



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 920 591 302  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: VAMMAVEIEN PARK SAMEIE  
Forretningsadresse: v/ 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: Linda Pettersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2024

### 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, 28.03.2025



### Resultatregnskap

| Beløp i: NOK   | Note | 2023             | 2022             |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |      |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>   |      |                  |                  |
| Annen driftsinntekt  |      | 1 743 069        | 1 591 278        |
| <b>Sum inntekter</b>   |      | <b>1 743 069</b> | <b>1 591 278</b> |
| <b>Kostnader</b>   |      |                  |                  |
| Lønnskostnad   |      | 175 326          | 175 976          |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler |      | 17 425           |                  |
| Annen driftskostnad  |      | 1 354 009        | 1 302 262        |
| <b>Sum kostnader</b>   |      | <b>1 546 760</b> | <b>1 478 238</b> |
| <b>Driftsresultat</b>  |      | <b>196 309</b>   | <b>113 040</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |      |                  |                  |
| Annen renteinntekt   |      | 38 347           | 7 245            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |      | <b>38 347</b>    | <b>7 245</b>     |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |      | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Netto finans</b>  |      | <b>38 347</b>    | <b>7 245</b>     |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>                            |      | <b>234 656</b>   | <b>120 285</b>   |
| <b>Årsresultat</b>   |      | <b>234 656</b>   | <b>120 285</b>   |
| <b>Totalresultat</b>   |      | <b>234 656</b>   | <b>120 285</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |      |                  |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital                       |      | 234 656          | 120 285          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |      | <b>234 656</b>   | <b>120 285</b>   |



### Balanse

| Beløp i: NOK  | Note | 2023             | 2022           |
|---|------|------------------|----------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                                  |      |                  |                |
| <b>Anleggsmidler</b>  |      |                  |                |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                               |      |                  |                |
| Sum immaterielle eiendeler                                  |      | 0                | 0              |
| <b>Varige driftsmidler</b>                                  |      |                  |                |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende |      | 69 700           |                |
| Sum varige driftsmidler                                     |      | 69 700           | 0              |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                            |      |                  |                |
| Sum finansielle anleggsmidler                               |      | 0                | 0              |
| Sum anleggsmidler   |      | 69 700           | 0              |
| <b>Omløpsmidler</b>   |      |                  |                |
| <b>Varer</b>  |      |                  |                |
| Sum varer   |      | 0                | 0              |
| <b>Fordringer</b>   |      |                  |                |
| Andre fordringer  |      | 5 880            | 5 411          |
| Sum fordringer  |      | 5 880            | 5 411          |
| <b>Investeringer</b>  |      |                  |                |
| Sum investeringer   |      | 0                | 0              |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>                  |      |                  |                |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                         |      | 1 213 752        | 991 758        |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende                     |      | 1 213 752        | 991 758        |
| Sum omløpsmidler  |      | 1 219 632        | 997 169        |
| <b>SUM EIENDELER</b>  |      | <b>1 289 332</b> | <b>997 169</b> |

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

| Beløp i: NOK                      | Note | 2023             | 2022           |
|-----------------------------------|------|------------------|----------------|
| <b>Egenkapital</b>                |      |                  |                |
| <b>Innskutt egenkapital</b>       |      |                  |                |
| Annen innskutt egenkapital        |      | 0                | 0              |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   |      | <b>0</b>         | <b>0</b>       |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |      |                  |                |
| Annen egenkapital                 |      | 1 051 810        | 817 154        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |      | <b>1 051 810</b> | <b>817 154</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>            |      | <b>1 051 810</b> | <b>817 154</b> |
| <b>Gjeld</b>                      |      |                  |                |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |      |                  |                |
| Sum avsetninger for forpliktelser |      | 0                | 0              |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |      |                  |                |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |      | <b>0</b>         | <b>0</b>       |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |      | <b>0</b>         | <b>0</b>       |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |      |                  |                |
| Leverandørgjeld                   |      | 197 427          | 133 455        |
| Skyldige offentlige avgifter      |      | 2 941            | 1 146          |
| Annen kortsiktig gjeld            |      | 37 153           | 45 414         |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |      | <b>237 522</b>   | <b>180 015</b> |
| <b>Sum gjeld</b>                  |      | <b>237 522</b>   | <b>180 015</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |      | <b>1 289 332</b> | <b>997 169</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 366310

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 920 591 302  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: VAMMAVEIEN PARK SAMEIE  
Forretningsadresse: v/ 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: Linda Pettersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2024

#### 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, 13.05.2024



Organisasjonsnr: 920 591 302  
VAMMAVEIEN PARK SAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>  | <b>Note</b> | <b>2023</b>      | <b>2022</b>      |
|--|-------------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |             |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>   |             |                  |                  |
| Annen driftsinntekt  |             | 1 743 069        | 1 591 278        |
| <b>Sum inntekter</b>   |             | <b>1 743 069</b> | <b>1 591 278</b> |
| <b>Kostnader</b>   |             |                  |                  |
| Lønnskostnad   |             | 175 326          | 175 976          |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler |             | 17 425           |                  |
| Annen driftskostnad  |             | 1 354 009        | 1 302 262        |
| <b>Sum kostnader</b>   |             | <b>1 546 760</b> | <b>1 478 238</b> |
| <b>Driftsresultat</b>  |             | <b>196 309</b>   | <b>113 040</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |             |                  |                  |
| Annen renteinntekt   |             | 38 347           | 7 245            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |             | <b>38 347</b>    | <b>7 245</b>     |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |             | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Netto finans</b>  |             | <b>38 347</b>    | <b>7 245</b>     |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>                            |             | <b>234 656</b>   | <b>120 285</b>   |
| <b>Årsresultat</b>   |             | <b>234 656</b>   | <b>120 285</b>   |
| <b>Totalresultat</b>   |             | <b>234 656</b>   | <b>120 285</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |             |                  |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital                       |             | 234 656          | 120 285          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |             | <b>234 656</b>   | <b>120 285</b>   |



