



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Merete Vie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 18.03.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 221 551	9 692 640
Sum inntekter		10 221 551	9 692 640
Kostnader			
Lønnskostnad		390 910	241 906
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		2 818	2 818
Annen driftskostnad		7 034 757	5 642 255
Sum kostnader		7 428 486	5 886 978
Driftsresultat		2 793 066	3 805 662
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		317 665	109 018
Sum finansinntekter		317 665	109 018
Annen finanskostnad			189
Sum finanskostnader		0	189
Netto finans		317 665	108 829
Resultat før skattekostnad		3 110 730	3 914 491
Årsresultat		3 110 730	3 914 491
Totalresultat		3 110 730	3 914 491
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 110 730	3 914 491
Sum overføringer og disponeringer		3 110 730	3 914 491



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		29 757	31 036
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		401 592	404 410
Sum varige driftsmidler		431 349	435 446
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		431 349	435 446
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		665 659	814 407
Sum fordringer		665 659	814 407
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		11 315 948	8 108 596
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 315 948	8 108 596
Sum omløpsmidler		11 981 607	8 923 003
SUM EIENDELER		12 412 956	9 358 449

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		11 834 114	8 723 384
Sum opptjent egenkapital		11 834 114	8 723 384
Sum egenkapital		11 834 114	8 723 384
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		403 594	447 328
Annen kortsiktig gjeld		175 248	187 737
Sum kortsiktig gjeld		578 842	635 065
Sum gjeld		578 842	635 065
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 412 956	9 358 449



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371060

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Merete Vie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.05.2024



Organisasjonsnr: 975 485 587
VEVELSTADSKOGEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 221 551	9 692 640
Sum inntekter		10 221 551	9 692 640
Kostnader			
Lønnskostnad		390 910	241 906
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		2 818	2 818
Annen driftskostnad		7 034 757	5 642 255
Sum kostnader		7 428 486	5 886 978
Driftsresultat		2 793 066	3 805 662
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		317 665	109 018
Sum finansinntekter		317 665	109 018
Annen finanskostnad			189
Sum finanskostnader		0	189
Netto finans		317 665	108 829
Resultat før skattekostnad		3 110 730	3 914 491
Årsresultat		3 110 730	3 914 491
Totalresultat		3 110 730	3 914 491
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 110 730	3 914 491
Sum overføringer og disponeringer		3 110 730	3 914 491



Organisasjonsnr: 975 485 587
VEVELSTADSKOGEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		29 757	31 036
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		401 592	404 410
Sum varige driftsmidler		431 349	435 446
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		431 349	435 446
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		665 659	814 407
Sum fordringer		665 659	814 407
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		11 315 948	8 108 596
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 315 948	8 108 596
Sum omløpsmidler		11 981 607	8 923 003
SUM EIENDELER		12 412 956	9 358 449
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	11 834 114	8 723 384
Sum opptjent egenkapital	11 834 114	8 723 384
Sum egenkapital	11 834 114	8 723 384
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	403 594	447 328
Annen kortsiktig gjeld	175 248	187 737
Sum kortsiktig gjeld	578 842	635 065
Sum gjeld	578 842	635 065
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	12 412 956	9 358 449



Organisasjonsnr: 975 485 587
VEVELSTADSKOGEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4122

Vevelstadskogen Sameie



Velkommen til årsmøte i Vevelstadskogen Sameie

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

Dato for årsmøtet:

18. mars 2024 kl. 18:00, Nabosenteret.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Farge trevegger
8. Porttelefon
9. Garasjeporter
10. Lagring i forbindelse med rehabilitering
11. Valg av leverandør for Rehabilitering
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Vevelstadskogen Sameie



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Vibeke Sætre Pettersen foreslåssvalgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Fører av protokollen og protokollvitne blir valgt på årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)



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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. årsrapport 4122 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 7

Farge trevegger

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sak fra styret til årsmøtet

I forbindelse med betongrehabiliteringsprosjektet har vi bedt entreprenør om tilbud på å male alle trevegger. Da får vi malt alt samtidig og frisket opp fargen på veggene. Tidligere har vi malt treveggene på dugnad og



erfaringsvis har det vært problematisk for alle å få gjennomført. Vi mener derfor at det er best om denne jobben utføres av entreprenøren.

I denne forbindelse kan vi vurdere å bytte farge på blokkene våre. Den lysegrå-blå fargen kan bli litt blass, særlig på vinteren. Vi tror at en mørkere farge i kontrast mot betongveggene kan gi blokkene våre et mer moderne utseende. Vi synes også at det hadde vært fint å fornye utseende på blokkene våre litt, en ny farge er en fin måte å gjøre det på.

Under har vi kommet med to fargeforslag. Men husk: farger fremstår ofte veldig annerledes på papir/skjerm enn på fasader i virkeligheten.

Det vil også være mulig å stemme for at vi skal beholde dagens farge.

Det ene valget er å velge den fargen vi har i dag, videre foreslår vi en mørkere blå farge, og en grønn-grå. De to første er hvis vi fremdeles ønsker å være «blå-feltet», den grønne er foreslått med tanke på å velge en farge som er mer «i tiden» hvor vi ser at det ofte velges naturlige/jordnære farger. Kanskje det også kan passe fint til navnet vårt (vevelstadskoegen) at vi har grønne vegger.

Alle tre fargene er malt opp på panelprøver og er utstilt inne i oppgang 29.

Styrets innstilling: Styret foreslår at det stemmes over hvilken av fargene vi vil ha.

1 Nåværende farge

2 en litt mørkere blå

3 en gråaktig grønnfarge

(Dersom utfallet av avstemmingen ikke blir veldig tydelig, foreslås det at vi stemmer på nytt mellom de to forslagene som har fått mest oppslutning ved første avstemming.)

