



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Ingvild jamt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 21.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 876 356	8 581 257
Sum inntekter		8 876 356	8 581 257
Kostnader			
Lønnskostnad		254 280	211 656
Annen driftskostnad		9 246 602	7 291 120
Sum kostnader		9 500 881	7 502 776
Driftsresultat		-624 525	1 078 481
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 518	18 839
Sum finansinntekter		13 518	18 839
Annen finanskostnad		170 949	226 748
Sum finanskostnader		170 949	226 748
Netto finans		-157 431	-207 909
Ordinært resultat før skattekostnad		-781 957	870 572
Ordinært resultat etter skattekostnad		-781 957	870 572
Årsresultat		-781 957	870 572
Totalresultat		-781 957	870 572
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-781 957	870 572
Sum overføringer og disponeringer		-781 957	870 572



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		39 288	14 372
Sum varige driftsmidler		39 288	14 372
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		39 288	14 372
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		564 057	580 012
Sum fordringer		564 057	580 012
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 782 192	4 045 147
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 782 192	4 045 147
Sum omløpsmidler		2 346 249	4 625 160
SUM EIENDELER		2 385 537	4 639 532

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 252 728	2 470 771
Sum opptjent egenkapital		-3 252 728	-2 470 771
Sum egenkapital		-3 252 728	-2 470 771
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 965 664	5 993 044
Sum annen langsiktig gjeld		4 965 664	5 993 044
Sum langsiktig gjeld		4 965 664	5 993 044
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		898	999
Leverandørgjeld		300 120	919 042
Skyldige offentlige avgifter		169	
Annen kortsiktig gjeld		371 414	197 218
Sum kortsiktig gjeld		672 601	1 117 259
Sum gjeld		5 638 265	7 110 303
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 385 537	4 639 532



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 271050

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Ingvild jamt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 28.05.2022



Organisasjonsnr: 975 485 552
VEVELSTADÅSEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 876 356	8 581 257
Sum inntekter		8 876 356	8 581 257
Kostnader			
Lønnskostnad		254 280	211 656
Annen driftskostnad		9 246 602	7 291 120
Sum kostnader		9 500 881	7 502 776
Driftsresultat		-624 525	1 078 481
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 518	18 839
Sum finansinntekter		13 518	18 839
Annen finanskostnad		170 949	226 748
Sum finanskostnader		170 949	226 748
Netto finans		-157 431	-207 909
Ordinært resultat før skattekostnad		-781 957	870 572
Ordinært resultat etter skattekostnad		-781 957	870 572
Årsresultat		-781 957	870 572
Totalresultat		-781 957	870 572
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-781 957	870 572
Sum overføringer og disponeringer		-781 957	870 572



Organisasjonsnr: 975 485 552
VEVELSTADÅSEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		39 288	14 372
Sum varige driftsmidler		39 288	14 372

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		39 288	14 372
-------------------	--	--------	--------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		564 057	580 012
Sum fordringer		564 057	580 012

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 782 192	4 045 147
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 782 192	4 045 147

Sum omløpsmidler		2 346 249	4 625 160
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		2 385 537	4 639 532
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

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

Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 252 728	2 470 771



Sum opptjent egenkapital	-3 252 728	-2 470 771
Sum egenkapital	-3 252 728	-2 470 771
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 965 664	5 993 044
Sum annen langsiktig gjeld	4 965 664	5 993 044
Sum langsiktig gjeld	4 965 664	5 993 044
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	898	999
Leverandørgjeld	300 120	919 042
Skyldige offentlige avgifter	169	
Annen kortsiktig gjeld	371 414	197 218
Sum kortsiktig gjeld	672 601	1 117 259
Sum gjeld	5 638 265	7 110 303
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 385 537	4 639 532



Organisasjonsnr: 975 485 552
VEVELSTADÅSEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



REGISTRERINGSBLANKETT for generalforsamling/årsmøte

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

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

Eierens underskrift og dato:

.....







Vevelstadåsen Boligsameie
Ordinært årsmøte

Til seksjonseierene i Vevelstadåsen Boligsameie

Velkommen til årsmøte, mandag 4.april 2022 kl. 1800 på Nabosenteret.

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

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Vevelstadåsen Boligsameie
Ordinært årsmøte

Innhold

Innhold

Innkalling til årsmøte.....	4
KONSTITUERING.....	4
ÅRSRAPPORT FOR 2021.....	4
ÅRSREGNSKAP FOR 2021.....	4
GODTGJØRELSE TIL STYRET.....	4
INNKOMNE FORSLAG.....	4
VALG AV TILLITSVALGTE.....	4
ÅRSBERETNING FOR 2021.....	5
Tillitsvalgte.....	5
Styret.....	5
Generelle opplysninger om Vevelstadåsen Boligsameie.....	5
Forretningsførsel og revisjon.....	5
KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021.....	6
Kostnader.....	6
KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022.....	7
RESULTATREGNSKAP.....	11
BALANSE.....	12
NOTER.....	14
FORSLAG TIL ÅRSMØTET.....	19
Styrets status for 2021:.....	23
Styret:.....	23
Valg:.....	23
Velferden:.....	23
OPPLYSNINGER OM SAMEIET.....	24
Forsikring.....	24
Styrets arbeid.....	24
Brannsikringsutstyr.....	24
Avtale om leveranse av elektrisk kraft.....	24
Meldeskjema for rehabilitering/oppussing.....	25
Garasjer.....	25
MC.....	25
ELBIL-lading.....	25
Utleie av garasje plass til bil 2 i husstanden, Parkeringsregler for Vevelstadåsen BS.....	26
Våre parkeringsplasser ute.....	26
Kabel-TV.....	28
Bredbånd.....	28
Maling.....	28



Vevelstadåsen Boligsameie
Ordinært årsmøte

Vedlikehold terrasser	29
Bruk av søppelsjakt	29
Matoljer og fett	29
Unngå vannskader og brann	30
Generelt	30
Velferden og de oppgangstillitsvalgte	30
Kommunale avgifter og abonnementsgebyrer	31
Overdragelser av leiligheter	31
Restanser på felleskostnader	31
Husdyrhold	31
Vedlikehold/rehabilitering:	32
HUSORDENSREGLER	34
VEDTEKTER	36
Finn informasjon på vibbo.no og våre nettsider	48
Oppdaterte parkeringsbestemmelser	48
vibbo.no og vevelstadaasen.no	48
Vevelstadåsen Grendelag	49
ÅRSRAPPORT FOR 2021	49
GENERELLE OPPLYSNINGER OM VEVELSTADÅSEN GRENDELAG	50
Styrets arbeid	50
Vaktmestertjenesten	50
Nabosenter	51
Velferdstiltak - søknadsbasert ordning	51
Parkering, nå med elektroniske parkeringstillatelser	51
Elbil-lading. KabelTV og bredbånd	51
Trappevask. Vann og avløp. Spyling av avløpsrør. Pakkebokser. Fasadeoppgradering	52
Låssystem til ytterdører. Brannsikring. Utfylling av terreng. Lekeplass. Landskapspleie	53
Returpunktene	
RESULTATREGNSKAP	58
BALANSE	59
NOTER	60



Vevelstadåsen Boligsameie
Ordinært årsmøte

Innkalling til årsmøte

Ordinært sameiermøte i Vevelstadåsen Boligsameie avholdes mandag 4. april 2022 kl.18.00 på Nabosenteret.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- 1) Oppmerking i garasjer
- 2-3) Bytte ut betong blomsterkassene med glassvegger
- 4) Protokoll, gjerder + div
- 5) Forslag til endring av husordensregler og retningslinjer for elektrisk arbeid

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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



ÅRSBERETNING FOR 2021

Vevelstadåsen Boligsameie Ordinært årsmøte

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinæresameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder Bengt Magne MaulandVevelstadåsen 16

Nestleder Berit StokstadVevelstadåsen 2

Styremedlem Beate WaatvikVevelstadåsen 4

Styremedlem Joakim EvensenVevelstadåsen 24

Styremedlem Naser RashitiVevelstadåsen 14

Varamedlem Håkon NordbyVevelstadåsen 8

Varamedlem Cathrine Molin WangVevelstadåsen 28

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

Generelle opplysninger om Vevelstadåsen Boligsameie

Sameiet består av 210 seksjoner.

