



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 332 481
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET VEITVEDT HAGEBY
Forretningsadresse: c/o Nordberg Eiendomsforvaltning AS
Erich Mogensøns vei 12
0594 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Morten Mørch jr.
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 25.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		22 752 805	19 360 813
Annen driftsinntekt	4	1 552 977	2 045 477
Sum inntekter		24 305 782	21 406 290
Kostnader			
Lønnskostnad		659 498	632 201
Annen driftskostnad	5-8	31 079 674	21 540 304
Sum kostnader		31 739 172	22 172 505
Driftsresultat		-7 433 390	-766 215
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		335 441	133 679
Annen finansinntekt		180 084	166 193
Sum finansinntekter		515 525	299 872
Annen rentekostnad		3 994 436	2 782 084
Sum finanskostnader		3 994 436	2 782 084
Netto finans		-3 478 911	-2 482 212
Ordinært resultat før skattekostnad		-10 912 301	-3 248 427
Ordinært resultat etter skattekostnad		-10 912 301	-3 248 427
Ekstraordinære poster		0	0
Årsresultat	11	-10 912 301	-3 248 427
Overføringer og disponeringer			
Overføring til/fra fond		530 588	-264 600
Overføringer til/fra annen egenkapital		-11 442 889	-2 983 827
Sum overføringer og disponeringer		-10 912 301	-3 248 427



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	89 386 118	89 386 118
Sum varige driftsmidler		89 386 118	89 386 118
Sum anleggsmidler		89 386 118	89 386 118
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		112 111	66 759
Andre fordringer	9	544 393	940 916
Sum fordringer		656 504	1 007 675
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2	24 812 158	1 216 491
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		24 812 158	1 216 491
Sum omløpsmidler		25 468 662	2 224 166
SUM EIENDELER		114 854 780	91 610 284
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		16 300	16 300
Sum innskutt egenkapital		16 300	16 300
Opptjent egenkapital			
Fond	10	1 094 078	563 490



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Annen egenkapital		17 920 473	29 363 362
Sum opptjent egenkapital		19 014 551	29 926 852
Sum egenkapital		19 030 851	29 943 152
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	92 488 226	57 773 210
Borettsinnskudd		1 590 900	1 590 900
Sum annen langsiktig gjeld		94 079 126	59 364 110
Sum langsiktig gjeld		94 079 126	59 364 110
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		618 777	1 419 221
Skyldige offentlige avgifter		0	8 488
Annen kortsiktig gjeld		1 126 026	875 313
Sum kortsiktig gjeld		1 744 803	2 303 022
Sum gjeld		95 823 929	61 667 132
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		114 854 780	91 610 284



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 363263

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 332 481
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET VEITVEDT HAGEBY
Forretningsadresse: c/o Nordberg Eiendomsforvaltning AS
Erich Mogensøns vei 12
0594 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Morten Mørch jr.
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.04.2025



Organisasjonsnr: 947 332 481
BORETTSLAGET VEITVEDT HAGEBY

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		22 752 805	19 360 813
Annen driftsinntekt	4	1 552 977	2 045 477
Sum inntekter		24 305 782	21 406 290
Kostnader			
Lønnskostnad		659 498	632 201
Annen driftskostnad	5-8	31 079 674	21 540 304
Sum kostnader		31 739 172	22 172 505
Driftsresultat		-7 433 390	-766 215
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		335 441	133 679
Annen finansinntekt		180 084	166 193
Sum finansinntekter		515 525	299 872
Annen rentekostnad		3 994 436	2 782 084
Sum finanskostnader		3 994 436	2 782 084
Netto finans		-3 478 911	-2 482 212
Ordinært resultat før skattekostnad		-10 912 301	-3 248 427
Ordinært resultat etter skattekostnad		-10 912 301	-3 248 427
Ekstraordinære poster		0	0
Årsresultat	11	-10 912 301	-3 248 427
Overføringer og disponeringer			
Overføring til/fra fond		530 588	-264 600
Overføringer til/fra annen egenkapital		-11 442 889	-2 983 827
Sum overføringer og disponeringer		-10 912 301	-3 248 427



Gjeld til			
kredittinstitusjoner	3	92 488 226	57 773 210
Borettsinnskudd		1 590 900	1 590 900
Sum annen langsiktig gjeld		94 079 126	59 364 110
Sum langsiktig gjeld		94 079 126	59 364 110
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		618 777	1 419 221
Skyldige offentlige avgifter		0	8 488
Annen kortsiktig gjeld		1 126 026	875 313
Sum kortsiktig gjeld		1 744 803	2 303 022
Sum gjeld		95 823 929	61 667 132
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		114 854 780	91 610 284



Organisasjonsnr: 947 332 481
BORETTLAGET VEITVEDT HAGEBY

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
---------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
------------------------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Kortsiktig gjeld</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
-------------------------	------------------	------------------	----------------



Vedlegg 1: Rapport fra styret

Rapport fra styret til ordinær generalforsamling 2025

1 Innledning

Denne rapporten dekker primært perioden siden forrige generalforsamling i mars 2024. Vi har i noen tilfeller inkludert opplysninger som gjelder hele 2024, det gjelder for eksempel økonomien (regnskapet).

2 Generelle opplysninger om borettslaget

Veitvedt Hageby består av 326 andeler fordelt på 91 vertikaldelte hus. Eiendommen har gårdsnummer 89 og bruksnummer 7 og er 95.499 kvm. Eiendommen er festet av Opplysningsvesenets fond til 2050. Neste regulering av festeavgiften er i 2032. Borettslaget er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 947 332 481.

Borettslaget framfester deler av eiendommen til Veitvedt garasjesameie.

Forretningsfører er Nordberg Eiendomsforvaltning og revisor er Unic revisjon.

3 Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling 20. mars 2024 har følgende personer vært tillitsvalgte i borettslaget.