Forslag til vedtak

1 Nåværende farge 2 en litt mørkere blå 3 en gråaktig grønnfarge

Sak 8

Porttelefon

Forslag fremmet av:

Jens Richard Lie

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

I forbindelse med årsmøte i 2022 ble det tatt opp saker som omfattet port telefon, låsing av inngangsdører, TV-Overvåkning av inngangsparti og garasjer. Forslaget ble ikke støttet av det sittende styre. Likevel ble det beskrevet at dette kunne vurderes med rehabilitering. Nå er vi der at det skal rehabiliteres! Følgende saker tas opp igjen ifm årsmøte mars 2024.

Sak 1: Port telefon

Port telefon er vært et ønske fra mange i flere år og ikke minst at flere av oss blir eldre og har problemer med



trapper. I tillegg er det en utvikling i samfunnet at det er mennesker rundt oss som ikke alltid vil oss godt. Det fins nå mange gode løsninger. Vevelstadlia, Vevelstadåsen og Vevelstad skogen er nå de siste sameiene som ikke har denne løsningen. I forbindelse med rehabilitering er det nå riktig at vi samtidig oppgraderer til samme standard som andre sameier har rundt oss. Det vil også være naturlig å tro at dette vil medføre en verdiøkning på våres seksjoner.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget. I vårt sameie står utgangsdørene ulåst frem til klokken 22, vi opplever at beboerne synes det er positivt med åpne dører og at det ikke er et stort problem for beboere at de må ned og åpne døren for gjester etter at denne låses for kvelden. Vi har heller ikke oppfattet at porttelefon med kamera er noe mange ønsker seg. Det prosjektet vi nå skal gjennom er en betongrehabilitering, ikke en fasadeoppgradering. Hvis det skulle være midler igjen til å gjøre noe mer utover selve rehabiliteringen vil vi heller ha nye rekkverk på gangbruer og langs stikkveier ned til garasjer for å løfte inntrykket av området vårt. Hvis årsmøtet ønsker at vi skal prioritere porttelefoner vil vi selvsagt se på det også, men vi mener som sagt at vi har mye annet å prioritere først.

Forslag til vedtak

I forbindelse med rehabilitering gis styret i oppdrag av sameiet å anskaffe løsning som gir mer tilgjengelighet / trygghet for beboerne i hver oppgang. Hver leilighet utstyres med en port telefon m/ kamera og en mulighet for at dørstyring av hovedinngang. Hver leilighet får utlevert et antall portbrikker(nøkler) slik tilgang til oppgangen ivaretas for voksne og barn. Porttelefon system skal inngås med et solid selskap som kan levere en varig løsning og med serviceavtale. Systemet måtte kunne justeres slik at dørene kan være åpen på dagtid og lukkes automatisk på kveld og natt. Slik vil en løsning fremme fortsatt åpenhet, men samtidig sørge for at seksjonseiere har mulighet for dør kontroll på kvelden.

Sak 9

Garasjeporter

Forslag fremmet av:

Jens Richard Lie

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

De fleste av oss har jo en bil eller sykkel i garasjen. Fluktrømmet har i årevis vært et sted som det samler seg uønskede personer fra andre steder enn blokkå vår. I perioden før sameiet måtte reparere fluktrømmet vårt luktet det stadig søtt og en opplevde sigarett stumper med noe annet i enn tobakk. Under perioden da fluktrømmet var stengt for reparasjon, kom en del lukt opp i leilighetene fra utsiden av garasjen (stuesiden). De stod da utenfor betong/trevegg mot garasjen. En så stadig rester etter sigaretter som lå langs veggen. I tillegg er det tatt personer for narkotika handel og disse er dømt. Oppfatter i fengsel.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget. Dette har vi hatt til diskusjon på årsmøtet for to år siden og det ble da nedstemt av samtlige på årsmøtet. Vi har tidligere hatt porter og ser ikke behovet for disse. Porter vil eventuelt kreves på alle innkjøringer og det vil gjøre det vanskelig for gjester å benytte parkeringsplassene mellom garasjene.



Det vil også kunne føre til uforutsette driftsproblemer som at porten ikke åpner eller lukker seg, og det vil bli driftskostnader rundt dette. I januar/februar 2024 ble også kameraovervåkningen oppgradert, og vi opplever at denne har en preventiv effekt.

Forslag til vedtak

I forbindelse med rehabilitering gis styret i oppdrag å anskaffe en garasjeport og få lukket tilgangen for uønskede til garasjen og fluktrummet under oppgang 39/41/43/45. Porten skal være av en kvalitet som kan ivareta forventet belastning og med tilhørende vedlikeholdsavtale. Styring av garasjeport skal gjennomføres med bruk av en garasjeåpner eller tilsvarende fjernbetjening. Hver leilighet får minst 2 stk garasjeåpner. Parkeringsansvarlig er ansvarlig for å følge opp garasjeåpnere og erstatte disse med nye når dette er behov.

Sak 10

Lagring i forbindelse med rehabilitering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har i tidligere sak i fm etablering av el-bil ladning lagt ned forbud å ha boder i garasjen. Seksjonseiere brukte boder til oppbevaring av dekk, sykkel, ski, akebrett, golf bagger og andre verdi gjenstander det ikke er plass til i våres boder inne i blokka. Seksjonseiere ble gitt pålegg med å rive boder uten at dette var tatt opp på et sameie møte som noe sak der. Argumentet som ble brukt var fare for brann. Noen av oss seksjonseiere prøvde å kreve et ekstraordinært møte ihht gjeldene regelverk. Antall seksjonseiere var nok til å kreve et ekstraordinært møte. Dette ble avvist av sittende styre, styret som også tvangsrev bod i fluktrummet uten hjemmel i noe form for vedtak på årsmøte. Bruk/endring av sameiets fellesområde er en sak for årsmøte og ikke styre alene.