Vevelstadåsen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975485552, og ligger i NORDRE FOLLO kommune med følgende adresse:

Vevelstadåsen 2-28. Kun Partall 2, 4, 6, 8 osv. Gårds- og bruksnummer : 107 100

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.



Vevelstadåsen Boligsameie Ordinært årsmøte

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under note 14 for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr **8 876 356,-**.

Andre inntekter består i hovedsak av innbetalinger fra Smartly, strøm el-bil lading.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **-9 500 881,-**.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere utgifter til kommunale avgifter, høyere energiutgifter og nødvendig omlegging av vann og avløp v/TK Maskindrift AS.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -781 957 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 673 648,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

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

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettet økt med ca. kr 12 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vevelstadåsen Boligsameie.

Lån

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Vevelstadåsen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Vevelstadåsen Boligsameie sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr. 781.957. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av styrets årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 mva



Vevelstadåsen Boligsameie
Ordinært årsmøte





RESULTATREGNSKAP

Vevelstadåsen Boligsameie Ordinært årsmøte

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 786 811	8 509 653	8 802 000	8 813 000
Andre inntekter	3	89 545	71 604	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		8 876 356	8 581 257	8 802 000	8 813 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-54 280	-31 656	-25 400	-28 200
Styrehonorar	5	-200 000	-180 000	-180 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-10 875	-10 750	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-286 735	-279 740	-285 000	-290 000
Konsulenthonorar	7	-24 379	-18 619	-15 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-2 919 750	-2 226 744	-225 000	-325 000
Forsikringer		-538 053	-499 291	-523 000	-550 000
Kommunale avgifter	9	-2 285 265	-1 963 490	-1 152 000	-2 063 000
Kostnader sameie	18	-1 658 220	-1 365 411	-1 672 344	-1 672 344
Energi/fyring		-1 220 897	-569 413	-950 000	-950 000
Andre driftskostnader	10	-302 427	-357 662	-387 000	-385 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 500 881	-7 502 776	-5 426 744	-6 495 544
DRIFTSRESULTAT		-624 525	1 078 481	3 375 256	2 317 456
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	13 518	18 839	20 000	20 000
Finanskostnader	12	-170 949	-226 748	-169 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-157 431	-207 909	-149 000	20 000
ÅRSRESULTAT		-781 957	870 572	3 226 256	2 337 456
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	870 572		
Udekket tap		-781 957	0		



Vevelstadåsen Boligsameie
Ordinært årsmøte

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	18	39 288	14 372
SUM ANLEGGSMIDLER		39 288	14 372
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		30 418	48 934
Forskuddsbetalte kostnader		90 836	83 871
Andre kortsiktige fordringer	13	442 803	447 207
Driftskonto OBOS-banken		730 199	496 927
Sparekonto OBOS-banken		1 051 993	3 548 220
SUM OMLØPSMIDLER		2 346 249	4 625 160
SUM EIENDELER		2 385 537	4 639 532
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-3 252 728	-2 470 771
SUM EGENKAPITAL		-3 252 728	-2 470 771
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 965 664	5 993 044
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 965 664	5 993 044
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		129 649	197 218
Leverandørgjeld		300 120	919 042
Skyldige offentlige avgifter	16	169	0
Påløpte renter		898	999
Annen kortsiktig gjeld	17	241 765	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		672 601	1 117 259
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 385 537	4 639 532



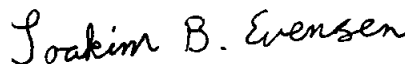
Vevelstadåsen Boligsameie
Ordinært årsmøte

Pantstillelse			
Garantiansvar	18	1 619 021	1 629 760

Styret i Vevelstadåsen Boligsameie



Bengt Magne Mauland



Joakim B. Evensen
Joakim Bakke Evensen



Naser Rashiti



Berit Laila Stokstad



Beate Waatvik



Vevelstadåsen Boligsameie Ordinært årsmøte

NOTER

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	8 737 008
Parkering	67 210
Garasje	5 976
Lading el-bil	3 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 813 794

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-22 387
Lading el-bil	-3 600
Garasje	-996



Vevelstadåsen Boligsameie
Ordinært årsmøte

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Innbetalt fra Smartly avregninger strøm el.bil	83 460
Korrigeringer på reskontro	35
Nøkler	100
Refusjon skade	5 950
SUM ANDRE INNTEKTER	89 545

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-10 000
Påløpte feriepenger	-1 200
Arbeidsgiveravgift	-29 779
Arbeidsklær	-3 317
Andre personalkostnader	-9 984
SUM PERSONALKOSTNADER	-54 280

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 200 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 875.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-24 379
SUM KONSULENTHONORAR	-24 379



Vevelstadåsen Boligsameie
Ordinært årsmøte

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Omlegging av vann og avløp v/TK Maskindrift AS	-2 226 087
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 226 087
Drift/vedlikehold bygninger	-44 814
Drift/vedlikehold VVS	-97 421
Drift/vedlikehold elektro	-223 718
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-49 897
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-12 978
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-258 385
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-450

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter	-2 285 265
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 285 265

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-17 593
Renhold ved firmaer	-228 771
Andre fremmede tjenester	-2 057
Kontor- og datarekvisita	-2 553
Trykksaker	-16 183
Andre kontorkostnader	-500
Porto	-7 270
Bank- og kortgebyr	-5 740
Velferdskostnader	-21 761
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-302 427

NOTE: 11

FINANSINTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 773
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 023
Andre renteinntekter	6 722
SUM FINANSINTEKTER	13 518



Vevelstadåsen Boligsameie
Ordinært årsmøte

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-170 949
SUM FINANSKOSTNADER	-170 949

NOTE: 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Tilbakebetalt utlegg fra utleggsappen	9 438
Til gode av eierne vedr. elbillading	9 319
Avregning Vevelstadåsen Grendelag	424 046
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	442 803

NOTE: 14

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.

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 verdøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,30 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2011	-21 050 000
Nedbetalt tidligere	15056956
Nedbetalt i år	1027380
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-4 965 664



Vevelstadåsen Boligsameie
Ordinært årsmøte

NOTE: 16

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-169
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-169

NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-1 200
Påløpte kostnader strømfaktura	-240 565
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-241 765

NOTE: 18

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar

Selskapet eier 210/687 deler av Vevelstadåsen Grendelag.

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

refererer seg til den samlede gjelden i Vevelstadåsen Grendelag og utgjør kr 1.619.021

Selskapets andel i Vevelstadåsen Grendelag vises som anleggsmidler under posten

"andel egenkapital i fellesanlegg".

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

resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges Grendelagets regnskap.



FORSLAG TIL ÅRSMØTET

Vevelstadåsen Boligsameie
Ordinært årsmøte

Forslag 1

Ønsker å få behandlet følgende forslag på årsmøte:

Oppmerking med hvite striper av parkeringsplasser i garasjene. Kan dette gjøres i samarbeid med vaktmestere?

Mvh Torill Lyngstad/Dag-Erling Bjerke

Styrets kommentar

Dette har tidligere blitt utført i noen garasjer på Vevelstadåsen. Erfaring med enkle striper hvor garasjen er delt i 3 like store felt har vært at noen av de som parkerer mot vegg da går ut fra at de kan parker helt ut mot denne stripen. I enkelte av garasjerommene er det et stort problem at de som har parkeringsplasser på sidene parkerer med førersiden inn mot veggen. For at de skal komme seg ut av egen bil må de ha så stor avstand at de skaper problemer for de i midten. Vi foreslår at de som opplever problemet kommer til enighet med sin bilnabo om oppmaling i egen garasjelomme. Vaktmesterene vil skaffe maling og merkeverktøy.

Forslag 2-3

Jeg kommer med ett forslag om å bytte ut betong blomsterkassene med glassvegger slik som på blokkene på Langhus Senter. Jeg går for frosted glass.

Håkon Nordby

Dette forslag er fra Solveig Nordby nr 20

Jeg foreslår for årsmøte å skifte ut blomsterkassene på verandaene med frosted glass, begge sider, altså stue og kjøkken men kan også gå for kun kjøkkenside.

Hilsen

Solveig Nordby

Styrets kommentar

Forslaget har tidligere vært fremme på årsmøtet og behandlet på grendelagsmøte. Pris for gjennomføring av dette har vært grunnlag for at dette ikke har blitt realisert. Dessuten har vi for få år siden i forbindelse med betongrehabilitering rustet opp verandakassene slik at disse i dag fremstår pene. Kostnaden i 2017 ble anslått til ca 30 mill for våre 210 leiligheter. Dette vil medføre en økning på godt over 1000 kr per måned i fellesutgifter (basert på 2,5% rente og 15 års nedbetaling).