Styret:

Leder	Eva Rustad de Brisis
Nestleder	Omar Lazreg
Styremedlem	Lars Erik Fuglesang
Styremedlem	Knut Astad
Styremedlem	Susanne Brovold Hvidsten
Styremedlem	Boniface Karumbi
Styremedlem	Kjersti Munthe
Varamedlem	Stian B. Kilde Aarebrot
Varamedlem	Anders Granlund

Valgkomiteen:

Ingvar Sagbakken - Beatrix van Dorn - Tor Kristian Birkeland - Malise Berg - Ragnar Hodnekvam



4 Styrets arbeid

Styrets arbeid har vært preget av gjennomgående høy saksmengde. Siden det nåværende styret ble konstituert i mars 2024, har vi håndtert om lag 1 450 e-postkommunikasjoner. Mange av sakene er av en mer enkel karakter, som for eksempel søknader fra beboere som er fullstendige, i samsvar med borettslagets regler og uten større uenighet. Samtidig håndterer vi også en del mer komplekse saker, inkludert komplekse søknader og betydelige vedlikeholdsoppgaver i borettslaget. Noen av sakene innebærer store utfordringer, enten det er snakk om omfattende vedlikeholdsarbeid eller uenighet mellom beboere. Når det gjelder saker som omhandler nabokonflikter, veileder vi i første omgang beboerne til å løse dette seg imellom. Dersom det ikke er mulig involveres styret eller saken løses gjennom konfliktråd. Vi legger vekt på å følge interne regler og praksis i borettslaget.

I det følgende gir vi en oversikt over omfanget av saker, inkludert noen av de større sakene som styret har valgt å prioritere. I tillegg til disse sakene bruker styret betydelig tid på å besvare henvendelser fra beboere via e-post og telefon, samt håndtere daglige oppgaver i borettslaget. Styret opprettholder også intern digital kommunikasjon gjennom en meldingsgruppe, hvor vi løpende diskuterer saker og planlegger oppgavefordelingen. Enklere saker kan bli løst internt i styret utenom formelle styremøter. De fleste saker diskuteres imidlertid på styremøtene. Dette gjelder for eksempel godkjenning av søknader, anskaffelser, vedlikeholdsoppgaver og planlegging av dugnader.

4.1 Styremøter og saker

I inneværende styreperiode er det avholdt 20 styremøter og behandlet cirka 250 saker.

For å gi en oversikt over hvilke typer saker styret behandler, deler vi sakene i tre kategorier:

1. De generelle sakene som gjelder driften av borettslaget mer generelt. Alle saker som gjelder større vedlikeholdsprosjekter kommer i denne kategorien.
2. Saker som angår enkeltbeboere. Det er typisk søknader fra beboere, men kan også være klager beboere imellom eller klager fra beboere til styret.
3. Orienteringssaker.

Sakene fordelte seg slik:

Type sak	Ca. andel (%)
Generelle saker	40
Saker som gjelder enkeltbeboere	40
Orienteringssaker	20
<i>Totalt</i>	<i>100</i>

Effektiv håndtering av saksmengden er en pågående utfordring for styret, og vi anerkjenner at enkelte beboere kan bli utålmodige. Dessverre er antallet saker betydelig, og på kort sikt ser styret begrensede muligheter for å redusere behandlingstiden. Mange av sakene er knyttet til vedlikeholdsoppgaver, som takreparasjoner, maling, rørsystemer og varmekabler. En mer systematisk tilnærming til vedlikeholdet, som utdypes i vedlikeholdsplanen, kan bidra til å forbedre situasjonen på lengre sikt.

For å håndtere mangfoldet av oppgaver, har styret organisert seg i dedikerte grupper med ansvar for henholdsvis bygningsmassen og uteområder/parkering. I tråd med tidligere generalforsamlingsvedtak publiserer styret en oppsummering av viktig informasjon og en orientering om behandlede saker på



nettsidene 3-4 ganger årlig. I tillegg avholdes et beboermøte på høsten og referat fra dette blir også lagt ut. Utover det legges det ut informasjon om enkeltsaker på borettslagets nettside (<https://www.veitvedt-hageby.no/>) med jevne mellomrom.

Strukturen i Veitvedt hageby gir beboerne større handlingsrom for endringer i andelene og uteområdene sammenlignet med borettslag med blokkbebyggelse. Dette gir muligheter for utvidelser og tilpasninger, men det medfører også en økt mengde saker for styret, spesielt i tilfeller hvor ønske om endringer eller tiltak er av mer kompleks art. Per tid er det byggestans grunnet det pågående takprosjektet. Det betyr at søknader som innebærer større fasadeendring ikke behandles for tiden.

5 Styrets prioriteringer i perioden

5.1 Vedlikehold av takene

Bakgrunn

På generalforsamlingen 22.03.2023 ble det vedtatt å gi styret fullmakt til å ta opp lån i forbindelse med takrehabiliteringen av de originale takene i borettslaget. Låneopptaket skal tas opp med løpetid på 35 år, med avdragsfrihet de første 5 årene.

Vedtaket har bakgrunn i at borettslaget vinteren 2020/2021 fikk mange henvendelser om vannlekkasjer langs vegger og vinduer etter et brått værskifte fra langvarig kulde til plussgrader.

Et pilotprosjekt ble gjennomført i 2021 og 2022. USBL prosjekt ble leid inn for å finne årsaken til problemene og en løsning for framtidig takrehabilitering.

Pilotprosjektet ga et bedre grunnlag for planlegging av prosjektet for hele borettslaget og grunnlag for kalkulering av anleggsbudsjettet.

Rapporten fra prosjektet, med anbefalinger om hvordan fullskalaprojektet bør gjøres, ligger på våre hjemmesider, under [fanen "Takprosjekt"](#). Under denne fanen finner dere også generell informasjon om takprosjektet.