Organisasjonsnr: 920 591 302  
VAMMAVEIEN PARK SAMEIE

## BALANSE

| Beløp i: NOK  | Note | 2023             | 2022           |
|---|------|------------------|----------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                                  |      |                  |                |
| <b>Anleggsmidler</b>  |      |                  |                |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                               |      |                  |                |
| Sum immaterielle eiendeler                                  |      | 0                | 0              |
| <b>Varige driftsmidler</b>                                  |      |                  |                |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende |      |                  |                |
| Sum varige driftsmidler                                     |      | 69 700           | 0              |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                            |      |                  |                |
| Sum finansielle anleggsmidler                               |      |                  |                |
|   |      | 0                | 0              |
| Sum anleggsmidler   |      | 69 700           | 0              |
| <b>Omløpsmidler</b>   |      |                  |                |
| <b>Varer</b>  |      |                  |                |
| Sum varer   |      | 0                | 0              |
| <b>Fordringer</b>   |      |                  |                |
| Andre fordringer  |      |                  |                |
| Sum fordringer  |      | 5 880            | 5 411          |
|   |      | 5 880            | 5 411          |
| <b>Investeringer</b>  |      |                  |                |
| Sum investeringer   |      | 0                | 0              |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>                  |      |                  |                |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                         |      |                  |                |
|   |      | 1 213 752        | 991 758        |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende                     |      | 1 213 752        | 991 758        |
| Sum omløpsmidler  |      | 1 219 632        | 997 169        |
| <b>SUM EIENDELER</b>  |      | <b>1 289 332</b> | <b>997 169</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>                       |      |                  |                |
| <b>Egenkapital</b>  |      |                  |                |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                                 |      |                  |                |
| Annen innskutt egenkapital                                  |      | 0                | 0              |
| Sum innskutt egenkapital                                    |      | 0                | 0              |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                                 |      |                  |                |



|                                     |                  |                |
|-------------------------------------|------------------|----------------|
| Annen egenkapital                   | 1 051 810        | 817 154        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>     | <b>1 051 810</b> | <b>817 154</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>              | <b>1 051 810</b> | <b>817 154</b> |
| <b>Gjeld</b>                        |                  |                |
| Langsiktig gjeld                    |                  |                |
| Sum avsetninger for forpliktelseser | 0                | 0              |
| Annen langsiktig gjeld              |                  |                |
| Sum annen langsiktig gjeld          | 0                | 0              |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>       |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>             |                  |                |
| Leverandørgjeld                     | 197 427          | 133 455        |
| Skyldige offentlige avgifter        | 2 941            | 1 146          |
| Annen kortsiktig gjeld              | 37 153           | 45 414         |
| Sum kortsiktig gjeld                | 237 522          | 180 015        |
| <b>Sum gjeld</b>                    | <b>237 522</b>   | <b>180 015</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>     | <b>1 289 332</b> | <b>997 169</b> |



Organisasjonsnr: 920 591 302  
VAMMAVEIEN PARK SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7818

Vammaveien Park Sameie



## Velkommen til årsmøte i Vammaveien Park 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:

14. mars 2024 kl. 18:00, Gilje, Vammaveien 33.

### 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.

### Annen informasjon

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon for boligdelen og 15 stemmer for næringsseksjon.

### 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. Husordensregler
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valgkomiteen

Med vennlig hilsen,

Styret i Vammaveien Park 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. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Styrets innstilling

Hanne Railo velges som møteleder

### Forslag til vedtak

Møteleder velges på årsmøtet.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner velges 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. 7818 Årsrapport.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse vedtas på årsmøtet.



Sak 7

## Husordensregler

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Sameiet har hittil ikke hatt Husordensregler. For å unngå mulige problemer når nye eiere kommer til (feks andre vaner, tradisjoner og kultur) foreslår styret at vedlagte forslag til Husordensregler blir vedtatt av årsmøtet.

### Styrets innstilling

Husordensregler legges frem for årsmøtet for beslutning.

### Forslag til vedtak

Forslag til husordensregler legges frem til årsmøtet for godkjenning

### Vedlegg

2. 7818 Husordensregler.pdf

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

Valg til nytt styre 2024 Vammaveien Park

Leder Jan Tore Svendsen (ny)  
Styremedlem Jan Birger Lund (ikke på valg)  
Styremedlem Jon Kristiansen (ikke på valg)  
Styremedlem Ketil Nordahl (ikke på valg)  
Varamedlem Johanna Lund (gjenvalg)  
Varamedlem Simen Østby (gjenvalg)

### Valgkomiteen

Gunn Eva Storrrøsæter Alf Kristian Øie

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jan Tore Svendsen

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Johanna Lund
- Simen Østby



Sak 9

## **Valgkomiteen**

Valgkomiteen stiller til gjenvalg.

### **Roller og kandidater**

**Valg av 2 valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Alf Kristian Øie
- Gun Eva Storrøsæter



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

| Styret      |                       |                   | Valgperiode |
|-------------|-----------------------|-------------------|-------------|
| Leder       | Steinar Høistad       | Vammaveien 32 A   | 2023-2024   |
| Styremedlem | John Olaf Kristiansen | Vammaveien 32 A   | 2023-2025   |
| Styremedlem | Jan Birger Lund       | Vammaveien 32 A   | 2023-2025   |
| Styremedlem | Ketil Nordal          | Vammaveien 32 A   | 2023-2025   |
| Varamedlem  | Simen Østby           | Borgerskansen 9 A | 2023-2024   |
| Varamedlem  | Johanna Lund          | Vammaveien 32 A   | 2023-2024   |

### Valgkomiteen

Alf Kristian Øie Vammaveien 32 A  
Gun Eva Storrøsæter Vammaveien 32 A

### Kontaktinformasjon

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Vammaveien Park Sameie

Sameiet består av 36 seksjoner.

Vammaveien Park Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 920591302, og ligger i INDRE ØSTFOLD kommune

Gårds- og bruksnummer:

53 70

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

Vammaveien Park Sameie har i 2023 hatt en vaktmester på timebasis som ansatt.

### 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 i 2023

Styret har avholdt til sammen 10 møter i 2023. I tillegg kommer flere uformelle samtaler/samlinger knyttet til saker som har krevd tett dialog.