Styrets innstilling

Vi forstår dette som at det ønskes en felles avtale for oppbevaring av hagemøbler og annet fra balkongene mens vi gjennomfører betongrehabilitering. Under rehabiliteringen vil det bli tatt en side om gangen slik at møbler etc. kan flyttes over til den andre siden, problemet med lagring blir derfor størst for de med midtleiligheter. Hvis beboere ikke får til å lagre møbler inne eller andre steder i de månedene balkongene må være ryddet kan de selv leie lager på et minilager. Markiser blir for øvrig demontert, lagret og remontert av entreprenør.

Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak

I forbindelse med rehabilitering gis styret i oppdrag å komme frem med en lagringsløsning for seksjonseierne sine eiendeler i mangel av oppbevaringsplass. Styret går da på anbud slik at Seksjonseiere kan da få en plass til en avtalt pris for oppbevaring. Seksjonseiere kan da velge å benytte seg av tilbudet eller skaffe eget.

Sak 11

Valg av leverandør for Rehabilitering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Tidligere små oppgraderinger av fellesområder har blitt gjennomført med noe bra og andre mindre bra resultat. Oppgradering av terrasser og avrenning av vann. Belegg på terrasser ble ødelagt og røropplegg ble ikke tett. Det er terrasser som i dag ha vannlekkasjer. Jeg oppfatter firma som ble valgt er konkurs.

Styrets innstilling

Styrets innstilling: Styret er enige i at prosjektet må kvalitetskontrolleres. Vi benytter Øyvind Moen AS til prosjektadministrasjon, og Bjørn Lund fra Ødegård og Lund som konsulent på betong. De har utarbeidet kravspesifikasjon og hentet inn tilbud fra flere entreprenører som blir vurdert utfra en helhet hvor soliditet er et av kriteriene. Vi anbefaler at styret går videre i prosessen med Øyvind Moen As som prosjektledere til å bistå i valg av entreprenør, og vi støtter derfor ikke forslaget.

Forslag til vedtak

Firma som skal levere anbud på arbeid skal ikke ha betalingsanmerkninger eller en ha gjennomført noe rehabilitering som har skapt ekstra uforutsette utgifter for oppdragsgiver. OBOS sin avdeling for byggeprosjekter skal benyttes for å kvalitetskontrollere prosjektet. Slik kan en unngå kostnadsoverskridelser. Sameiets forsikringsavtale må utvides slik at den dekker skader som kan påvirke eierseksjonene under arbeidet.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Espen Andresen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Renate Kristiansen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Marit Haugdal

Vedlegg

1. Innstilling valg Vevelstadskogen 2024.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Espen Andresen	Vevelstadåsen 39
Styremedlem	Mergime Berisha	Vevelstadåsen 35
Styremedlem	Erxhan Memishi	Vevelstadåsen 45
Styremedlem	Tor Eigil Stordahl	Vevelstadåsen 57
Styremedlem	Liv Vedsegård	Vevelstadåsen 29

Valgkomiteen

Knut Roar Birkenes	Vevelstadåsen 35
Arnt Inge Rolland	Vevelstadåsen 33

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Vevelstadskogen Sameie

Sameiet består av 225 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:

107 101

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

Vevelstadskogen Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.



Styrets arbeid

Møter

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

Forretningsfører

Styret har hatt løpende kontakt med sameiets forretningsfører, Vibeke Sætre Pettersen ved OBOS Eiendomsforvaltning AS i Ski.

Grendelaget

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

Informasjon

Sameiet benytter OBOS sin plattform, Vibbo, for å kommunisere med beboere. Her må den enkelte seksjonseier registrere seg. Med denne løsningen har det blitt lettere å kommunisere med beboere digitalt. Her kan styret f.eks. enkelt sende ut beskjed til en oppgang eller en blokk om det er noe som ikke berører hele sameiet. Noen har fortsatt ikke registrert seg, og vi oppfordrer alle beboere, også de som leier, om å registrere seg. Pr februar er det 331 beboere registrert fordelt på 211 seksjoner. Ellers gir styret skriftlig informasjon på informasjonstavlene i oppgangene og SMS når det er viktige beskjeder med korte frister.

Betongrehabilitering

Sommeren 2021 engasjerte styret Bjørn Lund fra Ødegård og Lund til å ta noen stikkprøver fra blokkene våre og gi en tilstandsrapport på bygningsmassen. Rapporten viste at forrige betongrehabilitering i 2003-2004 var grundig utført arbeid som har holdt godt, men at det nå er på tide med en ny betongrehabilitering. Denne har vi avventet litt i påvente av Grendelagets mulighetsstudie for fasadeoppgradering. Når Grendelagets fasadeoppgraderingsprosjekt ble lagt på is gikk vi i gang med betongrehabiliteringsprosjekt. Det er en prosess hvor man reparerer og gjenoppretter betongkonstruksjon som har fått skader. Erfaringsmessig regner man 12 -15 årssykluser for vedlikehold av armert betong av den kategori som er i blokkene på Vevelstadskogen.

Beboer/infomøte

Det blir et informasjonsmøte i forbindelse med årsmøtet 18 mars.

Oppstart og fremdrift

Vi håper at prosjektet kan starte så fort som mulig, helst vår/sommer 2024.

Kostnader

Vi forsøker å være så nøkterne som mulig og håper at vi kan gjennomføre betongrehabiliteringen uten at det vil medføre store økninger i husleien. Sameiet har spart



penger de siste årene, slik at vi har midler i banken, men sameiet blir også nødt til å ta opp lån.

Maling av fasader

Alle betongvegger blir malt og beslag blir byttet. Vi trenger også å male alle trevegger. Dette kan også gjøres i prosjektet. Årsmøtet 18. mars må ta stilling til om det skal byttes farge på trevegger.

Andre oppgraderinger:

Dersom det er økonomi til det, ønsker vi å bytte til et annet (vedlikeholdsfritt) rekkverk på gangbruene og kanskje også på kjøkkensiden i første etasje.

Vi har også lyst til å bytte blikkplatene på endeveggene og skråtakene over inngangspartiene. Dette vil vi vurdere når vi får tilbudene fra entreprenørene.