Generalforsamlingen har vedtatt, på styrets anbefaling, at alle takene bør rehabiliteres samtidig fordi det ikke er lønnsomt å ta ett og ett tak, og fordi takene er 70 år gamle og må rehabiliteres før eller siden. Kostnadene på prosjektet blir finansiert ved låneopptak, og fellesgjelden vil fordeles slik andre kostnader fordeles mellom de enkelte andelseiere i borettslaget.

Framdrift

USBL vant anbudsrunde om å være borettslagets prosjektledere for takprosjektet. Disse ble valgt ut ifra en helhetsvurdering av tilbudene, inkludert pris, tilbudsbeskrivelse og god samarbeidserfaring, både fra pilotprosjektet og det pågående malingsprosjektet, der USBL også har prosjektledelsen.

USBL har lagt ned mye arbeid på registrering og kartlegging av takvariasjoner i borettslaget, samt omfang av de ulike takene. Dette var nødvendig for å kunne utarbeide gode underlagsdokumenter til anbudskonkurransen slik at entreprenører kan regne ut pris og omfang på arbeidet i størst mulig grad. Anbudskonkurransen ble avsluttet 15. februar 2025. Alle de fem inviterte entreprenørene leverte innen fristen. USBL og styret gjennomfører oppklaringsmøter med alle tilbyderne. USBL ferdigstiller en endelig innstilling i samråd med styret basert på disse møtene og innsendte tilbud.

Takprosjektet vil settes i gang så fort avtale er signert og valgt entreprenør er klar for å starte. Det estimeres at prosjektet vil ta mellom 2 og 2,5 år. Borettslaget tok høsten 2024 opp et låneopptak på 30 000 000 kr slik at prosjektet kunne settes i gang med prosjektledelse, arkitekt, søknader til Plan- og

bygningsetaten, geologiske utredning med mer. I budsjettet for 2025 er det planlagt et ytterligere låneopptak på 21 000 000 kr fra 1. september. Når et nytt låneopptak må gjøres for å dekke påløpte kostnader i takprosjektet, vil beboerne varsles i forkant. Økte fellesutgifter som en følge av takprosjektet må påregnes i 2025.

5.2 Maling

Maling av fasader ble satt på vedlikeholdsplanen i 2016. En kartlegging i 2021 viste akutte behov for maling. Det ble satt i gang et pilotprosjekt med PK Byggservice som ble gjennomført i 2022, og våren 2023 startet samme firma et fullskalaprojekt som skal avsluttes i 2025.

USBL ble leid inn til å lede prosjektet, både for å kunne håndtere arbeidsmengde og sikre nødvendig fagkompetent styring.

Underveis i prosjektet valgte styret at også vinduene skulle males. Dette ble anbefalt av USBL for å forlenge levetiden. I tillegg besluttet styret å sette inn ventiler i 2. etasje der det manglet. Dette for å spare kostnader over tid, da ventiler uansett skulle settes inn i forbindelse med rehabilitering av tak. Dermed unngikk vi å sette opp veggstilas to ganger.

2024 var sesong to av tre, og alt malingsarbeid ble gjennomført i henhold til planen: Grevlingveien 1-15 (kun oddetall), Veitvetveien 16-24, Veitvetsvingen 1-17, og Rådyrveien 6-12 (kun partall). I tillegg ble Grevlingveien 2 malt, selv om denne adressen opprinnelig var planlagt malt i 2025.

Øvrige adresser planlegges malt i 2025: Grevlingveien 17-35 (kun oddetall) og Rådyrveien 14-30 (partall og oddetall).

Underveis i maleprosjektet har det blitt avdekket en del råte på kledning. En del av dette skyldes feil som ble gjort under tidligere fasaderehabilitering. Dette gjelder spesielt i skjøten/overgangen mellom panel og beslag mellom første og andre etasje, der panelet lå nesten helt nede på beslaget. Dermed ble det liggende vann på beslaget, som panelet sugde opp. Alt panel med råte byttes fortløpende. I tillegg blir panel skåret, slik at det blir en stor nok glippe mellom beslag og panel.

5.3 Drenering og pipebuer

I henhold til vedlikeholdsplanen har styret normalt et mål om å drenere 2-3 hus i året. Enheter som har hatt fuktskader eller overvannsproblemer blir prioritert. I 2024 ble bare ett hus drenert, Grevlingveien 52. Dette henger sammen med økte vedlikeholdskostnader knyttet til maleprosjektet og det kommende takprosjektet. For å unngå å øke fellesutgiftene enda mer, ble noe av vedlikeholdspotten i 2024 flyttet til malingsprosjektet for å dekke utskifting av panel med råte. På grunn av dette har styret valgt å nedskalere antall dreneringer i 2024. Dermed ble det kun utført drenering på hus der behov var meldt inn og fuktutfordringer er dokumentert i 2024.

Så lenge vedlikeholdsbudsjettet tillater det ønsker styret å fortsette praksisen med 2-3 dreneringsjobber i året, for å sørge for å ikke få et stort etterslep av dreneringsbehov, samtidig som vi ikke overskrider vedlikeholdsbudsjettet.

Enkelte boliger rapporterer om fuktinntrengning via pipeløp. Felles for disse er manglende pipebue på toppen av pipa. I slike tilfeller blir det montert pipebue. Det kan løse utfordringen, men i noen tilfeller kan problemene skyldes kondens som følge av våre gamle tak.



5.4 Brannvern

Forskrift om brannforebygging § 8, fastsetter at alle bygninger som er oppført før 1985 må være oppgradert slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 (senere forkortet som «BF85») eller senere byggeregler. Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreduserende tiltak eller ved en kombinasjon av slike. Oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.

Borettslagets bygningsmasse er endret en del fra det ble bygget på 1950-tallet. Det er tilbygg, innvendige oppdelinger og oppussinger i forskjellige former og stiler. Flere har bygget og delt med tillatelser fra kommunen, mens noen har gjort det «ulovlig». Det er allerede vanskelig å kunne kartlegge status for hvert hus. I tillegg har beboere et generelt ansvar for innvendig kledning, og dette inkluderer også ansvar om kledning på veggene mot naboer, som må ha en viss brannmotstand.