### Økonomi

Økonomi har vært et tema på alle møter. Samlet sett har økonomien utviklet seg meget positivt i løpet av året. Det er 3 hovedårsaker til dette:

- driftskostnadene er noe lavere enn budsjettert,
- gode finansinntekter ved at vi har satt overskuddslikviditet inn på høyrentekonto



pt 5,02% rente  
- inntekt, ca kr 98000, fra salg av felles infrastruktur skinnene i taket i p-kjeller til Lyse i forbindelse med at de ble vår nye partner på el-bil lading.

Vi ser imidlertid at vedlikeholdskostnadene på enkelte komponenter er blitt ganske høye etter at garantitiden er utløpt. Dette gjelder spesielt heis, hvor vi hadde er dyr reparasjon tidlig i 2023, men etter det har heisen så langt heldigvis fungert bra. Videre er drift av system for brannvarsling blitt ganske dyrt. Ellers så ble det brukt en god del penger på belysning i p-kjeller og ved uteområdet på vestsiden av bygget.

Styret har arbeidet med flere saker som har vært meget tidkrevende, og periodevis veldig frustrerende å arbeide med.

### **Sprinkelanlegget svalgang 4 etg**

Saken med mye rust på rørene til sprinkleranlegget i taket i svalgangen i 4 etg. utviklet seg til å bli "et lite mareritt". Utbygger KM Bygg vedkjente seg dette forholdet i juni 2022, i forbindelse med 5års befaringen. Imidlertid ville de ikke gjøre noe med saken, men lente seg på sin underleverandør, VVS Comfort. Saken kom ikke til avslutning i 2022, og levde med oss helt frem til senhøsten 2023. Det ble masse kommunikasjon og oppfølging med utbygger, uten at det kom til konklusjon, da de mente det var VVS Comfort sitt ansvar å utbedre dette, og da ved å bytte ut rørene. VVS Comfort på sin side hevdet at problemet skyldtes at utbygger hadde malt rørene med feil type maling. På et tidspunkt måtte styret innhente juridisk bistand (dekket av forsikring).

Resultatet ble at utbygger tilslutt måtte innse at det ikke var hjelp å få hos VVS Comfort, og at de selv må stå for utbedringen. Utbedringen er lovet gjort våren 2024, ved at rørene skrapes og males på nytt, og da med korrekt maling. Styret har forbeholdt seg retten til å komme tilbake til saken om problemet gjenoppstår.

### **El-bil lading**

En annen sak som har krevd mye tid, har vært overgang til Lyse på el-bil lading. Dette byttet inkluderte også en ny avtale med Altibox, som eies av Lyse.

Overgangen til ny avtale med Altibox gikk ikke knirkefritt. Mange av beboerne opplevde at tv-og nett signaler forsvant ved overgang til fornyet avtale, og det ble mye arbeid knyttet til å hjelpe de som opplevde dette. Imidlertid, som plaster på såret, fikk sameiet 1 måned gratis abonnement og vi sparte med det ca kr 15000.

Prosessen med overgang fra Fortum til Lyse for el-bil lading tok lengre tid enn antatt. Blant annet skyldtes det at Lyse fant flere mangler ved anlegget, som måtte utbedres før de ville ta over ansvaret. Utbedringen ble gjort og betalt av Bravida, som hadde levert anlegget opprinnelig. Etter en del oppstartsproblemer er anlegget nå i drift, og vil forhåpentligvis fungere stabilt i tiden fremover.

Mens arbeidet med å få samarbeidet med Lyse på plass fortsatte forholdet til Fortum å kreve mye tid, da deres organisasjon var veldig lite villig til å være med og løse problemer knyttet til refusjon for ladinger. Nå er dette historie, og vi har mottatt alle refusjoner vi skulle.

### **Vaktmester**

Etter at Harry Fagerland sa opp sin stilling som vaktmester, arbeidet styret med å vurdere alternative løsninger for denne rollen. Harry har, som alle i sameiet er enige om, gjort en kjempejobb. Det ble derfor en utfordring å finne en løsning som kunne "fylle hans sko".

Etter først å ha snakket med flere personer i sameiet hvorvidt de kunne tenke seg overta som vaktmester, uten resultat, diskuterte vi muligheten for å dele rollen på flere personer.



Vi innså etter hvert at det kunne bli utfordrende å få en slik løsning til å fungere tilfredsstillende. Derfor valgte vi innhente tilbud fra 3 firmaer som utfører denne typen tjenester. Tilbudene var basert på en relativt detaljert oppgavebeskrivelse. Etter møter og samtaler med de 3 valgte vi gå for Facillitec, som hadde et bra tilbud, ga et godt inntrykk, og hadde en akseptabel pris. Avtale ble inngått rett før jul, med virkning fra 1.1 2024 (rengjøring fra 1.5.2024). Det er avtalt regelmessige møter med de for å utveksle erfaringer vedr oppdraget.

Styret har også arbeidet med flere mindre saker, som:

- **Husordensregler.**  
Vi har så langt ikke hatt husordensregler, noe som kan være et problem i visse situasjoner. Etter hvert som vi får nye beboere, mener styret at det vil være nyttig med husordensregler slik at de nye raskt får kunnskap om hvordan "livet fungerer/skal fungere" hos oss. Styret har derfor utarbeidet et forslag til slike regler, som seksjonseierne skal stemme over på årets årsmøtet.
- **Informasjon til nye beboere**  
Her har vi laget og distribuert et kortfattet notat som skal gjøre det enklere for nye beboere å finne seg til rette hos oss
- **Matavfall**  
Ny løsning for matavfall  
Ordningen med skap for matavfallet var en løsning grunnet feil i prosjekteringen fra utbygger. Denne løsningen har vært både upraktisk, lite vakker og med vond lukt særlig på varme sommerdager. Etter dialog med Indre Østfold Renovasjon ble løsningen med felles container under bakken for glass/metall og matavfall. Skapene skal fjernes.
- **Fasaderengjøring**  
Rengjøring av fasader på bygget.  
Våren 2023 ble byggets fasader som vender mot Vammaveien og Osloveien rengjort, samtidig med den årlige rengjøringen av glass i svalganger og trapperom. Styret har sett det fornuftig å starte med dette på rullerende årlig basis, for å unngå at bygget samler for mye skitt. Venter vi for lenge med slikt renhold kan det blir dyrt å bringe bygget tilbake i presentabel stand.
- **Støy fra p-plassen til KIWI**  
Flere beboere blir forstyrret av støy og eksos fra kjøretøy på p-plassen til KIWI til alle tider på døgnet.  
KIWI samtykker til at det blir satt av p-plass for motorsykler ved trafokiosken. Arbeid med dette er tenkt videreført våren 2024.
- **Tak over inngangsdør til rømningstrapp ved KIWI**  
Tak er kjøpt inn og vil bli montert når været tillater det.
- **Avregning av kommunale avgifter (Vann, avløp og renovasjon)**  
I tråd med tidligere vedtak overtar Indre Østfold Kommune dette arbeidet. Det medfører at disse kostnadene fra 1 januar. 2024 er tatt ut fra sameiets felleskostnader, som den enkelte seksjonseier betaler hver måned. Dette erstattes av en kvartalsvis faktura fra kommunen (de som ønsker månedlig faktura kan få det



ved å kontakte kommunen), samt en årlig avregning basert på faktisk forbruk (vann og avløp). Avlesing av målere gjøres direkte med kommunen. Årsaken til at sameiet gjør denne endringen er for å begrense avhengigheten av egne ressurser for dette arbeidet

- **Granittblokker langs bed på p-plassen**

Våren 2023 fikk vi endelig lagt ut slike blokker. Hensikten, som er oppnådd, var å hindre biler i å kjøre ut i bedet og ødelegge plantene. I tillegg hindrer blokken biler i å kjøre inn i lyktestolpene som er plassert i bedet, noe som skjedde titt og ofte. For øvrig er det besluttet å legge elvestein i bedet langs Vammaveien for å delvis redusere forekomst av ugress, men også for å bidra til at færre går gjennom bedet, og da trækker planter. Dette gjøres våren 2024, etter at snøen har gått.

- **Solceller**

Det er blitt gjort en vurdering av nytten av eventuelt å montere solceller på taket til bygget, og da med støtte fra ENOVA. Naboene i Fagerli har gjort en relativt grundig vurdering av dette, men besluttet å skrinlegge prosjektet da det ikke ville kvalifisere for støtte grunnet for lav effekt. Vi valgte derfor gjøre det samme. Det kan imidlertid være at dette er noe sameiet bør se nærmere på ved en senere anledning,

- **Brannøvelse**

Styret hadde lagt opp til en brannøvelse i 2023 også, men det ble ikke nødvendig da en beboer var så uheldig å utløse alarmen. Igjen opplevde vi at det var beboere som dessverre ikke kom ut da alarmen gikk.

- **Skade på bygget**

En lastebil som hadde levert varer til KIWI var så uheldig å gjøre ganske store skader på fasaden til bygget ved varerampa til KIWI. Skaden ble etter hvert utbedret for transportørens regning. Imidlertid brukte de feil farge ved maling av veggene. Dermed måtte males på nytt, men det er fortsatt en liten fargeforskjell. Det er avtalt ytterligere maling dersom det fortsatt er tydelig forskjell når våren kommer.

- **Skrårampa på svalgangen i 4 etg.**

Som kjent for de fleste, var en beboer i høst uheldig og skli og falle i skrårampa som går mellom A og B bygget i 4 etg., med det resultat at vedkommende fikk et brudd i håndleddet.

Styret tok opp saken med KM Bygg, da vi mener at den sklisikring de gjorde her etter 5 års befaringen ikke er god nok. KM Bygg mener dessverre at deres tiltak er godt nok, og vil ikke gjøre mer med dette. Styret vil derfor forsøke finne frem til tiltak som kan ha bedre effekt.

Styret ønsker å takke Wenche og Arne Kreutz og Anne Britt og Kjell Birger Lunde for jobben de gjorde med blomsterkassene våre i 2023.

Og sist, men ikke minst, tusen tusen takk til Harry for iherdig innsats over mange år. Vi har for eksempel fått masse skryt av forbipasserende for uteområdene hos oss – mye takket være jobben Harry har gjort. Og hans innsats har bidratt til at vi trives så godt her i sameiet vårt.



## 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

Driftsinntektene er noe høyere enn budsjettet, og skyldes i hovedsak salg av infrastruktur for elbil-lading til LYSE og andre inntekter, se note 3. Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kommunale avgifter, og lavere kostnader til energi/fyring. Mht tv-anlegg og bredbånd, fikk sameiet dette en mnd gratis som kompensasjon for ulemper sameiet opplevde ved overgang til ny avtale. Samtidig var det høyre kostnader enn budsjettet til service og kontroll av heis. Det samme gjelder tjenester knyttet til brannovervåking og varsling. Det ble også en god del kostnader for å bytte av en del armatur til led i garasjeanlegget og på vestsiden av bygget.

### Resultat

Årets resultat vises 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 982 110.

Fordelingen opptjent egenkapital for bolig og næring kan man se i note 14. Avdelingsregnskapet er også lagt ved lengre bak.

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 kr 174 000 til ordinær drift og vedlikehold av sameiet. Det er ikke planlagt større vedlikehold.

### Kommunale avgifter i INDRE ØSTFOLD kommune

Indre Østfold kommune vil fra 2024 fakturere hver enkelt seksjonseier direkte for disse kostnadene.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene. 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 Vammaveien Park Sameie.

## **Lån**

Vammaveien Park Sameie har ingen lån.