Styret foreslår at prosjektet ikke settes i gang, da vi har andre kommende rehabiliteringer som er nødvendige.

Representanter fra styrene i sameiene på Vevelstadåsen er dessuten i gang med å utrede forskjellige former for utvendige forbedringer/oppgraderinger.



Vevelstadåsen Boligsameie Ordinært årsmøte

Forslag 4

1. Protokoll for årsmøter må gjøres tilgjengelig for beboere.
2. Kommer tilbake med ønsker om forskjønnelse av gjerder og uteområder.
Styret/grendelaget skulle komme tilbake med løsning på stygge lite vedlikeholdte gjerder gangbruere etc. Når? I stedet ble det i fjor flekkevis malt her og der på råtne planker, på møkkete planker, på ødelagt planker. Håper vi sparte mye penger på dette.
Det står fortsatt farlige påler i bunnen av bakken mellom oppgang 24 og 22.
Foreslår at vi reparerer det vi har og maler på nytt.
3. Kanskje innenfor samme temaet som som forrige punkt. Foreslår å sette opp gjerde ned til inn gangen til garasjen ved oppgang 28. Det er glatt og vanskelig å komme ned.
Varmekabler virker for dårlig og bakken er stedvis glatt. Alle andre nedganger har gjerde?

Geir Dramstad, oppgang 28.

Styrets kommentar

- 1) Protokoll fra forrige årsmøte finnes på vibbo.no og på vevelstadaasen.no.
- 2) Som nevnt på årsmøtet i fjor er vi i gang med en helhetsvurdering av rehabilitering- og oppgraderingsoppgaver er det valgt å avvente detaljerte prioriteringer i forbindelse med dette. Arbeidet er pågående og vi informerer sameiet når vi har forslag.
Problemet med pålene løses med forlengelse av håndløper eller fjerning.
- 3) Vi finner løsning med håndløper på gangveien ned til garasjen.

Forslag 5

Forslag til endring av husordensregler og retningslinjer for elektrisk arbeid i Vevelstadåsen Kort om vår egen situasjon:

Vi kjøpte og overtok leilighet i sameiet i juli 2021. Vi satt i gang med oppgradere elektrisk anlegg ut ifra dagens behov. Utførende elektrisk firma foretok en faglig vurdering, og kom frem til preaksepterte løsning, hvor boligens nye kurser måtte legges pent i hvit TEK 123 kanal langs taket til sikringsskap. Det er flere kanaler som allerede eksisterer i vårt sameie; fiberkanalen m.fl.

Etablering av ny kanal til sikringsskap ble ikke meldt styret før oppstart, styret gjorde oss oppmerksom på at dette er fellesområdet og etablering av nye kanaler skulle vært søkt. Vi var ikke klar over at man måtte søke om dette, og beklaget overfor styret. Vi fikk pålegg om tilbakestillelse.

Etter flere runder med styret, der første tilbakemelding var at oppgradering av elektrisk anlegg i boliger i sameiet måtte skje ved å borre seg inn i bakkant av sikringsskap fra egen bolig, så hadde styret et møte der de kom frem til retningslinjer for arbeid tilknyttet elektrisk anlegg. Se vedlegg: Retningslinjer utarbeidet av styret.

Vi forsøkte i flere runder å få til en minnelig løsning med styret for å finne best mulig løsning for mulighet til oppgradere elektrisk anlegg for alle beboere i vårt sameie. Vi opplevde at styret motvillig har beveget seg bort fra en måte å utføre oppgradering til å kunne akseptere flere preaksepterte løsninger, også den faglige vurdering vår ansvarlig utførende elektriker redegjorde for. Dialogen med styret har vært utfordrende.



Vevelstadåsen Boligsameie Ordinært årsmøte

Det vi reagere på er at styret nå har gått fra pga. estetikk ikke tillatt å ha kanaler i fellesområder, til pålegge første beboer å montere og bekoste en ny og større kanal TEK 123, som en tom taklist langs hele sin etasje. Dette vil medføre en ekstra kostnad på ca. 10 000 kr pr.dd. Dette vil gjelde for alle sameiere som har gjort uanmeldt arbeid også tidligere, slik at de også får pålegg om endring. Dette er uhensiktsmessig, og et punkt vi bestrider og ønsker endret til at dette må den enkelte beboer bekoste når eller dersom beboer oppgraderer elektriske anlegg på denne måten.

Situasjonen for sameiet:

Vi mener det er riktig at sameierne skal avgjør hvilke retningslinjer som skal gjelde for sameiet vårt. Det vil være et økt behov for oppgradering av elektrisk anlegg i fremtiden, og det anses som viktig at det er vedtatt hvordan styret skal behandle disse sakene.

Det vi primært reagerer på i retningslinjene som har kommet fra styret er at styret nå har gått fra pga. estetikk å ikke tillatt å ha kanaler i felles områder, til å pålegge første beboer å montere og bekoste en ny og større kanal TEK 123, som en tom taklist langs hele sin etasje. Dette vil medføre en ekstra kostnad på ca. 10 000 kr pr.dd. Det anses ikke som riktig at sameier skal straffes ved å måtte bekoste kanaler i hele etasjen som vil kunne brukes også av andre sameiere. I så fall så må styret følge opp dette overfor alle sameiere som har gjort uanmeldt arbeid siden det er flere som har ført ledninger ut i fellesareal tidligere. Det bør slik vi ser det heller utformes regler som gjelder for fremtiden og for alle som også har utført arbeid. Det viktigste i denne saken er vel at arbeid utføres fagmessig.

Per i dag foreligger det ikke noen retningslinjer i husordensreglene for hvordan styret skal håndtere forespørsler om arbeid med elektrisk anlegg som påvirker fellesareal. Det eneste som følger av vedtektene i sameiet er at seksjonseier må innhente forhåndsgodkjenning fra styret før igangsetting av arbeider jf. punkt 3-1 (5). Det er ikke fastslått på hvilke vilkår styret skal gi godkjenning, og dette har ført til urimelig forskjellsbehandling av seksjonseiere.

På bakgrunn av dette vedtas følgende endring av husordensreglene og retningslinjer som skal høre til disse:

Husordensreglenes punkt 5 lyder i dag:

§ 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. Parabolantennener og varmpumper er ikke tillatt oppmontert.

Det fremmes et forslag om å endre husordensreglenes punkt 5 til følgende ordlyd:

§ 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. Parabolantennener og varmpumper er ikke tillatt oppmontert. Ved arbeid på elektrisk anlegg skal styret gi samtykke dersom vedtatte retningslinjer er fulgt, og arbeid utføres av faglært elektriker.

Tone og Thomas Bjørk.

Vevelstadåsen Boligsameie
Ordinært årsmøte**Styrets kommentar til elektrisk arbeide på fellesområde****Styrets forslag til spesifisert arbeide med el-installasjon:**

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

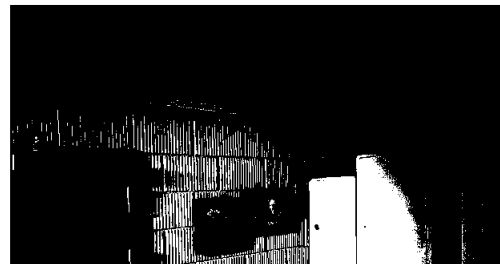
2. Ved vesentlig endringer og utvidelse på det elektriske anlegget, der det er behov for nye kurser og eksisterende rørføring ikke kan benyttes, er underfordeling inne i leiligheten løsningen. Måler og hovedsikring blir stående i eksisterende sikringsskap og det opprettes ny stigeledning inn til ny underfordeling (sikringsskap i leiligheten). Fremføring av ny stigeledning må føres direkte gjennom sikringsskap, ikke via fellesarealet.

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. Alt arbeid som punkterer brannseller skal brannsikres på forskriftsmessig måte av godkjent personell.

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



Leilighet 2401



Leilighet 1602



Leilighet 0403



Vevelstadåsen Boligsameie
Ordinært årsmøte

Styrets status for 2022:

Styret:

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

Både Beate Waatvik og Joakim Bakke Evensen stiller seg til rådighet for en ny periode.