Mange beboere har allerede delt husene slik at hver boenhet er delt inn i en egen branncelle, med vegger (og eventuelle himlinger/dører) mot naboer som tilfredsstillende minst brannmotstand B30. Dette gir allerede en god oppgradering som tilfredsstillende minst BF85.

Utfordringen er først og fremst bygninger som fortsatt har felles råkjeller uendret fra byggeår. Det er enda mer problematisk der hvor skilleveggene i 1. og 2. etasje er plassert over hverandre, men posisjon til skilleveggene i kjeller ikke tilsvarer de oppover. I disse bygninger kreves en hensiktsmessig branncelleinndeling, og/eller eventuelle andre kompensierende tiltak. Likevel krever en eventuell oppdeling av fellesareal enstemmighet blant andelseierne i huset (som vises på Beboerhefte - retningslinjer for innredning og deling av kjellere i borettslaget), godkjenning fra Plan- og bygningsetaten og godkjenning fra styret. I borettslagets retningslinjer for innredning og deling av kjellere, punkt 2 bokstav d, står det følgende: «Ved deling og oppsetting av vegger i kjeller, er andelseierne selv ansvarlige for at gjeldende byggeforskrifter oppfylles.»

Styret følger opp oppgraderingen av bygninger til BF85 så langt det er praktisk og økonomisk mulig. Eventuelle byggetiltak vurderes utført sammen med takrehabilitering.

Styret oppfordrer alle beboere til å sjekke at veggene mot naboer tilfredsstillende nødvendig brannmotstand (B30) og å sørge for å få en tillatelse fra kommunen for eventuelle ulovlige oppdelinger.

Det ble utført en kontroll på brannvern og slokkeutstyr i 2024 av Norsk Brannvern. Styret har mottatt en del klager på gjennomført kontroll og vil vurdere om det skal inngås en avtale med et annet selskap som kan utføre kontrollen.

Styret minner om at alle enheter skal ha minimum en varsler i hver etasje som fungerer og er montert, samt en fungerende brannslukker per andel. I enheter som har en utleiedel, har andelseier selv ansvar for at det er minimum en varsler og slukker inne i utleiedelen.



5.5 Utearealer, dugnad og vaktmestertjenester

Dugnader og vedlikehold i Veitvedt Hageby Borettslag

Styret i Veitvedt Hageby Borettslag arrangerte også i 2024 to dugnader. Vårdugnaden fant sted i strålende sol den 27. april, mens høstdugnaden ble gjennomført den 26. oktober. Etter tilbakemeldinger fra tidligere år ble høstdugnaden lagt litt senere enn vanlig.

Begge dugnadene hadde et fantastisk oppmøte av engasjerte og positive beboere. Sammen bidro vi til viktige vedlikeholds- og forskjønnelsestiltak i borettslaget. Blant annet ble benker og lekeapparater på lekeplassene beiset, garasjer klargjort for maling, og over 200 kubikkmeter grøntavfall samlet inn og fjernet.

I år testet vi ut en oppgaveliste hvor deltakerne kunne velge arbeidsoppgaver selv. Dette ble svært godt mottatt, og alle oppgaver på listen ble utført med stor innsats.

Julegrantenning og fellesskap

I løpet av høsten ble den årlige turen for borettslagets pensjonister gjennomført. 31 deltakere ble med på dagstur til Strømstad. Styret takker for organisering av turen.

Borettslaget har en lang tradisjon med julegrantenning, og også i år arrangerte styret dette hyggelige førjulssamværet. Birkelunden Brøstklang sang beboerne inn i julestemning, og over hundre barn fikk godteposer fra nissen – som, tradisjon tro, dukket opp over snøskavlen.

Vaktmestertjenester

I september 2023 inngikk vi en ny avtale med Facilitec for vaktmestertjenester. Denne avtalen samler både sommer- og vintervedlikehold hos én leverandør og gir oss tilgang til en rekke andre vedlikeholdstjenester. Bakgrunnen for avtalen var tidligere utfordringer med snørydding, strøing og gressklipping.

Gjennom grunnavtalen har vi nå en fast vaktmester i borettslaget tre dager i uken. Vaktmesteren plukker søppel, trimmer hekker, sørger for stell av pryd- og bærbusker, fjerner ugress og rapporterer inn eventuelle skader eller mangler. Facilitec har også ansvar for brøyting og strøing av gang- og stikkveier.

Etter ett år med avtalen har vi sett behov for justeringer, blant annet utvidelse av områdene for snømåking. Facilitec har vært til stor hjelp med rydding av trær, gressklipping, mindre reparasjoner og vedlikehold av lekeplassen.

Vi har opplevd noen utfordringer underveis, blant annet en uvanlig stor snømengde som førte til at deres snøfreser brøt sammen, uten at vi ble informert. Dette medførte at snø på stikkveiene frøs til is før tiltak ble satt inn. Det har også vært noen misforståelser rundt forventningene til luking og gressklipping. Likevel har Facilitec vært svært imøtekommende når vi har gitt tilbakemeldinger, og vi ser på dette som naturlige justeringer i starten av et godt samarbeid.



Tilbakemeldinger fra beboerne

Styret setter stor pris på tilbakemeldinger fra beboerne om hvordan våre felles avtaler og tjenester fungerer. Dine innspill hjelper oss med å sikre at borettslaget forblir et trygt, velholdt og hyggelig sted å bo.

5.6 Leie av parkering- og garasje plasser

Tilbud om leie av parkering- eller garasje plasser gjøres etter ansiennitet på venteliste. En del beboere takker nei til tilbud om parkeringsplass fordi plassen som blir tilbudt er et stykke unna egen bolig. De som takker nei, beholder sitt ventelistenummer og får igjen tilbud når det blir ny ledig plass. Når en beboer takker nei til parkering- eller garasje plass, går tilbudet videre til neste mann på lista osv.