Bytte av takbelegg

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

Fasadeoppgraderingsprosjektet

Sameiene har i grendelagsstyret besluttet å legge fasadeoppgraderingsprosjektet på is. Les mer om dette i grendelagets årsrapport.

Enøk tiltak

Det er montert nye lamper i oppgangene og i garasjene. Disse har alle LED-teknologi som bruker mindre strøm enn tidligere lamper, og de har innebygd bevegelsessensor som gjør at de kan være avskrudd større del av tiden og på den måten spare mer strøm.

Vaktmestertjeneste

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

Bytte av vann og avløpsrør - dårlig vanntrykk etter bytte

Da vi i 2021 byttet/rehabilitererte alle avløpsrørene i bakken fra stammene og ut til det kommunale nettet, ble det valgt en ny trasé for 47-57 som går ned til senterbakken. Denne endringen har medført at de som bor i disse oppgangene, har fått dårligere trykk på vannet inn. Det var bestilt omlegging av vannledningen igjen til den gamle vannledningen, men rørleggeren glimret med sitt fravær slik at vi ikke rakk dette før vinteren. Styret vil følge opp saken igjen så fort det er mulig å grave i bakken.

Avtrekk i blokkene

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



Bålpanner på tunet

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

Velferd og miljøutvalg

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

Dyrehold

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

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

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

Meldte skader

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

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

Nøkler/skilt

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

Prisen for nøklene har økt til 546 kr pr stk i innkjøpspris. Vi har derfor satt opp prisen beboere må betale, til 500 kroner.

Styret har vurdert å erstatte vanlige systemnøkler til oppgangsdørene med digitale løsninger som kort og åpning med mobiltelefon. OBOS er blant dem som leverer slike løsninger. Tilbud sameiet mottok, innebar et månedsabonnement på 17 kroner for hver leilighet. Dette betyr 45900 kroner pr år for sameiet. I tillegg kommer også utstyr og montering. Dette framstår som mye dyrere enn dagens ordning samtidig som det binder oss til abonnementsordningen. Styret har derfor beholdt systemnøkklene.

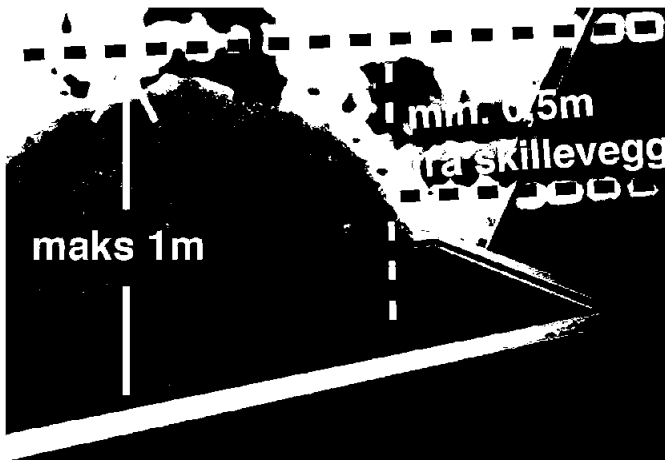
Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles fra vaktmester som sørger for å bestille og montere opp disse. Det er ikke lov med overstrykninger eller klistremerker på postkassene da dette kan skape vansker for postleveringen og gir et rotete utseende.

Søppel

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

Papiravfall

Vi minner om at vi har en egen container slik at vi kan sortere papiravfall. Vi vet at den ofte er full, men Follo Ren tømmer nå to ganger i uken. Det er viktig at vi sorterer, men om container er full må du ta med pappen hjem og forsøke å kaste igjen neste dag. Det er ikke tillatt å hensette papp på utsiden. Søppelkassene som står ved garasjene skal ikke benyttes til å kaste papp.



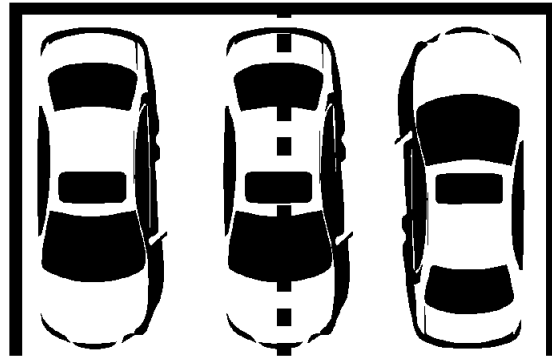
Verandakassene

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

Garasjer

Alle eierseksjoner disponerer én 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.

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



Parkeringsplass

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

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

Elektroniske parkeringstillatelser

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

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

Klager må rettes til Aker P-drift AS.

Buss 510

Ruter gjenopptok fra sommeren 2023 busstilbudet fra og til Velvestadåsen holdeplass - med buss 510 i retning Drøbak og Bøleråsen. Bussen stopper på Velvestadåsen to til tre ganger i timen hver vei.

Dette var resultatet av en kamp Velvestadåsen grendelag, vårt eget sameie og enkeltpersoner hadde ført. Sammen med politiske partier i kommunen fikk vi fylkesmyndighetene i Viken til å instruere Ruter om å kjøre 510-bussen oppom Velvestadåsen igjen.

**Utleieplasser**

Sameiet har 15 utleieplasser i garasjene. Sjekk tilgjengelighet med parkeringsansvarlig om du ønsker å leie en av disse. (pr mars 2024 har vi ingen ledige plasser).