Valg:

Valgkomiteen er for inneværende år erstattet av et brev for å rekruttere nye kandidater til styreverv. Ingen nye kandidater har meldt seg i tide til å komme med i innkalling, men vil selvsagt bli foreslått dersom de mottas før møtet. Det kan også stilles benkeforslag

Velferden:

Velferden trenger frivillige. Til å arrangere sommerfest, julegrantenning og annet som styrker miljøet ønsker vi oss frivillige med ideer og litt tid til overs som deltagere i velferden.



Vevelstadåsen Boligsameie Ordinært årsmøte

OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Storebrand med polisenummer 7573286

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade, skal eier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Ta kontakt med vaktmester i deres arbeidstid og informer også styreleder eller nestleder på mail. Du finner kontaktinformasjon på oppslagstavlen i 1. etg.

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

Styrets arbeid

Under koronapandemien har styrets direkte kontakt med seksjonseiere vært noe redusert. Styret har avholdt månedlige styremøter digitalt og fysisk, i tillegg til jevnlig kontakt på telefon og mail.

Styrets hovedformål er å behandle enkeltsaker med beboerrelasjoner og saker knyttet til drift, vedlikehold og rehabilitering av eiendom. I 2021 har det gått mye tid til oppfølging av rehabiliteringen av vann og avløpsarbeidet. Prosjektet har tatt tid og generert noen tilleggskostnader, men vårt driftsbudsjett har kunnet dekke det.

Som en årlig tradisjon har styret invitert alle med tillitsverv i sameiet til en liten juletilstelning i november. Dette er en tradisjon vi ønsker å opprettholde. Slike sammenkomster har vært nyttig både for de tillitsvalgte og styret. De tillitsvalgte oppretter relasjoner til hverandre og kan trekke erfaringer fra hverandres arbeid.

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

Brannsikringsutstyr

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

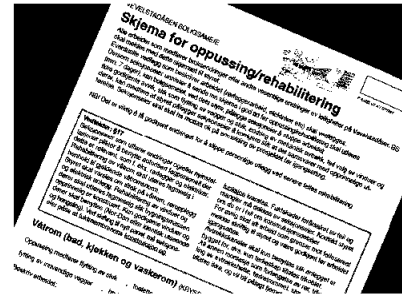
OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Vevelstadåsen Boligsameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Vevelstadaasen Boligsameie Ordinært årsmøte

VIKTIG; "Meldeskjema for rehabilitering/oppussing"

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

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



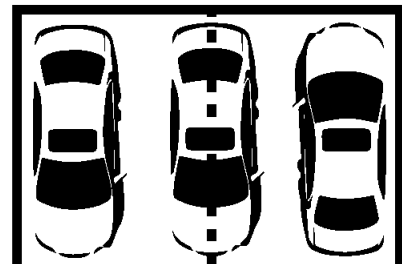
HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Garasjer

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



MC

Det er avsatt plass for mc-parkering i garasjen under blokk 12 (bomberommet). Plassene leies ut for kr. 1000,- pr. år (betales fordelt i dine fellesutgifter) Depositum for nøkkel til garasjen er kr 300,- og fås ved henvendelse til styret.

ELBIL-lading

Alle seksjonseiere disponerer én garasje inne. På hver av disse plassene ligger det ferdig infrastruktur for etablering av ladeplass. Bestilling av ladeboks kan kun gjøres via Grendelagets nettside: www.vevelstadaasen.no.

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

Utleie av garasjeplass til bil 2 i husstanden

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



Vevelstadåsen Boligsameie **Ordinært årsmøte**

Parkeringsregler for Vevelstadåsen (1/1-2022)

Etter 1/1-2022 er ikke lenger oblater og parkeringslapper gyldige som parkeringsbevis. Disse er nå blitt erstattet ved at kjøretøyet blir registrert i den nye "gårdeierwebben", - etter avtale med parkeringsansvarlig*.

Seksjonseiere som har håndverkere i arbeid med behov for mer enn 3 dager sammenhengende parkering på våre gjesteparkering plasser må ta kontakt med parkeringsansvarlig 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.

Parkeringsansvarlig kan kontaktes på mail eller sms i god tid (helst ett døgn før).

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

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

Våre parkeringsplasser ute

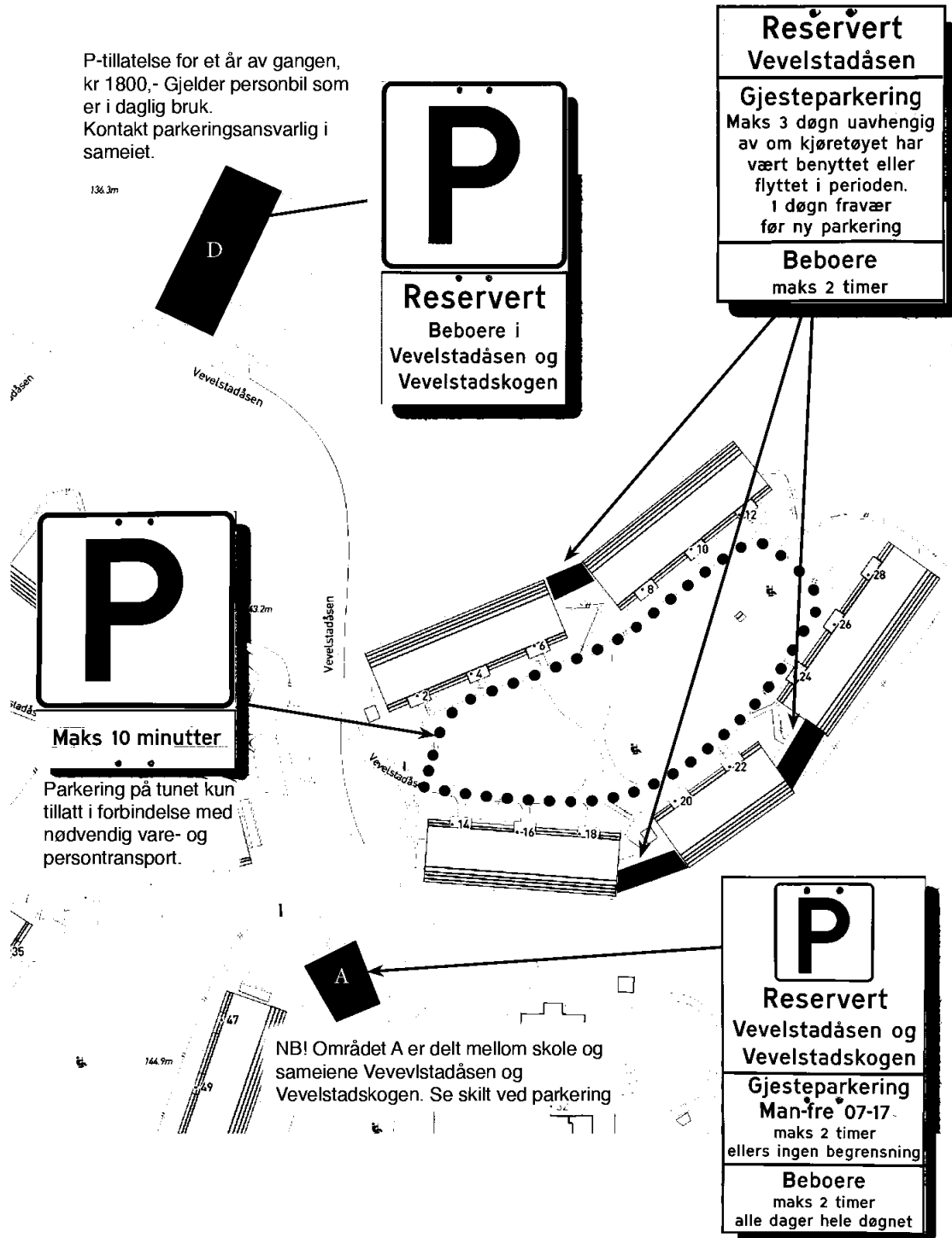
Våre utvendige parkeringsplasser er som vist på illustrasjonen. Håndverkere skal benytte parkering mellom garasjene. Ved behov for lengre parkeringstid for håndverkere, skal seksjonseier kontakte parkeringsansvarlig i styret. Biler blir da "hvitlistet" (digitalt).

NB! oppgi registreringsnummer, hvilken tidsperiode, leilighet det gjelder og utførende firmanavn.

Meld fra minimum én dag før det er aktuelt.

