKTER	7 339

NOTE: 11**VARIGE DRIFTSMIDLER****Gressklipper nr. 1**

Tilgang 2013	143 750	
Avskrevet tidligere	-129 374	
Avskrevet i år	-14 375	1
Snekkermaskiner		
Tilgang 2018	17 955	
Avskrevet tidligere	-16 459	
Avskrevet i år	-1 495	1
Snøfreser		
Kostpris	187 900	
Avskrevet tidligere	-109 009	
Avskrevet i år	-20 580	58 311
Støvsuger		
Tilgang 2023	37 553	
Avskrevet i år	-5 004	32 549
Audio-/videoutstyr		
Kostpris	61 906	
Avskrevet tidligere	-61 905	1
Brannvernustyr		
Tilgang 2013	242 230	
Avskrevet tidligere	-242 229	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		90 863
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-41 455



NOTE: 12

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-48 785
Skyldig arbeidsgiveravgift	-46 051
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-94 836

NOTE: 13

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-133 176
Avregning s.nr. 4121 Vevelstadåsen BS	-18 533
Avregning s.nr. 4122 Vevelstadskogen BS	-19 864
Avregning s.nr. 4123 Vevelstadlia BS	-22 272
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-193 845



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.