Kameraovervåkning

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

Ei-billading

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

Bom

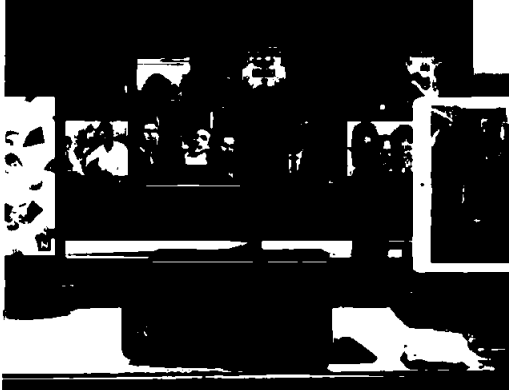
Styret registrerer fortløpende nye beboere til bommens database. Bommen har begrenset mye unødvendig kjøring på tunet, men styret synes fortsatt det er for mye trafikk på tunet og oppfordrer alle til å begrense kjøringen til det absolutt nødvendige. Det er også en del som kjører altfor fort på tunet.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

Dugnad

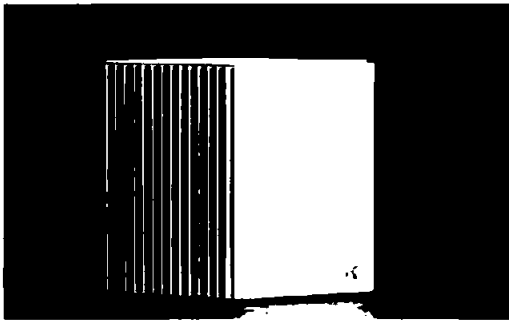
Det har i perioden vært gjennomført både vår- og høstdugnad. Det har vært godt oppmøte på begge dugnadene.

Kabel-TV

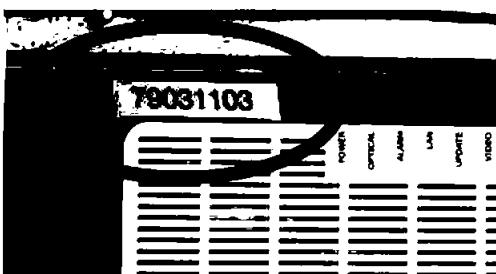
Sameiene på Vevelstadåsen har avtale med Telenor om følgende produkt:



(Dekoder)



(Wi-Fi router)



(Sentral/modem) Ditt abonnementsnummer
T-We Boks II med opptaker
Wifi router
Sentralboks/modem

Disse produktene skal følge leiligheten ved eventuelt salg.

Har du spørsmål eller skal melde feil vedrørende kabel-tv eller bredbånd, kan du ringe Telenor tlf 915 09 000. For ytterligere informasjon vises det til www.telenor.no. Oppgi ditt abonnementsnummer som står på sentralboksen. Ingen må gjøre inngrep i kabel-tv-anlegget



som å skru av dekselet på antennekontakten og foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake ødeleggelser i kabel-tv anlegget. Beboere som forårsaker ødeleggelser i nettet vil bli holdt ansvarlig.

Bredbånd

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

Felleskostnader

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

Utførte arbeider

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

Vedlikeholdsplan

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



Inngangspartier	Enkelte sprukne eternittplater på vegg. Inneholder asbest. Rekkverk på gangbroer har tørkesprekker og råteskader. Takrenner går lett tette om vinteren og fører til issvuller i gangpassasje.	Eternittplater kan byttes ved betongrehabilitering. Rekkverk på gangbroer kan byttes med trykkimpregnerte bord. Evt bytte til rekkverk i f.eks. stål eller annet vedlikeholdsfritt materiale. Bytte råtne forkantbord under takrenne, og rense og vurdere løsning for takrenne. Sees på i forbindelse med betongrehabiliteringen.
Bygningsmasse	Noe setnings-skader. Spesielt blokk 8 (39-45) virker utsatt. Er noen betongskader i underetg i nr 43 og 55	Betongundersøkelse er gjort og denne viser at forrige rehabilitering var svært god, men det er behov for ny, men ikke like omfattende betongrehabilitering som sist.
Kledning og vinduer	Levetiden for vinduer og dører kan variere fra 20-40 år. Mange er fortsatt fra byggeår, og trekkfulle.	Yttervegger og vinduer er seksjonseiers ansvar. Felles maling av panelvegger i forbindelse med betongrehabiliteringen.
Gavlvegger	Forholdsvis god. Noen bulker i stålplatene, men dette er kun av estetisk karakter. Dårlig isolering.	Ved fremtidig rehabilitering av fasader kan det være gunstig å etterisolere gavler, og vaske eller bytte plater.
Entredører	God stand. Byttet i 2010	
Yttertak	Flatt oppforet tretak på betongdekke med innvendige sluk. Takene er dekket med folie. Folien er fra ca 1996. Noen vannansamlinger som skyldes manglende fall. Ingen kjente lekkasjer. Noe sprekkdannelse.	Vil bli utbedret ila 2025.
Takrenner og nedløp	Nedløp fra terrasse har liten dimensjon og mange steder for lite fall. Dette skaper tette løp og frostspreng med påfølgende lekkasjer.	Sees på i forbindelse med betongrehabiliteringen
Trappeoppgang	Vinylbelegg på gulvene. Malte vegger. Rekkverk i malt tre. Vinylbeleggene ble byttet i 2012 Veggene er ok. Rekkverk trenger maling i enkelte oppganger	Rekkverk kan males enten profesjonelt eller på dugnad
Terrasser	Terrassene/balkongene er i god stand. Noe avflassing av enkelte balkonger og blomsterkasser.	Blir utbedret i forbindelse med betongrehabiliteringen.
Sanitær bunnledninger	Bunnledninger (under bakken) er skiftet i 2020/21.	
Sanitær ledningsnett, stamme i oppgang	Forholdsvis god stand. Det er blitt stadig flere lekkasjer som utbedres fortløpende. Noe tilbakeslag i underetg er rapportert. Setnings-skader	Avløpsrør er spylt i januar 2023.