## **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 2,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Vammaveien Park Sameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vammaveien Park Sameie 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:     | Organisasjonsnr:    |
| 0166 Oslo               | Telefon: +47 23 31 07 20                | 8397.05.05914 | 975 800 679 mva     |
| Vedlegg 1               | 13 av 30                                |               | 7818 Årsrapport.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 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

Telefon: +47 23 31 07 20

14 av 30

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:  
8397.05.05914

Organisasjonsnr:  
975 800 679 mva

7818 Årsrapport.pdf



**VAMMAVEIEN PARK SAMEIE**  
**ORG.NR. 920 591 302, KUNDENR. 7818**

**RESULTATREGNSKAP**

|                                    | Note | Regnskap<br>2023  | Regnskap<br>2022  | Budsjett<br>2023  | Budsjett<br>2024  |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNTEKTER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 1 636 584         | 1 589 028         | 1 653 000         | 1 333 000         |
| Ladeinntekter EL-bil               |      | 8 235             | 0                 | 0                 | 0                 |
| Andre inntekter                    | 3    | 98 250            | 2 250             | 2 250             | 2 250             |
| <b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>         |      | <b>1 743 069</b>  | <b>1 591 278</b>  | <b>1 655 250</b>  | <b>1 335 250</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Personalkostnader                  | 4    | -95 326           | -95 976           | -102 300          | -100 000          |
| Styrehonorar                       | 5    | -80 000           | -80 000           | -80 000           | -80 000           |
| Avskrivninger                      | 13   | -17 425           | 0                 | 0                 | 0                 |
| Revisjonshonorar                   | 6    | -6 063            | -5 625            | -7 500            | -7 500            |
| Forretningsførerhonorar            |      | -78 000           | -75 000           | -79 000           | -81 000           |
| Konsulenthonorar                   | 7    | -13 955           | -10 485           | -12 000           | -12 000           |
| Drift og vedlikehold               | 8    | -181 013          | -151 625          | -142 000          | -174 000          |
| Forsikringer                       |      | -81 512           | -75 984           | -82 000           | -90 000           |
| Kommunale avgifter                 | 9    | -426 212          | -341 746          | -476 000          | -20 000           |
| Energi/fyring                      | 10   | -234 896          | -298 602          | -290 000          | -220 000          |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -167 925          | -183 192          | -195 000          | -195 000          |
| Andre driftskostnader              | 11   | -164 433          | -160 003          | -163 500          | -168 500          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-1 546 760</b> | <b>-1 478 238</b> | <b>-1 629 300</b> | <b>-1 148 000</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>196 309</b>    | <b>113 040</b>    | <b>25 950</b>     | <b>187 250</b>    |
| <b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b> |      |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                    | 12   | 38 347            | 7 245             | 1 500             | 26 500            |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>38 347</b>     | <b>7 245</b>      | <b>1 500</b>      | <b>26 500</b>     |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>234 656</b>    | <b>120 285</b>    | <b>27 450</b>     | <b>213 750</b>    |
| Overføringer:                      |      |                   |                   |                   |                   |
| Til opptjent egenkapital           |      | 234 656           | 120 285           |                   |                   |



**VAMMAVEIEN PARK SAMEIE**  
**ORG.NR. 920 591 302, KUNDENR. 7818**

**BALANSE**

|                                  | Note                     | 2023               | 2022           |
|----------------------------------|--------------------------|--------------------|----------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |                          |                    |                |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>             |                          |                    |                |
| Andre varige driftsmidler        | 13                       | 69 700             | 0              |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>         |                          | <b>69 700</b>      | <b>0</b>       |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>              |                          |                    |                |
| Forskuddsbetalte kostnader       |                          | 5 880              | 5 411          |
| Driftskonto OBOS-banken          |                          | 98 099             | 114 427        |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken    |                          | 1 026              | 0              |
| Sparekonto OBOS-banken           |                          | 131 521            | 375 775        |
| Sparekonto OBOS-banken II        |                          | 983 106            | 501 556        |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>          |                          | <b>1 219 632</b>   | <b>997 169</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |                          | <b>1 289 332</b>   | <b>997 169</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |                          |                    |                |
| <b>EGENKAPITAL</b>               |                          |                    |                |
| Opptjent egenkapital             | 14                       | 1 051 810          | 817 154        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>           |                          | <b>1 051 810</b>   | <b>817 154</b> |
| <b>GJELD</b>                     |                          |                    |                |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>          |                          |                    |                |
| Forskuddsbetalte felleskostnader |                          | 28 969             | 37 290         |
| Leverandørgjeld                  |                          | 197 427            | 133 455        |
| Skyldige offentlige avgifter     | 15                       | 2 941              | 1 146          |
| Annen kortsiktig gjeld           | 16                       | 8 184              | 8 124          |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>      |                          | <b>237 522</b>     | <b>180 015</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>  |                          | <b>1 289 332</b>   | <b>997 169</b> |
| Pantstillelse                    |                          | 0                  | 0              |
| Garantiansvar                    |                          | 0                  | 0              |
| Askim, 12.02.2024                |                          |                    |                |
| Styret i Vammaveien Park Sameie  |                          |                    |                |
| Steinar Høistad/s/               | John Olaf Kristiansen/s/ | Jan Birger Lund/s/ |                |
| Kjetil Nordal/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**

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| A-konto varme                        | 384 528          |
| Felleskostnader                      | 617 940          |
| Felleskostnader likt fordelt         | 307 632          |
| Felleskostnader næring               | 51 000           |
| Kabel-TV                             | 179 520          |
| Garasje                              | 95 964           |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>1 636 584</b> |

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

|   |               |
|---|---------------|
| Utfakturert til Lyse Energi infrastruktur el-bil lading | 96 000        |
| Fakturert Vammaveien Handel AS                          | 2 250         |
| <b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>                             | <b>98 250</b> |

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

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Ordinær lønn, fast ansatte   | -63 900        |
| Overtid                      | -1 575         |
| Påløpte feriepenger          | -8 184         |
| Arbeidsgiveravgift           | -21 667        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-95 326</b> |

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



Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 80 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 063.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

|  |         |
|--|---------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -13 955 |
|--|---------|

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b> | <b>-13 955</b> |
|-----------------------------|----------------|