* Parkeringsansvarlig for Vevelstadåsen boligsameie:
mail: m@uland.no eller på sms: 90838672.

Vevelstadåsen Boligsameie
Ordinært årsmøte



Vevelstadåsen Boligsameie

Ordinært årsmøte


Kabel-TV

Sameiene på Vevelstadåsen har avtale med Telenor om følgende produkt:

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

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

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

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

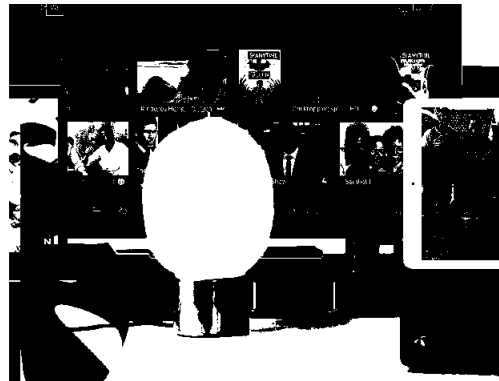
Ingen må gjøre inngrep i kabel-tv-anlegget som å skru av dekselet på antennekontakten og foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake ødeleggelser i kabel-tv anlegget. Beboere som forårsaker ødeleggelser i nettet vil bli holdt ansvarlig for kostnader ved reparasjoner. NB! Ruter og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

Bredbånd

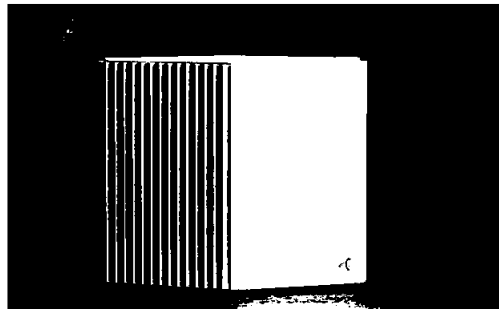
Gjennom vår fibernettavtale med Telenor har hver husstand 100/100Mbps. Denne hastigheten holder for de fleste. Dersom du trenger høyere hastighet kan du bestille dette på Telenor sine nettsider eller på tlf 915 09 000. Økningen betales da av husstanden. For mer opplysning om deres tilbud se telenor.no.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

Maling

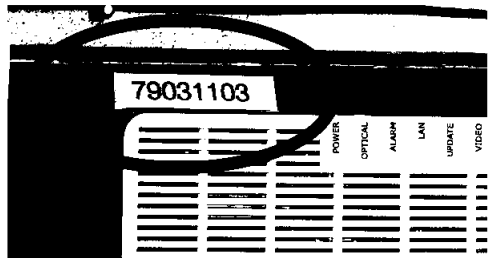
Styret har under befaring av terrassene registrert noen avvik i forhold til fargevalg. Vi minner om at det ikke er opp til den enkelte å velge utvendige farger. Maling av utvendig trepanel og mur vil gjøres samlet, når tilstanden tilsier dette. Snakk alltid med vaktmester før du eventuelt maler.



(Dekoder)



(WI-FI router)



(Sentral/modem) Ditt abonnementsnummer

Vevelstadåsen Boligsameie Ordinært årsmøte

Vedlikehold terrasser

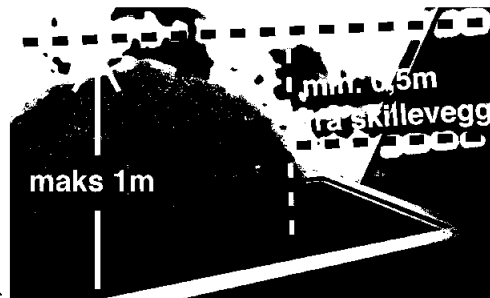
Vi har tidligere sendt ut skjema som sameierne skulle returnere med melding om skader på belegget og mur. Det ble foretatt noen utbedringer av skader på terrassene (riss og sprekker i betong og belegget) i 2019/2020. Dette arbeidet ble forsøkt videreført høsten 2020, men ble ytterligere utsatt da enkelte beboere ikke ville ha besøk under pandemien.

Da det senere også er meldt om nyoppdagede skader ble det sendt ut et nytt skjema for tilbakemelding til firmaet Conrehab AS høsten 2020.

Det var meningen at fortsettelse av arbeidet skulle skje våren i år 2021 noe som heller ikke lot seg gjennomføre. Vi ser hva vi kan få til i inneværende år. Mer opplysninger vil bli gitt.

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

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



Bruk av søppelsjakt

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

Matoljer og fett

Prøveprosjektet med Follo Ren fungerte dårlig. Vi ber alle om unngå fett, oljer og matrester i sluk og avløp. Dette skal du samle i plastflasker eller tette dikkekartonger og kaste i restavfallet.



Vann- og avløpsprosjektet

Takk til alle beboere for at dere har vært fleksible og lydhøre under arbeidet men vann- og avløpsrør bytte. Det har vært mange beskjeder om parkering, omkjøring, støvete biler osv. men nå er vi ferdig for denne gang.



Vevelstadåsen Boligsameie **Ordinært årsmøte**

Unngå vannskader og brann

Forsikringsselskap advarer: – Ikke vask og tørk klær eller bruk oppvaskmaskin om natten eller når du sover. Styret minner om at det må utvises særlig aktsomhet ved bruk av vaskemaskin, tørketrommel og oppvaskmaskin. Forlat heller ikke leiligheten mens disse er i bruk.

Dersom du er borte fra leiligheten i lengre tid, skru av hovedstoppekran (under kjøkkenbenken).

Husk også at vask av tøy om natten kan medføre støy for tilliggende leiligheter.

Den enkelte beboer/seksjonseier vil kunne holdes ansvarlig dersom det ikke benyttes autorisert personell til rørleggerarbeider. Beboer/seksjonseier holdes ansvarlig for skader og følgeskader etter arbeider i våtrom som ikke er i henhold til gjeldende våtroms norm.

Generelt

Styret minner om husordensreglenes § 5 som sier at varmpumper og parabolantener ikke er tillatt. 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

Velferdens arbeid og aktiviteter er svært viktig for sameiet. Sommerfest og julegrantenning er har bidratt til samhold og eierskap til miljøet på Vevelstadåsen. Beboerne har fått anledning til å bli enda bedre kjent med hverandre og fått styrket eierforholdet og ansvaret for et godt bomiljø.

På grunn av pandemien har velferdens mulighet til gjennomføring av tiltak i 2020 vært redusert. Vi takker de som i mange år har vært aktive i dette arbeidet.

Oppgangstillitsvalgte er også viktige bidragsytere for kommunikasjon i sameiet. Mange saker blir løst ved deres innsats. De oppgangstillitsvalgte er også førstelinjetjeneste når det gjelder uoverenstemmelser eller tiltak enkelt beboere ønsker å fremme for styret.

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

Oppgangstillitsvalgte kan benytte Nabosenteret til sine årlige møter.

Vevelstadåsen Boligsameie
Ordinært årsmøte**Kommunale avgifter og abonnementsgebyrer.**

Etter at Nordre Follo kommune ble etablert, har kommunen jobbet med å få på plass en felles praksis for å håndheve forskrifter og regulativer for sameier og borettslag.

Fra og med 1. januar 2020 ble det bestemt i Nordre Follo kommunestyre at alle leiligheter skal betale et eget abonnement for vann og avløp, på lik linje med de som eier enebolig. Tidligere har vi kun betalt ett abonnement for hele sameiet som har inngått i fellesutgiftene og utgjorde 10 kroner per leilighet. Den nye praksisen innebærer at hver og en leilighet får en regning direkte fra kommunen en gang i kvartalet på et beløp som utgjør ca 8000 per år. Denne avgiften kommer altså i tillegg til vannforbruket som foreløpig betales av sameiet fordi vi ikke har installert vannmålere i leilighetene. Kostnaden fordeles på leiligheten etter brøk (antall m²) og betales via fellesutgiftene.

NB! Kostnadene for vann og avløp har økt mer enn noe annet de senere årene.

Vi oppfordrer derfor alle beboere til å spare vann ved å sikre at ingen toaletter eller kraner drypper eller renner. Dette er det mye penger å spare på.

Overdragelser av leiligheter

15 seksjoner har skiftet eier i løpet av beretningsperioden.

Restanser på felleskostnader

Sameiet har ikke hatt tap på fellesutgifter.