	kan forverre problemene. Stoppekran i de fleste leiligheter ble byttet i 2010.	
Luftbehandling	Mekanisk avtrekksanlegg med felles vifter på tak. Årlig service og justering.	Siste kanalrens høsten 2019. Bør renses i løpet av 2024/2025.
El anlegg	Det som er av synlig inntakskabler ser ut til å være i god stand. Elektrisk anlegg til garasjeplasser (stikk til motorvarmer) er i dårlig stand og stedvis brannfarlig.	Bør vurdere å fjerne eller oppgradere det gamle anlegget i garasjene. Vi fjerner gamle kontakter og målere når ladebokser for elbil blir montert.
El leiligheter	Det ble i 2012 oppgradert til automatsikringer i sameiets regi.	
El-bil anlegg	Det ble i 2019 etablert ladeanlegg for elbil i garasjene. Det ble etablert to nye trafoer i grendelaget som forsyner dette, så det påvirker ikke det øvrige elnettet. Anlegget er i god teknisk stand. Trafo og inntakskabler levert av Viken energimontasje på oppdrag fra Norgesnett. Anlegg i garasje er levert av Bravida. Fiber fra Telenor	Jevnlig kontroll av anlegget, samt ukentlig visuell kontroll av vaktmester
Varmtvannsberedere	Det er to beredersystemer. Et under 51 som forsyner 47-57 og et under 33 som forsyner 29-45. Systemet er fra 2001.	Det må jevnlig sjekkes legionellasikring på systemet
Lys/nødlys	Det er i fellesrom lysarmaturer med lysstoffrør og kupler med pærer.	Det er montert led lamper med bevegelsesdetektor i alle oppganger i 2023. Nødlys er tatt inn i vaktmestrenes rutine for sjekk og utbedring.
Varme	Varmeovner i trapperom er i god stand. Varmekabler i gangveier mot garasjeanlegg ser ut til å være i god stand. Følere er blitt byttet ut ved behov.	
Ringeanlegg	Byttet ut sammen med ytterdører.	Noen opplever at ringeklokker inne i oppgangen ikke virker, dette skyldes som regel brudd i ledninger etter egen eller naboers oppussing.
Brannvarslere	Det skal være montert brannvarslere i alle seksjoner. Det er også montert 3 brannvarslere i alle trappeoppganger.	Alle brannvarslere byttet i 2023
TV og bredbånd	Sameiet har avtale med Telenor om levering av signaler. Fiberanlegg ble etablert i 2014 og ble installert i alle leiligheter. Våren 2019 fikk alle nye rutere og dekodere. Ingen kjente feil.	Avtalen med Telenor ble forlenget i 2022
Avfall	Det er søppelsjakter i sameiet. Noen rapporter om lukt, men skyldes hovedsakelig dårlig innpakket søppel. Det kildesorteres matavfall.	Det er blitt tettet rundt noen søppelsjakter med byggeskum. Dette virker å ha hatt god effekt.



Terreng/ setningsskader	Terrengnet utenfor enkelte blokker har satt seg noe. Det er fare for at punktfundamenter blir hengende i luften.	Terrengnet må holdes øye med og om nødvendig må det iverksettes tiltak med oppretting og stabilisering slik at fundamenter ikke beveger seg.
Bom	Det ble byttet til elektronisk bom i 2018. Denne sikrer at ikke uvedkommende kan kjøre opp på tunet, og reduserer trafikken noe. Ingen kjente feil.	Database med gyldige telefonnummer oppdateres kontinuerlig.
Uteareal	Det er asfalterte internveier med noe sprekker i asfalt og vannansamlinger. Noen gjerder og stolper har råteskader og noen trenger overflatebehandling.	Gjerder vurderes byttet i forbindelse med betongrehabiliteringen. Asfalt bør vurderes i samband med andre gravearbeider. Det ble gravd ut nytt sandfang utenfor oppgang 37 i 2021.
Lekeplasser	Lekeapparater ligger under vaktmesters HMS sjekk, og utføres jevnlig.	Det er god variasjon i lekeapparater for barn i alle aldere
Hms/ internkontroll	Sameiet har gjennom OBOS tilgang på hms system.	Dette bør gås igjennom og benyttes i større grad. Administreres i dag av vaktmesterne.

Annen informasjon om sameiet**Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

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

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Energimerking

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



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere utgifter til drift og vedlikehold enn budsjettet, se note 8.

Resultat

Årets resultat på kr **3 110 730,-** vises nederst i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr **11 834 114**.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet utgifter til større vedlikehold som omfatter rehabilitering av tak.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vevelstadskogen Sameie.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1.5.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Vevelstadskogen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vevelstadskogen Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Holbergs gate 21	Bankgiro:
0166 Oslo	8397.05.05914
Vedlegg 1	24 av 48
	Organisasjonsnr:
	975 800 679 mva
	årsrapport 4122 2024.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Vedlegg 1

Telefon: +47 23 31 07 20

25 av 48

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

årsrapport 4122 2024.pdf



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 965 385	9 473 484	9 861 000	10 525 000
Andre inntekter	3	256 166	219 156	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		10 221 551	9 692 640	9 861 000	10 525 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-60 910	-41 906	-29 000	-46 000
Styreonorar	5	-330 000	-200 000	-200 000	-330 000
Avskrivninger	12	-2 818	-2 818	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 875	-11 375	-13 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-329 815	-317 130	-333 000	-345 000
Konsulenthonorar	7	-16 688	-40 703	-25 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-1 179 143	-238 697	-350 000	-10465 000
Forsikringer		-740 830	-676 211	-748 000	-814 000
Kommunale avgifter	9	-1 611 180	-740 760	-1 235 400	-1 654 400
Kostnader sameie	14	-2 002 500	-2 003 393	-1 791 600	-1 791 600
Energi/fyring		-789 277	-1 348 458	-1 100 000	-700 000
Andre driftskostnader	10	-353 450	-265 528	-284 000	-282 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 428 486	-5 886 978	-6 109 000	-16461 000
DRIFTSRESULTAT		2 793 066	3 805 662	3 752 000	-5 936 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	317 665	109 018	100 000	350 000
Finanskostnader		0	-189	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		317 665	108 829	100 000	350 000
ÅRSRESULTAT		3 110 730	3 914 491	3 852 000	-5 586 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		3 110 730	3 914 491		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	29 757	31 036
Andre varige driftsmidler	12	401 592	404 410
SUM ANLEGGSMIDLER		431 349	435 446
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		57 877	37 204
Forskuddsbetalte kostnader		558 144	511 055
Andre kortsiktige fordringer	13	49 638	266 148
Driftskonto OBOS-banken		478 348	4 300 549
Sparekonto OBOS-banken		10 837 600	3 808 047
SUM OMLØPSMIDLER		11 981 607	8 923 003
SUM EIENDELER		12 412 956	9 358 449
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		11 834 114	8 723 384
SUM EGENKAPITAL		11 834 114	8 723 384
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		175 101	187 737
Leverandørgjeld		403 594	447 328
Annen kortsiktig gjeld		147	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		578 842	635 065
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 412 956	9 358 449
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	14	484 724	1 082 015