Mer informasjon om parkering- og garasje plasser finner du her:

<https://www.veitvedt-hageby.no/beboerguide-parkering>

Det trådte nye regler i kraft for parkeringsselskaper 01.01.2024 som gjorde at vi måtte bytte alle gamle parkeringsskilt i hele området. Alle skilt om parkering ble byttet ut i 2024 slik at vi har gyldig hjemmel til å håndheve parkeringsreglene.

Som følge av at firmaene som skal rehabilitere tak og male fasadene i hagebyen vår vil trenge en del plass, må beboere være forberedt på at tildelte parkeringsplasser midlertidig blir inndratt for å frigjøre plass til vedlikeholdsprosjektene.

5.7 Varmekabler

Borettslaget drifter flere varmekabler i stikk- og gangveier. Særlig på starten av denne vintersesongen fikk styret flere henvendelser fra andelseiere om utfordringer med varmekablene. Firmaet M-TEK har undersøkt varmekablene i to av stikkveiene våre (Grevlingveien 34/36 og Grevlingveien 40/46) og fra Grevlingveien 35 og ned mot garasjeanlegget.

Ved Grevlingveien 40/46 fant ikke M-TEK noen feil på kablene, men det ble oppdaget en feilmelding på automatikken som styrer kablene. Styringen av kablene ble utbedret. Ved Grevlingveien 35 ned mot garasjeanlegget er det gjort små utbedringer og varmekablene her er nå normalt operative. Ved Grevlingveien 34/36 var det en feil ved det elektriske anlegget som Elvia måtte utbedre. Dette er gjort. Samtidig er sikringsskapet til varmekablene her av eldre årgang og trenger utskifting. Styret har vært på befaring med ulike firma og avventer nå tilbud fra dem før vi går til endelig anskaffelse av nytt sikringskap.

Generelt slår varmekablene seg av når det blir kaldere enn 10 minusgrader. Dette for å hindre smelting og ansamling av is nederst i bakken og is i sporet. Når det er under 10 minusgrader klarer ikke kablene å holde asfalten fuktfri. Dermed ville føret blitt forverret dersom varmekablene ikke slår seg av ved kaldere enn 10 minusgrader.

5.8 Saker fra beboerne

Styret forsøker å prioritere rask respons på beboernes henvendelser og effektiv behandling av saker fra beboerne. Samtidig, som tidligere rapportert, illustrerer omfanget av sakene at det kreves betydelige ressurser fra styret for å håndtere alt. Derfor klarer vi ikke alltid å innfri dette punktet.

Vi ser det som positivt at bygningsmassen og utearealene gir rom for tilpasninger. Ved behandling av søknader som omhandler installasjoner, lener styret seg ofte på vedtektenes § 7: *Forandringer av bygning eller bolig* - hvor det fremkommer at *"Hvis avvikene ikke er av vesentlig art har styret*



myndighet til å godkjenne dem. Det er opp til styret å bruke skjønn når de beslutter om en søknad avviker vesentlig fra vedtatte retningslinjer.”

Samtidig ønsker styret å påpeke to utfordringer:

1. Mange søknader fra beboere, inkludert flere endringer og ufullstendige søknader ved innlevering, har vært ressurskrevende for styret. Vi prioriterer disse sakene så langt det går og assisterer beboerne i å formulere klare søknader. En annen utfordring er manglende tydelighet i de interne reglene for ulike tiltak, som for eksempel gjerder, plattinger og terrasser. Selv om retningslinjer eksisterer for noen tiltak, har praksis i borettslaget variert over årene, og dette reflekteres i dagens store variasjon i utførelsen av tilbygg og tiltak på uteområdene.
2. Styret vektlegger nøye dokumentasjon og etterprøvbarehet, spesielt i saker som krever innsending av søknad til Plan- og bygningsetaten (PBE). Selv om dette kan virke detaljorientert, understreker styret at en streng tilnærming er nødvendig. Konsekvensene kan være betydelige dersom et tiltak oppføres i strid med plan- og bygningsloven eller uten godkjenning fra Plan- og bygningsetaten. Vi setter pris på beboernes forståelse av viktigheten av å overholde disse bestemmelsene, selv om det kan virke som små detaljer.

Når byggestansen oppheves etter takprosjektet, vil det i forkant legges fram nye retningslinjer for tilbygg. Dette for å sikre at borettslagets retningslinjer for tilbygg da vil gjenspeile fjorårets generalforsamlingsvedtak om at borettslaget har ansvar for alt ytre vedlikehold. Nye retningslinjer vil legges fram for, og vedtas av, generalforsamlingen.

5.9 Beboermøte

Beboermøte ble gjennomført 11. november 2024. Bakgrunnen for beboermøte er et ønske om å ha et treffpunkt for informasjonsutveksling mellom styret og beboerne på høsten omtrent midt i mellom generalforsamlingene som avholdes i mars måned hvert år.

Agendaen for møtet var

1. Generell informasjon
2. Status takprosjektet
3. Informasjon om maleprosjektet 2023–2025
4. Arbeid med ny beregning av husleie
5. Mulige tiltak mot uønsket aktivitet på Borgen lekeplass
6. Eventuelt

Referatet fra møtet er tidligere sendt ut til alle per e-post eller lagt i postkassen til de som har bedt om å få informasjon per post. [Referatet er også lagt ut på vår hjemmeside.](#)

6 Økonomi

Regnskapet for 2024 viser et underskudd på 10 912 279 kr. Det til tross for at låneopptaket var på 38 000 000 kr for både maling- og takprosjektene. Det budsjetterte årsresultatet for 2024 var et underskudd på 37 494 000 kr. Det betyr at vi endte opp med et mindre underskudd enn planlagt. Det



skyldes at vi har brukt langt mindre på takprosjektet enn budsjettet for. Samtidig har vi brukt mer på malingsprosjektet enn budsjettet med i 2024.