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

|                             |        |
|-----------------------------|--------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -3 658 |
|-----------------------------|--------|

|                       |         |
|-----------------------|---------|
| Drift/vedlikehold VVS | -19 035 |
|-----------------------|---------|

|                                   |         |
|-----------------------------------|---------|
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -29 835 |
|-----------------------------------|---------|

|                              |         |
|------------------------------|---------|
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -40 685 |
|------------------------------|---------|

|                                |         |
|--------------------------------|---------|
| Drift/vedlikehold brannsikring | -32 601 |
|--------------------------------|---------|

|                                 |         |
|---------------------------------|---------|
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -55 199 |
|---------------------------------|---------|

|                                 |                 |
|---------------------------------|-----------------|
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b> | <b>-181 013</b> |
|---------------------------------|-----------------|

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| Vann- og avløpsavgift | -309 216 |
|-----------------------|----------|

|                   |          |
|-------------------|----------|
| Renovasjonsavgift | -116 996 |
|-------------------|----------|

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-426 212</b> |
|-------------------------------|-----------------|

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

|                  |          |
|------------------|----------|
| Elektrisk energi | -224 104 |
|------------------|----------|

|                        |         |
|------------------------|---------|
| Andre fyringskostnader | -10 792 |
|------------------------|---------|

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| <b>SUM ENERGI / FYRING</b> | <b>-234 896</b> |
|----------------------------|-----------------|

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|           |         |
|-----------|---------|
| Lokalleie | -10 717 |
|-----------|---------|

|                     |          |
|---------------------|----------|
| Renhold ved firmaer | -119 835 |
|---------------------|----------|

|            |         |
|------------|---------|
| Snørydding | -18 094 |
|------------|---------|

|                          |        |
|--------------------------|--------|
| Andre fremmede tjenester | -1 099 |
|--------------------------|--------|

|                          |        |
|--------------------------|--------|
| Kontor- og datarekvisita | -8 409 |
|--------------------------|--------|

|            |        |
|------------|--------|
| Trykksaker | -1 253 |
|------------|--------|



|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Andre kontorkostnader            | -997            |
| Bank- og kortgebyr               | -2 999          |
| Velferdskostnader                | -1 032          |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-164 433</b> |

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

|                                     |               |
|-------------------------------------|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 1 051         |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken  | 27 563        |
| Renter bank                         | 9 733         |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>          | <b>38 347</b> |

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

|                                |         |               |
|--------------------------------|---------|---------------|
| Avfallsanlegg                  |         |               |
| Tilgang 2023                   | 87 125  |               |
| Avskrevet i år                 | -17 425 |               |
|                                |         | 69 700        |
| <b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b> |         | <b>69 700</b> |

|                                |                |
|--------------------------------|----------------|
| <b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b> | <b>-17 425</b> |
|--------------------------------|----------------|

**NOTE: 14****OPPTJENT EGENKAPITAL**

|                                 | 2022    | Resultat 2023 |                  |
|---------------------------------|---------|---------------|------------------|
| Bolig                           | 755 597 | 230 291       | 985 888          |
| Næring                          | 61 557  | 4 365         | 65 922           |
| <b>SUM OPPTJENT EGENKAPITAL</b> |         |               | <b>1 051 810</b> |

**NOTE: 15****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

|   |               |
|---|---------------|
| Forskuddstrekk                          | -1 026        |
| Skyldig arbeidsgiveravgift              | -1 915        |
| <b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b> | <b>-2 941</b> |

**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

|                                   |               |
|-----------------------------------|---------------|
| Feriepenger                       | -8 184        |
| <b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b> | <b>-8 184</b> |



## Avdelingsregnskap

### Resultatrapport avdelinger boligselskap desember 2023

#### VAMMAVEIEN PARK SAMEIE

|                               | NÆ7818         |                | 807818            |                   | Sum               |                   |
|-------------------------------|----------------|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                               | Virkelig       | Budsjett       | Virkelig          | Budsjett          | Virkelig          | Budsjett          |
| <b>DRIFTSINTEKTER:</b>        |                |                |                   |                   |                   |                   |
| INNKR. FELLESKOSTN.           | 51 000         | 51 000         | 1 585 584         | 1 601 793         | 1 636 584         | 1 652 793         |
| LADEPUNKT                     |                |                | 8 235             |                   | 8 235             |                   |
| ANDRE INNTEKTER               |                |                | 98 250            |                   | 98 250            |                   |
| <b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>     | <b>51 000</b>  | <b>51 000</b>  | <b>1 692 069</b>  | <b>1 601 793</b>  | <b>1 743 069</b>  | <b>1 652 793</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>       |                |                |                   |                   |                   |                   |
| PERSONALKOSTNADER             | -323           | -772           | -95 003           | -101 228          | -95 326           | -102 000          |
| STYREHONORAR                  | -2 288         | -2 288         | -77 712           | -77 712           | -80 000           | -80 000           |
| AVSKRIVNINGER                 |                |                | -17 425           |                   | -17 425           |                   |
| REVISJONSHONORAR              | -173           | -214           | -5 889            | -7 286            | -6 062            | -7 500            |
| FORR.FØRERHONORAR             | -2 231         | -2 259         | -75 769           | -76 741           | -78 000           | -79 000           |
| KONSULENTHONORAR              | -391           | -343           | -13 563           | -11 657           | -13 955           | -12 000           |
| DRIFT OG VEDLIKEHOLD          | -9 956         | -4 915         | -171 056          | -137 085          | -181 013          | -142 000          |
| FORSIKRINGER                  | -24 894        | -25 043        | -56 618           | -56 957           | -81 512           | -82 000           |
| KOMMUNALE AVGIFTER            |                |                | -426 212          | -476 000          | -426 212          | -476 000          |
| ENERGI / FYRING               |                |                | -234 896          | -290 000          | -234 896          | -290 000          |
| KABEL- / TV-ANLEGG            |                |                | -167 925          | -195 000          | -167 925          | -195 000          |
| ANDRE DRIFTSKOSTNADER         | -7 475         | -8 093         | -156 958          | -155 407          | -164 433          | -163 500          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>    | <b>-47 731</b> | <b>-43 928</b> | <b>-1 499 029</b> | <b>-1 585 072</b> | <b>-1 546 760</b> | <b>-1 629 000</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT:</b>        | <b>3 269</b>   | <b>7 072</b>   | <b>193 041</b>    | <b>16 721</b>     | <b>196 309</b>    | <b>23 793</b>     |
| <b>FINANSINNTEKT/KOSTNAD</b>  |                |                |                   |                   |                   |                   |
| FINANSINNTEKTER               | 1 097          | 43             | 37 250            | 1 457             | 38 347            | 1 500             |
| <b>RES. FINANSINNT/KOSTN.</b> | <b>1 097</b>   | <b>43</b>      | <b>37 250</b>     | <b>1 457</b>      | <b>38 347</b>     | <b>1 500</b>      |
| <b>RESULTAT</b>               | <b>4 365</b>   | <b>7 115</b>   | <b>230 291</b>    | <b>18 178</b>     | <b>234 656</b>    | <b>25 293</b>     |



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 1588722. 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](mailto: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.