Nordre Follo, 12.2.2024



Styret i Vevelstadskogen Boligsameie

Espen Andresen/s/ Mergime
Berisha/s/ Erxhan Memishi/s/

Tor Eigil Stordahl/s/ Liv Vedsegård/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	8 635 305
TV/Bredbånd	993 600
Vaskeri	270 000
Garasje	76 800
MC-Plass	5 040
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 980 745

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-12 000
MC-plass	-3 360
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 965 385

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Strøm elbil lading	252 762
Regnskapskorrigeringer	4
Nøkler	3 400
SUM ANDRE INNTEKTER	256 166

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-46 530
Andre personalkostnader	-14 380
SUM PERSONALKOSTNADER	-60 910

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 330 000. I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 3 500, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 688
SUM KONSULENTHONORAR	-16 688

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

El-Kontakten AS, Bytte belysning og røykvarslere	-281 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-281 000
Drift/vedlikehold bygninger	-93 338
Drift/vedlikehold VVS	-404 583
Drift/vedlikehold elektro	-307 215
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-75 760
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-12 978
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 351
Kostnader dugnader	-2 919
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 179 143

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-1 611 180
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 611 180

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

Container	-10 658
Vaktmestertjenester	-10 743
Vakthold	-10 018
Renhold ved firmaer	-208 913
Andre fremmede tjenester	-4 369
Trykksaker	-9 033
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 500
Andre kontorkostnader	-58 159
Telefon, annet	-1 209
Porto	-640
Bank- og kortgebyr	-5 903
Velferdskostnader	-30 304
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-353 450

NOTE: 11**FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 726
Renter av sparekonto i OBOS-banken	229 553
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 124
Kundeutbytte fra Gjensidige	73 858
Andre renteinntekter	2 404
SUM FINANSINNETEKTER	317 665

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Diverse utstyr		
Tilgang 2013	346 875	346 875
Grillhytte		
Tilgang 2018	70 451	
Avskrevet tidligere	-12 916	
Avskrevet i år	-2 818	
		54 717
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		401 592

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-2 818****NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Strøm el bil lading desember	29 774
Avregning Vevelstadåsen Grendelag	19 864
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	49 638

NOTE: 14

**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 225/687 deler av Vevestadåsen Grendelag.

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

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

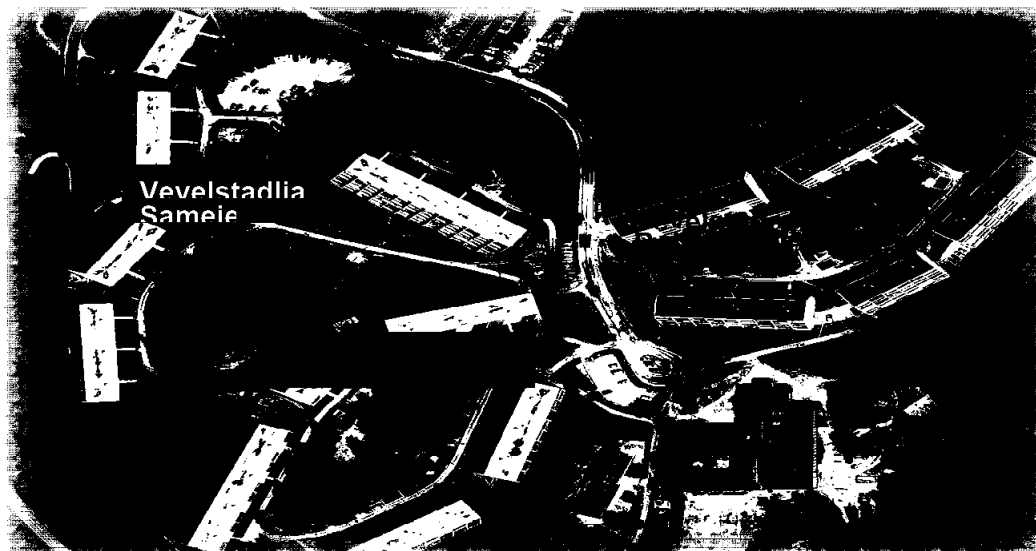
Selskapets andel i Vevestadåsen Grendelag vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

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

Til orientering vedlegges Grendelagets regnskap.



Vevelstadåsen Grendelag



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har selskapets tillitsvalgte vært:

Styret

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



GENERELLE OPPLYSNINGER OM VEVELSTADÅSEN GREDELAG

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

Selskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Vevelstadåsen Grendelag har 2 ansatte.

VaktmesterLeif H. HansenNordåsveien 22

VaktmesterOdd A. NornesLyngåsen 30

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Selskapets revisor er Alpha Revisjon AS.

Styrets arbeid

Det er i perioden avholdt 9 ordinære styremøter. Det er også gjennomført et antall befaringer, i tillegg til møter med kommune og leverandører. E-post og telefon har vært benyttet til kontinuerlig informasjonsdeling og felles anliggender.