Årsaken til at kostnadene for malingsprosjektet ble høyere enn budsjettet med i 2024 skyldes at det er malt en husrekke mer enn planlagt (Grevlingveien 2A-N), at en del verandaer i høy første etasje (Veitvetsvingen 2 og 3) ikke var inkludert i den opprinnelige kontrakten med malefirmaet, men ble fikset til en ekstra kostnad, og at vi maler alle vinduer samt setter inn ventiler. Vinduer, plank/snekkerarbeid og ventiler er kostnader vi ikke helt klarer å forutsi fordi antall varierer. Når det gjelder takprosjektet er grunnen til at kostnadene i 2024 ble mye lavere enn budsjettet, at planleggings- og anbudsfasen av prosjektet har tatt lenger tid enn først antatt.

Ut over de mer faste kostnadene slik som forretningsførsel, forsikring, TV/internett, festeavgift og kommunale avgifter, var de største kostnadene i 2024 knyttet til malingsprosjektet og vedlikehold. Vedlikeholdsmidlene har gått til bl.a. utbytting av enkelte vinduer, utbedring av skorstein/pipelep etter pålegg fra Brann- og redningsetaten, drenering, arbeider på rørnett, arbeid med å få bekken i enden av Grevlingveien inn igjen i løpet sitt og diverse reparasjoner av elektrisk anlegg.

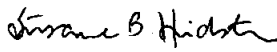
Størsteparten av budsjettet, utenom arbeid som dekkes av låneopptak, er bundet opp til faste utgifter. Styret vurderer at den frie egenkapitalen i laget er tilstrekkelig for små vedlikeholdsprosjekter. Større behov for vedlikehold fremover må lånefinansieres (som tak og maling).


For omtale av budsjettet viser styret til egen sak på generalforsamlingen.


Omar Lazreg
Nestleder


Eva Rustad de Brisis
Styreleder


Boniface Karumbi
Styremedlem


Susanne Brovold Hvidsten
Styremedlem


Lars Erik Fuglesang
Styremedlem


Knut Astad
Styremedlem


Stian Kilde Aarebrot
Varamedlem


Kjersti Munthe
Styremedlem


Anders Granlund
Varamedlem



Vedlegg 2: Årsregnskap 2024, revisjonsberetning og budsjett 2025

BORETTSLAGET VEITVEDT HAGEBY

RESULTATREGNSKAP	Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett
Driftsinntekter	2024	2023	2024	2025
Leieinntekter	kr 13 993 534	kr 12 472 824	kr 13 993 000	kr 14 209 000
Sparing til vedlikeholdsfond	kr 513 360	kr 513 360	kr 513 000	kr 513 000
Tilleggskostn. tilbygg	kr 371 352	kr 371 352	kr 371 000	kr 371 000
Eiendomsskatt fra beboere	kr 461 218	kr 869 853	kr 1 007 000	kr 351 000
Renter/avdrag lån fra beboerne	kr 6 772 474	kr 4 704 075	kr 6 756 000	kr 9 121 000
Garasjeleie	kr 176 535	kr 146 834	kr 157 000	kr 200 000
Parkeringsplassleie	kr 416 275	kr 282 515	kr 360 000	kr 454 000
Inntekter strøm el-bil	kr 48 057	kr -	kr -	kr 50 000
Andre inntekter	Note 4 kr 533 607	kr 350 805	kr -	kr -
Kontantinntekter felleslån	kr 1 019 370	kr 1 694 672	kr -	kr -
Sum driftsinntekter	kr 24 305 782	kr 21 406 290	kr 23 157 000	kr 25 269 000
Driftskostnader				
Honorar vaktm.tj og utdeling skriv etc	kr -	kr 28 200	kr -	kr -
Revisjonshonorar	kr 27 625	kr 25 625	kr 26 000	kr 29 000
Styrehonorar	kr 550 000	kr 500 000	kr 550 000	kr 560 000
Honorar valgkomité	kr 28 000	kr 25 000	kr 28 000	kr 28 000
Forretningsstørelse	kr 262 008	kr 262 008	kr 262 000	kr 314 000
Strøm	kr 234 836	kr 215 887	kr 225 000	kr 250 000
TV og internett	kr 1 778 766	kr 1 648 488	kr 1 702 000	kr 1 804 000
Honorarer advokat/konsulent	Note 5 kr 141 958	kr 472 018	kr 300 000	kr 150 000
Arbeids giveravgift	kr 81 498	kr 78 001	kr 81 000	kr 83 000
Leie lokaler	kr 182 267	kr 180 494	kr 190 000	kr 190 000
Vedlikehold	Note 6 kr 3 094 855	kr 2 247 193	kr 2 400 000	kr 4 000 000
Utgifter el-bil	Note 7 kr 124 365	kr -	kr -	kr 130 000
Maling og noe rep/snekkerarbeid	kr 13 989 593	kr 7 510 672	kr 10 100 000	kr 11 250 000
Rehabilitering tak	kr 1 447 074	kr -	kr 30 400 000	kr 49 500 000
Snørydding/avtømmerfirma	kr 590 859	kr 312 519	kr 500 000	kr 650 000
Skadedyravtale	kr 110 177	kr 106 659	kr 110 000	kr 115 000
Styre- og møtekostnader	kr 12 722	kr 9 872	kr 30 000	kr 30 000
Bankkostnader	kr 23 318	kr 13 980	kr 15 000	kr 25 000
Forsikringspremie	kr 1 840 633	kr 1 658 865	kr 1 841 000	kr 2 125 000
Kommunale avgifter	kr 5 293 334	kr 4 538 011	kr 5 298 000	kr 5 584 000
Festeavgift	kr 1 029 009	kr 1 029 009	kr 1 029 000	kr 1 029 000
Eiendomsskatt til Oslo Kommune	kr 468 804	kr 869 751	kr 879 000	kr 351 000
Andre driftskostnader	Note 8 kr 427 471	kr 440 253	kr 500 000	kr 500 000
Sum ordinære driftskostnader	kr 31 739 172	kr 22 172 505	kr 56 466 000	kr 78 697 000
Resultat før finansielle inn- og utbetalinger	kr -7 433 390	kr -766 215	kr -33 309 000	kr -53 428 000
Finansielle inntekter/kostnader				
Renteinntekter	kr 335 441	kr 133 679	kr 30 000	kr 150 000
Kundeutbytte Gjensidige	kr 180 084	kr 166 193	kr 150 000	kr 170 000
Renteutgifter	kr 3 994 436	kr 2 782 084	kr 4 365 000	kr 5 943 000
Netto finanskostnader	kr -3 478 911	kr -2 482 212	kr -4 185 000	kr -5 623 000
Årsresultat	Note 11 kr -10 912 301	kr -3 248 427	kr -37 494 000	kr -59 051 000
Overføringer:				
Overført til vedlikeholdsfond	kr 530 599	kr 535 405	kr 513 000	kr 513 000
Overført fra vedlikeholdsfond	kr -11	kr -800 005		
Overført til/fra annen egenkapital	kr -11 442 889	kr -2 983 827		
Sum overføringer	kr -10 912 301	kr -3 248 427		
Avdrag	Note 11 kr 2 265 618	kr 1 963 506	kr 2 391 000	kr 3 178 000
X-ord avdrag v/medbet felleslån	kr 1 019 370	kr 1 694 672		
	kr 3 284 988	kr 3 658 178		
Låneopptak maling			kr 8 000 000	kr 11 250 000
Låneopptak tak			kr 30 000 000	kr 21 000 000