## Husordensregler for Sameiet Vammaveien Park

Vedtatt 14.03.2024 Sist endret: 14.03.2024

1.1 Disse husordensreglene inneholder regler og opplysninger som ivaretar hensynet til sameiets drift, samt sikring mot unødvendige skader, tap og utgifter. De er i tillegg ment å være en veiledning i "god naboskikk", og skal bidra til trivsel i sameiet.

1.2 Beboerne plikter å rette seg etter husordensreglene og ta ansvar for at reglene overholdes av husstanden og besøkende.

1.3 Styrets medlemmer plikter å påse at husordensreglene blir overholdt. Styret i sameiet er bemyndiget til å følge opp at dette skjer.

1.4 Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes forsøkt ordnet direkte mellom berørte beboere. Skulle det vise seg at dette fører til vanskeligheter, kan forholdet videreformidles til sameiets styre.

1.5 Endring av husordensreglene vedtas av sameiermøtet med alminnelig flertall.

1.6 For forhold som ikke er særskilt regulert i husordensreglene, kan styret gi instruksjoner som sameierne plikter å forholde seg til. Dersom slike instruksjoner er av generell karakter skal det vurderes om disse bør innlemmes i husordensreglene.

## 2. Ro og orden

2.1 Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av husordensreglene fastsatt av sameiet. Hver sameier har ansvar for å påse at den/de som bebor dennes seksjon, er informert om og overholder husordensreglene. Generelt gjelder at en seksjon bare kan benyttes til boligformål. Bruk av seksjonen skal ikke medføre unødig eller urimelig ulempe for brukere av øvrige seksjoner.

2.2. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. Leilighetene må ikke brukes til sjenanse for andre;



- I tidsrommet kl 23.00 - 07.00 på hverdager må det vises særlig hensynsfullhet.
- I tidsrommet kl 24.00 - 08.00 utenom hverdager må det vises særlig hensynsfullhet.
- På søndager tillates støyende oppussing mellom kl 12.00 – 20.00.
- TV, radio og musikkanlegg må ikke ha så høy lyd at de forstyrrer andre beboere.
- Ved spesielle situasjoner (selskapeligheter etc.) som en vet kan medføre sjenerende støy, skal naboene varsles om dette.

2.3 Det må utvises hensynsfullhet ved boring, banking og bruk av annen støyende redskap. Slik aktivitet skal legges til et tidspunkt på dagen når det er til minst sjenanse for øvrige beboere. På helligdager og offentlige høytidsdager skal det utvises særlig hensynsfullhet. Dersom ovennevnte aktiviteter skal foregå sammenhengende over flere dager, skal naboene i blokken varsles på forhånd. Særlig støyende arbeid, eksempelvis drillboring og pigging av gulv, skal fortrinnsvis foregå mellom kl. 07.00 og 17.00 på hverdager

### 3. Leiligheter

3.1 Eventuelle støyproblemer er først og fremst en sak mellom berørte naboer. Det vises forøvrig til punkt 1.4.

3.2 Leilighetene skal til enhver tid holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

3.3 Avtrekk/lufteventiler på kjøkken og bad/dusjrom må holdes rene og i orden. Ekstra avtrekksvifte må ikke monteres da dette skaper overtrykk i lufteanlegget og fører til at anlegget mister sin funksjon. Samtidig er det viktig å påse at ventilasjonsrister i øvrige rom ikke er tildekket, slik at lufteanlegget kan fungere som normalt.

### 4. Balkonger og Terrasser

4.1 Det skal utvises hensyn ved feiing, rengjøring og snørydding fra balkonger og terrasser.



4.2 Tørking av tøy på balkonger/terrasser kan bare skje dersom dette ikke er til sjenanse for naboene. Det er ikke tillatt å tørke tøy over rekkverket. Det skal ikke bankes matter/tepper eller lignende over balkongrekkverket.

4.3 Ha omtanke for nabolaget når det benyttes grill på terrassene. Kun gassgrill og elektrisk grill er tillatt.

4.4 Det er den enkelte beboers ansvar å sørge for at renner og sluk på terrassene holdes i en slik stand at de ikke hindrer fritt utløp av vann. Ved store snømengder om vinteren er det nødvendig å måke/fjerne snø for å hindre stor belastning på balkongene og unødvendig store vannmengder ved smelting og for å hindre skade på terrassedørene. Beboer er, i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper, økonomisk ansvarlig for de skader som måtte bli påført egen og/eller naboers leiligheter grunnet vann/snø.

4.5 Det er ikke tillatt å sette opp boder, basseng eller andre større gjenstander på terrasser eller balkonger med mindre godkjent skriftlig av styret. Gjenstander som oppbevares på terrasser og balkonger skal være sikret slik at de ikke blåser vekk i tilfelle sterk vind.

4.6 Det oppfordres til å begrense generell lagring av diverse interiør, bygningsmateriell og lignende på balkonger og terrasser som kan være til sjenanse for naboer og/eller forringe det generelle uttrykket av bygningen.

4.7 Montering av markiser/screens/innglassing av terrasser (og foran vinduer)/film på glassrekkverk skal skje etter retningslinjer fastsatt av styret. Alle plikter benytte de leverandører som sameiet har valgt for disse produktene

4.8 Blomsterklasser må ikke henges på utsiden av rekkverk da de kan skade forbipasserende om de faller ned.

4.9 Det oppfordres til at lyslenker og andre lysende dekorasjoner som henges opp til jul er med hvitt/gult lys – og ikke i farger, og heller ikke med blinkende lys.