Grendelagstyret har behandlet felles saker og bidratt med kunnskapsformidling av felles problematikk. Samarbeidet har vært positivt og gir gevinst for alle sameiene. OBOS sin styreportal: styrerommet.no blir benyttet til møteprotokoller, arkivering av dokumenter og økonomistyring.

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

Vaktmestertjenesten

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

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



Felles Vibbo

OBOS lanserte i 2023 en fellesfunksjon slik at vi kan legge ut nyheter til alle tre sameiene samtidig gjennom å bruke funksjonen "nabolaget" når vi publiserer. Denne funksjonen kan også beboerne bruke når de legger ut oppslag. Det er enda ikke slik at beboerne ser de ulike temaene som er publisert på grendelagets Vibbo-side, men OBOS jobber videre med dette i 2024 slik at vi på sikt kan avvikle vår gamle hjemmeside.

Nabosenteret

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

Leier du begge lokalene kan du dekke til opptil 50 personer i indre rom og samtidig benytte rom ytre rom med inngang og kjøkken, slik det er satt opp med sittegruppe. Styret ønsker at nabosenteret skal bli brukt til flere samlende aktiviteter i grendelaget og vil oppfordre de som vil bidra til dette om å ta kontakt. Det kan være aktiviteter som quizkvelder, juleverksted og diverse kurs.

Parsellhage

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

Parkeringsplasser og parkeringstillatelser

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

Klager må rettes til Aker P-drift AS.

Otto Bildelingstjeneste

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

Elbil-lading

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

Ladepris for elbil ladning i garasjen

Prisen for lading av elbil ble justert til kr 2,20 vinteren 2022. Denne prisen har vi beholdt siden. Dette skal dekke strømmen og kostnadene ved drift av anlegget. I løpet av et år kan ladebeløpet justeres slik at vi på sikt går i null. Vi holder øye med prisene fremover og justerer denne ved behov.

Kabel-TV og bredbånd

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

Lekeplass

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

Landskapspleie

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

Returpunktene

Returpunktene og restavfallscontaineren blir flittig brukt av beboere.

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

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

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

Det ble høsten 2022 satt ut en miljøstasjon ved containerne utenfor nr 14. Dette har vært ett vellykket prøveprosjekt og Follo Ren vil bytte ut miljøskapet med ett litt større miljøhus.

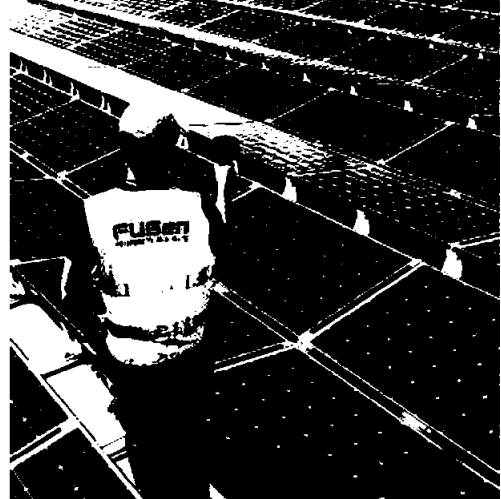
Vedlikeholdsarbeider og fasadeoppgradering

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

TAKENE TRENGER VEDLIKEHOLD

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

Det er innhentet priser og vi slutfører nå kontraktsforhandlingene med Nortekk AS som er valgt som totalentreprenør på prosjektet. Vi skal bruke Øyvind Moen AS til prosjektledelse. Prosjektet vil starte i uke 18 på Vevelstadåsen og vil så fortsette til Lia og så Skogen. Prosjektet vil bli ferdigstilt i 2025. Det vil i tillegg til nytt takbelegg også bli byttet taksluk og montert nye takluker samt godkjent taksikring rundt alle tak. Det er tatt hensyn til mulig etablering av solcelleanlegg slik at dette enkelt kan etableres.





KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om selskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til selskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Energikostnader

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

Forsikring

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Vevelstadåsen Grendelag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vevelstadåsen Grendelag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av grendelagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening		
Holbergs gate 21		Bankgiro:	Organisasjonsnr:
0166 Oslo	Telefon: +47 23 31 07 20	8397.05.05914	975 800 679 mva
Vedlegg 1	38 av 48		årsrapport 4122 2024.pdf



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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21 0166 Oslo Vedlegg 1	Medlemmer av Den Norske Revisorforening Bankgiro: 8397.05.05914	Organisasjonsnr: 975 800 679 mva årsrapport 4122 2024.pdf
Telefon: +47 23 31 07 20	39 av 48	



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

RESULTATREGNSKAP

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



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

BALANSE

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



Nordre Follo, 08.02.2024
Styret i Vevelstadåsen Grendelag

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

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Grendelaget	5 470 536
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 470 536

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

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

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

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



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

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 203 030.

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

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

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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



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

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

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

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

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



NOTE: 12

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE: 13

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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



Valgkomiteen innstiller følgende til verv i sameiet vårt:

Leder: Espen Andresen (2024- 2026, altså for to år) Vevelstadåsen 39

Styremedlem: Renate Kristiansen (2024- 2026, altså for to år) Vevelstadåsen 29

Varamedlem: Marit Haugdal, Vevelstadåsen 43

Ikke på valg

Styremedlem Erxhan Memeshi (2023- 2025). Vevelstadåsen nr 45

Styremedlem Liv Vedsegård (2023- 2025). Vevelstadåsen nr 29

Styremedlem Mergime Berisha (2023- 2025). Vevelstadåsen nr 35

Som representanter til VMU foreslås:

Grete Bergan, Pål Bergan, Sandra Kolsrud og Kristoffer Kolsrud.

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

Valgkomiteen:

Knut-Roar Birkenes

Arnt Inge Rolland



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 18.03.24

Selskapsnummer: 4122 Selskapsnavn: Vevelstadskoøgen Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

47 av 48

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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