Husdyrhold

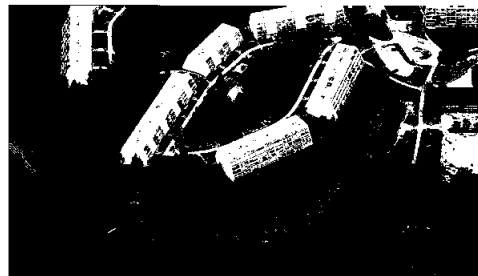
Det er mange hundeeiere på feltet. Styret minner om at det skal sen des inn rapportskjema ved anskaffelse av husdyr, og husdyrerklæring skal leveres på forhånd.

Skjema for anskaffelse av husdyr finnes på våre nettsider, eller fås ved henvendelse til styret.

Lufting av husdyr skal finne sted utenfor tunet.

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

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



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



Vevelstadåsen Boligsameie Ordinært årsmøte

Vedlikehold/rehabilitering:

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



Vevelstadåsen Boligsameie
Ordinært årsmøte

- 2013 Sparkling av himlinger i inngangsparti
- 2013 Isolering av himlinger utvendig, med bytte av lyspunkter
- 2013 Nye oppslagstavler
- 2014 Tre nye bed anlagt på tunet
- 2014 Nye skumapparater til alle leiligheter
- 2014 Fellesvask av oppganger igangsatt
- 2014 Innstallering av fiberkabel fra Canal Digital
- 2015 Utskifting av innmat i 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 Rivning av lekehytte og planering
- 2017 Nye lekeapparater (tog og leketårn)
- 2017 Nye busker ved oppkjørsel til feltet
- 2017 Drenering bak blokkene 11 og 12
- 2017 Bearbeiding/forberedelse for planting av bærbusker i skråning mot bussholdeplassen
- 2018 Beplantning av skråning mot bussholdeplass
- 2018/19 Oppussing av oppgangene
- 2018/19 Elbil-ladeprosjekt
- 2019 Elbil-ladeprosjekt klargjort for beboere
- 2019 Fornyning av tilførsel varmt og kaldtvann mellom blokk 11 og 13
- 2019 Garantiarbeid på terrasser (Conrehab)
- 2019 Prøveprosjekt for innsamling av matoljer sammen med Follo Ren
- 2020 Befaring og opprensning av trær og busker med nærhet til huskropper
- 2020 Rehabilitering av mur, puss og belleggsskader på terrassene
- 2020 Start 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



Vevelstadåsen Boligsameie Ordinært årsmøte

HUSORDENSREGLER

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

§ 1

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

§ 2

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

§ 3

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

§ 4

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

§ 5

Alle installasjoner, slik som ytre monteringer, skilter, antenner, flaggstenger, boder etc. må ikke utføres uten styrets samtykke og anvisning. Det samme gjelder maling av terrasser. Parabolantener og varmepumper er ikke tillatt oppmontert. Det må ikke legges ut mat til fuglene på terrassene/uteareal. På terrassene eller i vinduene må det ikke bankes tepper, dyner o.l. Det må heller ikke henges tøy slik at det er synlig fra vei. Terrassene skal holdes fri for snø og vann, og renner og avløp skal holdes fri for blader og annet så vannet kan renne fritt.



Vevelstadåsen Boligsameie Ordinært årsmøte

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

Avstand til skillevegg, minst 1 meter, på grunn av brannevakuing.

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

§ 6

All unødvendig kjøring på gangveiene foran blokkene er forbudt. Kun syketransport, flyttetransport og større varetransport er tillatt, samt av- og pålesing i inntil 15 minutter med mindre det er pågående aktivitet ved bilen.

Motorkjøretøy skal parkeres på anviste plasser. Samtlige parkeringsplasser mellom blokkene er reservert til gjesteparkering. Gjesteparkeringsplassene kan benyttes av beboerne for korttidsparkering inntil 2 timer. I sameiets fellesgarasje er det kun tillatt å parkere registrerte motorvogner.

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

§ 7

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

§ 8

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

§ 9

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

§ 10

Under normale omstendigheter bør sameierne stille opp på dugnader.

§ 11

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

§ 12

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

----*----



Vevelstadåsen Boligsameie
Ordinært årsmøte

VEDTEKTER

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

1-3 Sameiebrøk

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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



**Vevelstadåsen Boligsameie
Ordinært årsmøte**

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

3-2 Husordensregler og dyrehold

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

4. Sameiets garasjeplasser (se også husordensreglene § 7)



Vevelstadåsen Boligsameie Ordinært årsmøte

4-1 Rettslig disposisjonsrett

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

4-2 Vedlikehold

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

4-3 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

4-4 Garasjeplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar



Vevelstadåsen Boligsameie
Ordinært årsmøte

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

Dvs. utskifting av vinduer, utvendig panel, isolasjon osv.

- (3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. All oppussing eller vedlikehold av våtrom i Vevelstadåsen Boligsameie skal utføres i tråd med 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.

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



Vevelstadåsen Boligsameie
Ordinært årsmøte

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

1. Felleskostnader

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

6-2 Betaling av felleskostnader

- (1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et beløp som fastsettes på årsmøtet,



Vevelstadåsen Boligsameie Ordinært årsmøte

eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

- (2) Beløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad.

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

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

- (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 4 andre medlemmer. Det kan velges inntil 4 varamedlemmer.



Vevelstadåsen Boligsameie **Ordinært årsmøte**

- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratredelsen må forretningsfører varsles.
- (6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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



Vevelstadåsen Boligsameie
Ordinært årsmøte

sjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet.

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

9-3 Innkalling til årsmøte

- (1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.
- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.



Vevelstadåsen Boligsameie **Ordinært årsmøte**

- (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

9-6 Møteledelse og protokoll

- (1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
- (2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Proto-



Vevelstadåsen Boligsameie
Ordinært årsmøte

kollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne hos forretningsfører og distribueres til den enkelte seksjonseier i rimelig tid etter møtet.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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



Vevelstadåsen Boligsameie
Ordinært årsmøte

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

- (1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
- (2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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



Vevelstadåsen Boligsameie Ordinært årsmøte

10-2 Regnskap og revisjon

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

10-3 Forsikring

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

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

11-3 Generelle plikter

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

Vevelstadåsen Boligsameie Ordinært årsmøte

Finn informasjon på vibbo.no og våre internettsider

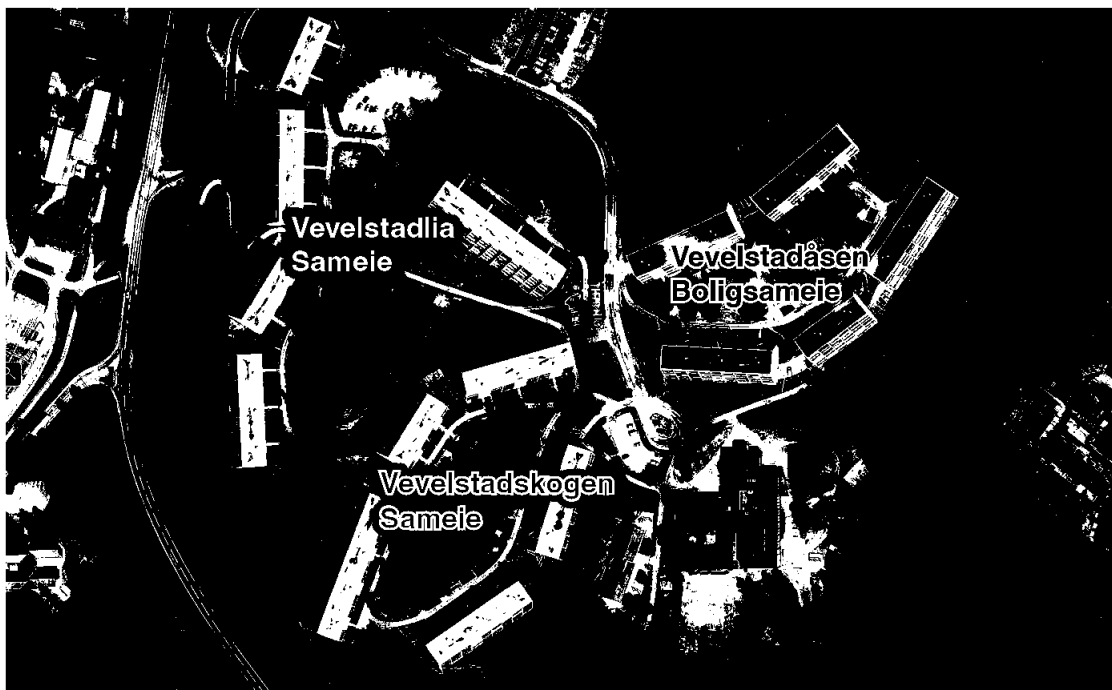
Vi ønsker at alle beboere benytter våre informasjonssider på vibbo.no og vevelstadaasen.no til å holde seg orientert om hendelser i sameiet. For styret har det i 2021 gitt oss mange fordeler ved å nå dere raskest mulig i forbindelse med rehabilitering av vann-og avløp.