Sakspapirer til ordinær generalforsamling 2025, side 24



BORETTSLAGET VEITVEDT HAGEBY

Noter til regnskap 2024

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemte til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likhet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Leieavtaler balanseføres ikke.

Fordringer

Kundefordringer (krav på husleie) og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 Anleggsmidler

Bygningene og rehabiliteringen er bokført til historisk kostpris og avskrives ikke. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. note om vedlikehold. Garasjeanlegget: borettslaget har inntil 2014 avskrevet investering i garasjeanlegg 1973 kr 145.000 med kr 14.500 årlig siden 2008. Styret er av den oppfatning at det ikke er behov for avskrivning da det ikke foreligger risiko for verdifall. Restsaldo kr 43.500 avskrives ikke videre.

Note 2 Bankinnskudd

DNB	kr	23 120 681
Driftskonto	kr	14 899
Skattekalkulaskonto	kr	-
Vedlikeholdsfond	kr	1 094 078
Depositumskonto	kr	582 500
	kr	24 812 158

Note 3 Langsiktig gjeld

Handelsbanken: Låneopptak kr 77.000.000 år 2014/refinansiert lånet i Nordea Annuitetslån med flytende rente p.t. 5,65 % og vil være innfridd år 2043
Handelsbanken: Låneopptak kr 5.161.000 år 2023- Låneopptak kr 8 mill. år 2024
Lån totalt kr 20 mill. som skal fordeles over 3 år
Annuitetslån med flytende rente p.t. 5,65 % og vil være innfridd år 2033
Handelsbanken: Låneopptak kr 30.000.000-skal totalt låne ca. kr 120 millioner
Annuitetslån med flytende rente p.t. 5,65 % og vil være innfridd år 2064

Note 4 Andre inntekter

Refusjon retts hjelp/advokat kostnader	kr	449 200
Tilskudd urbant landbruk	kr	52 000
Tilskudd grønne midler	kr	15 000
Tilskudd nabolagsmidler	kr	8 017
Refusjon eiendomsskatt år 2023 fra kommunen	kr	7 307
Purregebyr	kr	2 083
	kr	533 607

Note 5 Honorarer advokat/konsulent

Advokathonorar i forbindelse med bist mot beboere	kr	123 520
Honorar USBL: ny fordeling felleskostnader og byggmassen	kr	12 563
Honorar revisjonen ved tilskudd lekeplass	kr	5 875
	kr	141 958



BORETTSLAGET VEITVEDT HAGEBY

Fortsettelse noter til regnskap 2024

Note 6 Vedlikehold

Bygning: brannvernnavale/byttet vindu, takrenner og nedløp etc	kr	475 165
Garasjer: rep garasjeport	kr	6 607
VVS: rep uttrekksledning/høytrykkspylinger/drenering etc	kr	1 620 183
Uteanlegg: arbeid ved bekken/arb med trær/feiling etc	kr	807 035
Elektrisk: rep elfordelerskap	kr	185 865
	kr	3 094 855

Note 7 Utgifter el-bil

Volte/Smart Energi: strøm el-bil	kr	64 065
Elaway: leie infrastruktur el-bil lading	kr	60 300
	kr	124 365

Note 8 Andre driftskostnader

Gårdsutstyr/driftsmateriell	kr	6 871
Søppel- og containertømming/renhold søppelkasser	kr	129 285
Porto/kopiering	kr	245
Kontorkostnader w/styret	kr	-
Husleieservice	kr	121 569
Telefonkostnader	kr	2 847
Dugnad	kr	27 300
Oppmerksomheter	kr	2 090
Velferdsmidler/Sosiale utg.	kr	58 122
Flaggheising	kr	25 000
Annonser	kr	1 688
Kontingent Huseiernes Landsforbund og Bjerke Storvel	kr	5 800
Drift data-system i borettslaget	kr	46 654
	kr	427 471

Note 9 Forskuddsbetalte kostnader

Forskuddsbetalt w/internett	kr	452 223
Rentokil: skadedyravtale	kr	25 516
Lån	kr	-
	kr	477 739

Note 10 Avsatt vedlikeholdsfond

Saldo vedlikeholdsfond pr. 31.12.24 tilsvarende nå saldo på borettslagets bankkonto for vedlikehold.