4.10 Fuglekasser eller foring av fugler er ikke tillatt.



## 5. Oppganger og fellesområder

5.1 Beboerne plikter å holde ytre og indre inngangsdører lukket og låst til enhver tid. Hvis man kortvarig har behov for å blokkere en dør i åpen stilling, er det kun tillatt å gjøre dette ved å blokkere dørbladet i gulvplan. Bruk kiler. Døren må ikke sperres i åpen stilling ved å stikke en gjenstand i dørsprekken ved hengslene. Her utløses store krefter som kan sprengte hengslene ut av stilling og forårsake kostbare reparasjoner. Armene til dørpumpene må ikke frakobles.

5.2 Av hensyn uhindret adkomst til rømningsveier er det ikke tillatt å ha større private gjenstander på fellesområdene.

5.3 Det er ikke anledning til å foreta installasjoner i eller gjøre andre endringer av innvendige fellesarealer uten godkjenning fra styret. Styret kan gi nærmere retningslinjer.

5.5 Det er satt av arealer i garasjen til sykkelparkering

5.7 Enhver forurensning/forsøpling av fellesarealer er ikke tillat.

5.8 Det er ikke tillat å røyke i innendørs fellesarealer.

5.9 Styret skal ha beskjed om endring av navn på utvendig navnetavle for ringeklokker og navn på postkasser. Styret sørger for å gjøre slike endringer.

## 6. Heiser

6.1 For å redusere risikoen for feil og skader på heisene, er det viktig at følgende retningslinjer følges:

6.1.1 Blokkering av heisdører ved inn- og utlasting av varer bør unngås. Gjentatte og langvarige blokkeringer av heisdørene kan føre til at heisen slutter å fungere, som igjen kan føre til kostbare reparasjoner.



## 7. Sjøppel

7.1 Det må ikke hensettes gjenstander og avfall ved søppelcontainerne.

7.2 Batterier må ikke kastes i restavfallet da de kan forårsake brann, men skal leveres til innsamlingssteder som feks KIWI

7.3 Matavfall pakkes i 2 poser for matavfall, og begge knytes godt igjen

## 8. Garasje og kjellerboder

8.1 Garasjeporten skal holdes stengt til enhver tid.

8.2 Det er ikke tillatt med utvendig vask av bil i garasjeanlegget. Vanlig polering er tillatt.

8.3 Biler med olje-, bensin- eller disellekasje må ikke parkers i p-kjeller. Lekasje må tørkes opp straks for å unngå skade på gulvet.

8.4 Det er forbudt å oppbevare eksplosiver, gasser under trykk og brannfarlige væsker i garasjen eller bod.

8.5 Gjeste og HC parkeringsplasser skal ikke brukes unødvendig av beboere i sameiet.

8.6 Styret kan utstede advarsler i tilfelle brudd på parkeringsreglene. Ved gjentatte brudd på parkeringsreglene forbeholder Styret seg retten til å få kjøretøyet fjernet.

8.7 Styret oppfordrer til at p-plasser i p-kjeller ikke leies ut til personer som ikke bor i sameiet.

## 9. Fasader

9.1 Ingen fasadeendringer kan foretas uten styrets, og eventuelt kommunens, tillatelse.



9.2 For utvendig solavskjerming er det kun tillatt bruk av screens og markiser og skal kjøpes hos den leveandør sameiet har valgt, og da i den farge sameiet har bestemt. Det same gjelder for film på glassrekkverk.

9.3 Innglassing av terrasser skal kjøpes hos den leverandør sameiet har valgt.

## 10. Dyrehold

10.1 Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.

10.2 På sameiets fellesarealer gjelder båndtvang hele året.

11.3 Beboere med ansvar for hund plikter å fjerne hundens ekskrementer fra sameiets fellesarealer.

## 11. Forsikringer og skader

11.1 Sameiet har felles forsikring for skader på bygningene og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikring dekker bl.a. skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Skader som oppstår pga. alder, normal slitasje, konstruksjonsfeil, rust og forringelse, samt skader som skyldes utilstrekkelig vedlikehold og tilsyn som anført i disse husordensregler, dekkes ikke av forsikringen. Når en skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

11.2 Skade som antas å kunne dekkes av den felles bygningsforsikringen, må uten ugrunnet opphold meldes styreleder i sameiet som vil ta dette videre med sameiets konsulent i OBOS, som gir nærmere veiledning og hjelp.

11.3 Beboerne må selv forsikre eget innbo og løsøre, og er selv ansvarlig for å melde eventuell skade m.v. til sitt eget forsikringsselskap.

11.4 Beboere er ansvarlige for skader de eller deres gjester har forårsaket. Ved skade på fellesareal skal dette meldes Styret umiddelbart.



## 12. Sikkerhet

12.1 Beboerne må ha et bevisst forhold til hvem som slippes inn når det ringer på dørklokken ved inngangsdørene. Uvedkommende skal ikke gis adgang til bygget eller garasjelegget. Det skal i tillegg utvises påpasselighet ved inn-utkjøring fra garasjen.

12.2 Ved feil på garasjeporten plikter man å melde dette inn til vaktmester og/eller noen av styrets medlemmer, slik at porten ikke blir stående åpen for uvedkommende.

12.3 Utgangsdører skal være låst til enhver tid.

## 13. Brannsikring

13.1 Når brannalarm går plikter alle beboere umiddelbart å forlate leiligheten og møte på samlingsplass utenfor hovedinngangen.

13.2 Ingen må forsøke stoppe alarmen ved å forsøke demontere sensor/sirene i egen leilighet.

13.3 Eventuell kostnad for utrykning fra brannvesenet belastes den som har forårsaket utrykningen/alarmen.

## 14. Eierskifte og utleie

14.1 Sameiere som selger eller leier ut sin leilighet plikter å melde dette til sameiets forretningsfører.



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 14.03.24

Selskapsnummer: 7818 Selskapsnavn: Vammaveien Park 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: \_\_\_\_\_

29 av 30

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

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