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



Vevelstadåsen Grendelag

ÅRSRAPPORT FOR 2021



Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har selskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Espen Andresen	Vevelstadåsen 39
Styremedlem	Bengt Magne Mauland	Vevelstadåsen 16
Styremedlem	Martin Johnsen	Vevelstadåsen 17
Styremedlem	Berit Stokstad	Vevelstadåsen 2
Styremedlem	Liv Vedsegård	Vevelstadåsen 29
Styremedlem	Marte Dobloug	Vevelstadåsen 15

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 2 kvinner. Selskapet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.



Vevelstadåsen Grendelag

GENERELLE OPPLYSNINGER OM VEVELSTADÅSEN GRENDELAG

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

Selskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Vevelstadåsen Grendelag har 2 ansatte.

Vaktmester..... Leif H. HansenNordåsveien 22

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Selskapets revisor er Alpha Revisjon AS.

Styrets arbeid

Det er i perioden avholdt 7 ordinære styremøter. Det er også gjennomført et antall befaringer, i tillegg til møter med kommune og leverandører. Mail og telefon har vært benyttet til kontinuerlig informasjonsdeling og felles anliggender. Det har vært kommunikasjon med kommunen i forbindelse med parkering, skilting, strøing og vedlikehold av veier, samt rundt vedlikehold eller bytting av vann og avløpsrør.

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

OBOS sin styreportal: styrerommet.no blir benyttet til beboeroversikter, og økonomistyring.

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

Vaktmestertjenesten

Som vanlig fungerer vaktmestertjenesten veldig bra. Odd og Leif bidrar gjennom sitt arbeid med vedlikehold og forskjøning av sameiene. Deres innsats verdsettes av alle og bidrar til samholdet mellom sameiene. De har vært behjelpelige i forbindelse med rørbytter og det mangler ikke på skryt av guttene fra de som utfører disse arbeidene.

Vaktmestrene bidrar også med den daglige servicen av vår store maskinpark, og setter bort det som må utføres av leverandørene. Godt vedlikehold sørger for nødvendige besparelser for grendelaget. Styreleder i grendelaget har hovedansvaret for grendelaget som arbeidsgiver, og diskuterer bruk av driftsmidler i samråd med vaktmestrene og medlemmene i grendelagstyret. Vaktmestrene har i tillegg deltatt på diverse befaringer hvor de deler sin unike kjennskap til grendelaget.



Vevelstadåsen Grendelag

Nabosenter

Nabosenteret har ikke vært åpent for utleie i første del av året. Vi åpnet igjen for utleie i vinter. Styret ønsker at nabosenteret skal bli brukt til flere samlende aktiviteter i grendelaget og vil oppfordre de som vil bidra til dette om å ta kontakt. Det kan være aktiviteter som quizkvelder, juleverksted og diverse kurs.

Velferdstiltak - søknadsbasert ordning

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

Tiltakene må være tilgjengelige for alle beboere på Vevelstadåsen.

Søknad kan sendes til styret.

Parkering, nå med elektroniske parkeringstillatelser

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

I år har vi gått over til å bruke elektroniske parkeringstillatelser gjennom en løsning Aker-P drift bruker. Tillatelser blir da gitt i en portal som sjekkes av p-betjenten, det deles ikke lenger ut tillatelser på papir. Beboere bes gjøre seg kjent med de reglene som gjelder for sitt sameie og sørge for at besøkende og innleid arbeidskraft er orientert om hvilke regler som gjelder. Ulovlig parkerte biler blir ilagt kontrollavgift.

Klager skal rettes til Aker P-drift AS.

Elbil-lading

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

Etablering av ladeplasser for elbil for gjester

Vi har innhentet tilbud om å etablere fire gjesteladeplasser: dette vil koste 85 000 kroner, i tillegg kommer eventuell graving. Styret synes dette er dyrt, og det har ikke vært etterspurt enda. Vi mister også 4 vanlige gjesteparkeringsplasser, og kan ikke se at dette er et tilbud vi trenger enda.

Ladepris for elbil lading i garasjen

Prisen for lading av elbil har siden anlegget åpnet vært på kr 1,50 pr kwh. I vinter ble denne satt opp for første gang til kr 2,20. Vi holder øye med prisene fremover og justerer denne ved behov.

KabelTV og bredbånd

Grendelaget har avtale om leveranse av TV og bredbåndstjenster med Telenor.

Vi holder nå på med en runde for å fornye avtalen. Vi har hentet inn flere tilbud fra ulike

Vevelstadåsen Grendelag

leverandører, og det er krevende å vurdere disse opp mot hverandre.

Vi er fornøyde med tjenesten Telenor leverer, i tillegg til pris vurderes det også fordeler og ulemper med å bytte dekodere og rutere hos alle samt sentraler.

Trappevask

Havfruen Renhold tok over trappevasken i alle sameiene samt vask av nabosenteret i april 2021. Vi opplever at dette byttet har blitt positivt mottatt og flere beboere har kommentert at det vaskes godt. Vi har også byttet leverandør av matter i inngangspartiene fra Stil til Leko.

Vann og avløp

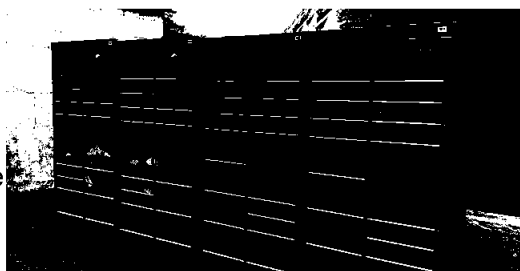
Skifte av vann og avløpsrørene ble ferdig i 2021, men dessverre ble ikke den siste planeringen og oppryddingen ferdig før vinteren kom. Siste rest her vil bli utført så fort forholdene tillater det.

Spyling av avløpsrør

Ved bytting av avløpsrørene ble det avdekket til dels kraftig avleiring. Noen av rørende i garasjene var i ferd med å gå tette. Vevelstadskogen har innhentet et tilbud på spyling av rørene fra alle leilighetene og ut til de nye rørene. Disse anbefales vedlikeholdsspylt jevnlig. Skogen kommer til å gjøre dette i 2022, mens Lia og Åsen avventer.

Pakkebokser

Vi har inngått avtale med Posten og PostNord om utsetting av pakkebokser. Disse ble plassert ved den nye trafoen på parkeringsplass B. Disse boksene er flittig i bruk og i desember 2021 var de til tider helt fulle.



Fasadeoppgradering

Det bygges mye nytt på Langhus i disse dager. Blokkene våre har en utpreget 70-talls stil som med fordel kunne fått et oppdatert utseende for å øke attraktiviteten og prisnivået.

Vi har i år i grendelaget sett på mulige oppgraderinger. Grendelagsstyret har vært på befarings og sett på flere terrasseblokker i Oslo. Her er det mye inspirasjon å hente. Etter befaringsene har vi vært i kontakt med flere firmaer som driver med prosjektadministrasjon og vi har startet samarbeid med Øyvind Moen AS. Sammen jobber vi med å kartlegge nødvendig vedlikehold og mulige oppgraderinger. Det kan f.eks. være ting som å erstatte de hvite bølgeblikkplattene på gavlveggene med f.eks. stein. Det kan i den forbindelse også være aktuelt å sette inn vinduer i disse gavlveggene. Gangbruene kan også med fordel oppgraderes med rekkverk i vedlikeholdsfritt materiale. En annen ting som kan vurderes er å fjerne blomsterkasser på terrassene og erstatte med rekkverk.

Vi har også hatt taktekkere på en befarings av takene våre, men pga dårlig forhold vil vi ha en ny befarings i løpet av våren.