Note 11 Disponible midler

Disponible midler 1.1.24	kr	-78 853
Resultat 31.12.24	kr	-11 442 867
Låneopptak	kr	38 000 000
Avdrag lån	kr	-3 284 988
Avsatt vedlikeholdsfond	kr	530 588
Avskrivning	kr	-
Endring i disponible midler	kr	23 802 733
Disponible midler	kr	23 723 881



Borettslaget Veitvedt Hageby

Vedlikehold

Bygning:	Facilitec: byttet vinduer	kr	140 458	kr	475 165
	N. Brannvern: serviceavtale	kr	139 405		
	Lekkasjeteknikk: bytte takrenner og nedløp	kr	30 467		
	Strømbergs: rep søppelbrønner	kr	25 825		
	PK Byggservice: snekkerarbeid	kr	-		
	Videokontroll skorstein/rep pipeløp	kr	106 430		
	Egenandel skade	kr	10 000		
	Nøkler/små rep/diverse	kr	22 580		
		kr	475 165		
VVS:	Spylt tette ledninger og vasking	kr	28 466	kr	1 620 183
	Drenering	kr	1 284 704		
	Arbeid uttrekksledning	kr	281 476		
	Kommunen: gebyr avløpsledninger	kr	15 050		
	Feilsøking og rørinspeksjon	kr	10 487		
		kr	1 620 183		
Elektrisk:	Diverse rep./rep jordfeil lysmast/rep utvendig varmekabel	kr	114 927	kr	185 865
	Rep elfordelerskap	kr	70 938		
		kr	185 865		
Garasje:	Rep etter lyn og uvær	kr	-	kr	6 607
	Rep port	kr	6 607		
		kr	6 607		
Uteanlegg:	Feiing	kr	57 244	kr	807 035
	Oppsett av gjerde	kr	28 063		
	Div. arbeid/smårep/skifter/beskyttelse rundt stolper	kr	52 075		
	Lekeplasskontrollen/oppgradert lekeplass	kr	42 796		
	Planter/jord/utstyr/strøsingel etc	kr	104 054		
	Facilitec: rep murtrapp/fylle grus/mange småjobber etc	kr	50 418		
	P-Service: fornyelse av skilt og stolper	kr	45 688		
	Arbeid med trær: plantet nye og fjernet gamle etc	kr	113 322		
	Arbeid ved bekken	kr	313 375		
	kr	807 035			
Total vedlikehold				kr	3 094 855

Sakspapirer til ordinær generalforsamling 2025, side 27



BORETTSLAGET VEITVEDT HAGEBY

BALANSE

Eiendeler

Anleggsmidler

		2024	2023
Bygninger	Note 1	kr 14 038 919	kr 14 038 919
Rehabilitering	Note 1	kr 75 303 699	kr 75 303 699
Varige driftmidler/garasjeanlegg	Note 1	kr 43 500	kr 43 500
Sum anleggsmidler		kr 89 386 118	kr 89 386 118

Omløpsmidler

Debitorer/andre fordringer		kr -	kr 3 292
Husleierestanse		kr 112 111	kr 66 759
Deposittum leie kontor 16 og 17		kr 66 654	kr 65 808
Forskuddsbetalte kostnader	Note 9	kr 477 739	kr 871 816
Bankinnskudd	Note 2	kr 24 812 158	kr 1 216 491
Sum omløpsmidler		kr 25 468 662	kr 2 224 166
Sum eiendeler		kr 114 854 780	kr 91 610 284

Gjeld og egenkapital

Egenkapital

Andelskapital		kr 16 300	kr 16 300
Avsatt vedlikeholdsfond	Note 10	kr 1 094 078	kr 563 490
Annen egenkapital		kr 17 920 473	kr 29 363 362
Sum egenkapital		kr 19 030 851	kr 29 943 152

Langsiktig gjeld

Borettsinnskudd		kr 1 590 900	kr 1 590 900
Handelsbanken lån rehab	Note 3	kr 50 335 037	kr 52 884 234
Handelsbanken lån maling	Note 3	kr 12 153 189	kr 4 888 976
Handelsbanken lån tak	Note 3	kr 30 000 000	kr -
Sum langsiktig gjeld		kr 94 079 126	kr 59 364 110

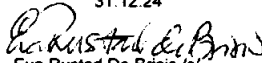
Kortsiktig gjeld

Forskuddsbetalt husleie		kr 316 880	kr 255 956
Deposittum tilbygg/boder		kr 582 500	kr 477 500
Kreditorer		kr 618 777	kr 1 419 221
Påløpte kostnader		kr -	kr -
Avsatt renter		kr 226 646	kr 141 857
Skyldig skattetrekk		kr -	kr 4 512
Skyldig arbeidsgiveravgift m.v.		kr -	kr 3 976
Sum kortsiktig gjeld		kr 1 744 803	kr 2 303 022

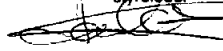
Sum gjeld og egenkapital

kr 114 854 780 kr 91 610 284

Oslø, 10.02.25
31.12.24


Eva Rustad De Brisis /s/
styreleder


Omar Læzreg /s/


Lars Fuglesang /s/


Boniface Karumbi /s/

Kjersti Munthe /s/



Susanne B. Hvidsten /s/


Knut Astad /s/



UNIC REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer

Unic Revisjon AS

Medlem av Den norske Revisorforening
Akersgata 32, 0180 Oslo

post@unicrevisjon.no
www.unicrevisjon.no

Foretaksregisteret: 999 327 885 MVA

Til generalforsamlingen i Borettslaget Veitvedt Hageby

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Veitvedt Hageby som viser et underskudd på NOK 10 912 301. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon 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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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>

Oslo, 26. februar 2025
Unic Revisjon AS

Arild Breivold
statsautorisert revisor