Øyvind Moen AS vil sammen med arkitekt, ingeniør og betongkonsulent utarbeide ulike oppgraderingsløsninger som de tre sameiene kan stemme over på et senere årsmøte.

Vevelstadåsen Grendelag

Låssystem til ytterdører

Både styret i Lia og i Skogen har arbeidet med løsninger for digitale nøkler.

Vi har mottatt flere tilbud, men ingen som helt treffer det vi er ute etter. I Grendelaget har vi hatt besøk fra Follo lås og glassikring som har presentert sine ulike løsninger.

Løsningene deres var heller ikke det vi hadde sett for oss. Vi arbeider videre med dette i samband med fasadeoppgraderingsprosjektet.

Brannsikring

I 2019 gjennomførte Nordre Follo Brannvesen aksjon boligbrann, som innebar en del stikkkontroller i form av hjemmebesøk blant annet på Vevelstadåsen. Her ble det avdekket en del feil og mangler, og styret har ønsket i samarbeid med brannvesenet å øke fokus på brann og brannforebyggende tiltak. Pandemien har gjort at dette arbeidet har blitt utsatt, men på bakgrunn av resultatene fra Aksjon boligbrann vil grendelaget i samarbeid med brannvesenet sende ut et spørreskjema i løpet av våren. Vi ønsker her å kartlegge brannsikkerheten på Vevelstadåsen, for siden å følge opp eventuelle feil og mangler.

Utfylling av terreng bak 39-43

I forbindelse med gravearbeidene ble det en del fyllmasse til overs. For å spare penger og bruke denne til noe positivt ble deler av "dumpa" bak 39-43 fylt ut. Her skal det anlegges plen. Videre er det planlagt en parselhage som alle tre sameiene har mulighet til å benytte, vi håper det blir godt mottatt.

Lekeplass

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

Landskapspleie

Rik vegetasjon og naturlige uteområder har i stor grad bidratt til at Vevelstadåsen fremstår frodig og familievennlig. Til å hjelpe styrene med landskapspleie har vi i mange år benyttet firmaet Grønt Miljø, som har svært god kjennskap til våre områder. Etter graving i forbindelse med elbil-prosjektet trenger vi beplantning i området mellom 13 og 35, her har vi hatt befaring med Grønt Miljø og vi fortsetter arbeidet med dette til våren.

Returpunktene

Returpunktene og restavfallscontaineren blir flittig brukt av beboere.

Det presiseres at containeren kun er til bruk for grendelagets beboere. Kostnadene i forbindelse med tømmeordningen er høy, og det er ingen grunn til at vi skal «sponse» fremmede med gratis avfallsdeponi. Alle må respektere containerens åpningstid som er annenhver torsdag 17-19, unntatt helligdager, romjul og juli, hvor containeren er stengt.

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

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



Til årsmøtet i Vevelstadåsen Grendelag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Vevelstadåsen Grendelag sitt årsregnskap som viser et årsresultat på kr. 0. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av styrets årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

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



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

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

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



Vevelstadåsen Grendelag

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 470 536	5 470 536	5 471 000	5 712 000
Andre inntekter	3	463 105	-1 000 058	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		5 933 641	4 470 478	5 471 000	5 712 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 260 480	-1 186 011	-1 319 000	-1 307 000
Styrehonorar	5	-200 000	-180 000	-180 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-10 750	-10 625	-11 500	-12 000
Andre honorarer		0	-28 500	0	0
Forretningsførerhonorar		-86 305	-84 035	-87 000	-89 000
Konsulenthonorar	7	-28 175	-3 075	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-600 737	578 798	-246 000	-203 000
Forsikringer		-29 158	-27 776	-32 000	-32 000
Kommunale avgifter		0	-2 733	-3 000	-3 000
Energi/fyring		-35 460	-14 916	-24 000	-24 000
TV-anlegg/bredbånd		-3 371 445	-3 170 034	-3 275 000	-3 550 000
Andre driftskostnader	9	-333 119	-346 161	-290 000	-312 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 955 628	-4 475 067	-5 472 500	-5 737 300
DRIFTSRESULTAT		-21 988	-4 589	-1 500	-25 300
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	21 988	4 589	1 500	25 300
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		21 988	4 589	1 500	25 300
ÅRSRESULTAT		0	0	0	0
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	0		



Vevelstadåsen Grendelag

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	128 518	47 014
SUM ANLEGGSMIDLER		128 518	47 014
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		318 785	267 688
Driftskonto OBOS-banken		1 291 736	1 325 788
Skattetrekkkonto OBOS-banken		38 978	36 284
SUM OMLØPSMIDLER		1 649 498	1 629 760
SUM EIENDELER		1 778 016	1 676 774
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		128 515	47 011
SUM EGENKAPITAL		128 515	47 011
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		26 054	7 231
Skyldige offentlige avgifter	12	81 899	75 428
Annen kortsiktig gjeld	13	1 541 548	1 547 104
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 649 501	1 629 762
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 778 016	1 676 774
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre Follo, 4.3-2022. Styret i Vevelstadåsen Grendelag

Espen Andresen Marte Dobloug Martin Johnsen

Bengt Magne Mauland Berit Laila Stokstad Liv Vedsegård



Vevelstadåsen Grendelag

NOTER

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

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.

SKATTETREKKSKONTO

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	14 054
Avregning s.nr. 4122	15 057
Avregning s.nr. 4123	16 863
Snøfreser	-102 900
Tomtesalg	514 080
Utleie	5 950
SUM ANDRE INNETEKTER	463 105

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-840 648
Overtid	-73 990
Annen lønn, ikke feriepenger	-5 760
Påløpte feriepenger	-119 949
Fri bil, tlf etc.	-1 247
Arbeidsgiveravgift	-179 668
Pensjonskostnader innskudd	-32 659
Yrkesskadeforsikring	-3 086
Arbeidsklær	-3 472
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 260 480



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 2020/2021, og er på kr 200 000.

I tillegg har styret fått dekket taxi til julebord for kr 1 581, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 750.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 150
Andre konsulentonorarer	-25 025
SUM KONSULENTHONORAR	-28 175

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

VVS-arbeider, Olimb rørfornyner	-202 800
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-202 800
Drift/vedlikehold bygninger	-256 738
Drift/vedlikehold VVS	-77 492
Drift/vedlikehold elektro	-11 469
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-42 237
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-600 737

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-54 552
Verktøy og redskaper	-44 897
Driftsmateriell	-71 638
Lyspærer og sikringer	-22 046
Vakthold	-4 975
Renhold ved firmaer	-22 089
Andre fremmede tjenester	-7 892
Kontor- og datarekvisita	-11 671
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 581
Andre kontorkostnader	-822
Telefon, annet	-18 581
Drivstoff biler, maskiner osv.	-25 017
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-26 432
Bilgodtgjørelse	-8 756
Reisekostnader	-97
Bank- og kortgebyr	-2 133
Velferdskostnader	-9 942
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-333 119



Vevelstadåsen Grendelag

SUM FINANSINNETEKTER **21 988**

NOTE: 11

VARIGE DRIFTSMIDLER

Gressklipper nr. 1		
Tilgang 2013	143 750	
Avskrevet tidligere	-105 417	
Avskrevet i år	-14 375	23 958
Snekkermaskiner		
Tilgang 2018	17 955	
Avskrevet tidligere	-9 277	
Avskrevet i år	-3 591	5 087
Snøfreser		
Kostpris	187 900	
Avskrevet tidligere	-84 999	
Avskrevet i år	-3 430	99 471
Audio-/videoutstyr		
Kostpris	61 906	
Avskrevet tidligere	-61 905	1
Brannvernutstyr		
Tilgang 2013	242 230	
Avskrevet tidligere	-242 229	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		128 518

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-21 396**

NOTE: 12

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-38 978
Skyldig arbeidsgiveravgift	-42 921
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-81 899

NOTE: 13

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-119 949
Avregning s.nr. 4121 Vevelstadåsen BS	-424 046
Avregning s.nr. 4122 Vevelstadskogen BS	-454 295
Avregning s.nr. 4123 Vevelstadlia BS	-508 835
Påløpte kostnader	-34 423
Regulering	-1
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 541 548



NOTATER



STEMMESEDDEL

1

STEMMESEDDEL

5

STEMMESEDDEL

2

STEMMESEDDEL

6

STEMMESEDDEL

3

STEMMESEDDEL

7

STEMMESEDDEL

4

STEMMESEDDEL

8