



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 932 319 411
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: VITIGREND BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: OBOS Eiendomsforvaltning
Freserveien 1
0195 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2025

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, 23.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 932319411

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 649 433	265 303
Sum inntekter		2 649 433	265 303
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 667	
Annen driftskostnad		1 916 730	189 605
Sum kostnader		1 991 857	189 605
Driftsresultat		657 576	75 698
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 192	40
Sum finansinntekter		5 192	40
Annen finanskostnad		284	
Sum finanskostnader		284	0
Netto finans		4 908	40
Resultat før skattekostnad		662 484	75 738
Årsresultat		662 484	75 738
Totalresultat		662 484	75 738
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		662 484	75 738
Sum overføringer og disponeringer		662 484	75 738



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		13 333	20 000
Sum varige driftsmidler		13 333	20 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		13 333	20 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		5 216	3 170
Andre fordringer		110 499	97 691
Sum fordringer		115 715	100 861
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 111 680	172 320
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 111 680	172 320
Sum omløpsmidler		1 227 395	273 181
SUM EIENDELER		1 240 728	293 181

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		738 222	75 738
Sum opptjent egenkapital		738 222	75 738
Sum egenkapital		738 222	75 738
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		317 540	185 263
Skyldige offentlige avgifter		35 760	
Annen kortsiktig gjeld		149 206	32 180
Sum kortsiktig gjeld		502 506	217 442
Sum gjeld		502 506	217 442
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 240 728	293 181



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 420128

Enheten

Organisasjonsnummer: 932 319 411
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: VITIGREND BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: OBOS Eiendomsforvaltning
Freserveien 1
0195 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2025

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, 22.05.2025



Organisasjonsnr: 932 319 411
VITIGREND BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 649 433	265 303
Sum inntekter		2 649 433	265 303
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 667	
Annen driftskostnad		1 916 730	189 605
Sum kostnader		1 991 857	189 605
Driftsresultat		657 576	75 698
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 192	40
Sum finansinntekter		5 192	40
Annen finanskostnad		284	
Sum finanskostnader		284	0
Netto finans		4 908	40
Resultat før skattekostnad		662 484	75 738
Årsresultat		662 484	75 738
Totalresultat		662 484	75 738
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		662 484	75 738
Sum overføringer og disponeringer		662 484	75 738



Organisasjonsnr: 932 319 411
VITIGREND BOLIGSAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		13 333	20 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		13 333	20 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
		5 216	3 170
Andre fordringer			
		110 499	97 691
Sum fordringer		115 715	100 861
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		1 111 680	172 320
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			
		1 111 680	172 320
Sum omløpsmidler		1 227 395	273 181
SUM EIENDELER		1 240 728	293 181
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	738 222	75 738
Sum opptjent egenkapital	738 222	75 738
Sum egenkapital	738 222	75 738
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	317 540	185 263
Skyldige offentlige avgifter	35 760	
Annen kortsiktig gjeld	149 206	32 180
Sum kortsiktig gjeld	502 506	217 442
Sum gjeld	502 506	217 442
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 240 728	293 181



Organisasjonsnr: 932 319 411
VITIGREND BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note
2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Variige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	-----------------------------	----------------------------

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen



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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note

3

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 768

VITIGREND BOLIGSAMEIE



Velkommen til årsmøte i VITIGREND BOLIGSAMEIE

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:

9. april 2025 kl. 18:00, Gjestelokale.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Formål, bruk og evt. tilpasninger av sameiets fellesareal
8. Tak over postkassestativ

Med vennlig hilsen,

Styret i VITIGREND BOLIGSAMEIE



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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Velges på møte

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

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
Velges på møte



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. 0768 Vitigrend Boligsameie - regnskap og revisjonsberetning årsmøte 2.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak
Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.



Sak 7

Formål, bruk og evt. tilpasninger av sameiets fellesareal

Forslag fremmet av:

Benny André Johansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet besitter et fellesareal som kan gi beboerne vesentlig større nytte og bruk enn i dag (som er gjesterom/selskapslokale). Det er nok av slike tilbud i nærheten, og sameiet bør i stedet legge til rette for et fellesareal som er en "fellesarena", der beboerne kan møtes og aktiviseres uavhengig av alder og om en har booket lokalet. Vedlagde PDF gir en begrunnelse for, og utdyping av, forslagspunktene.

Forslag til vedtak

1. Formålet med sameiets fellesareal i blokk C, 1. etasje tydeliggjøres.

Forslag: Fellesarealet skal invitere til mest mulig bruk for sameiets beboere,

og i størst mulig grad være tilrettelagt for å være en «fellesarena» der

beboerne kan møtes og aktiviseres uavhengig av alder.

2. Sameiet vedtar en prosess for å vurdere bruk/nytte av fellesarealet opp mot

det definerte formålet. Del av prosessen er også å vurdere og evt. foreslå

alternativ bruk og tilpasning av arealet.

Vedlegg

2. Forslag til sak på årsmøtet i Vitigrend boligsameie 09.04.2025.pdf

Sak 8

Tak over postkassestativ

Forslag fremmet av:

Marius Elvegård

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Postkassene for rekkehusene som er montert på carport er utsatt for regn; aviser blir våte og låsene fryser ved frost.

Forslag til vedtak

Skjerming av postkassestativ med tak.





Styrets årsrapport

ÅRSBERETNING VITIGREND BOLIGSAMEIE

STYRETS ARBEID 2024

Innledning

Denne rapporten har som hensikt å gi en oversikt over styrearbeidet i sameiet det siste året. Rapporten inneholder en oppsummering av de viktigste aktivitetene og tiltakene som er gjennomført, samt en presentasjon av styremedlemmene som har bidratt til sameiets utvikling.

Styremedlemmer

Fra styrets oppstart til januar 2025 har følgende personer vært med i styret:

- Lennarth Hovland
- Mikhail Markevich
- Marie Louise Liane Andersen

Styrelederrollen har vært besatt av Sven Morten Helgesen frem til februar 2025, da Trude Lurfald overtok stafettspinnen.

Hovedpunkter

I løpet av det siste året har styret gjennomført en rekke tiltak for å forbedre sameiet. Her er noen av de viktigste aktivitetene:

- **Innredning av gjestelokale og gjesteleilighet:** Styret har innredet et gjestelokale og en gjesteleilighet med diverse nødvendigheter for å øke komforten for besøkende.
- **Kontakt med leverandører:** Det har vært kontinuerlig kontakt med ulike leverandører for å sikre nødvendig vedlikehold av sameiets fasiliteter.
- **Innsending av saker til Bygr/Rubus:** Styret har meldt inn totalt 396 saker over feil og mangler til Bygr/Rubus, fordelt på: •36 saker relatert til det felles gjestelokalet •27 saker relatert til den felles gjesteleiligheten •123 saker relatert til utendørsområdene •133 saker relatert til parkeringsgarasjen •73 saker relatert til Blokk A fellesområder •67 saker relatert til Blokk B fellesområder •60 saker relatert til Blokk C fellesområder
- **Utarbeidelse av sosiale soner utomhus:** For å fremme et godt bomiljø, har styret utarbeidet flere sosiale soner med rentbrennende bålpanne og benker hvor beboerne kan møtes og tilbringe tid sammen.
- **Oppfølging av legionellautbrudd:** Styret har håndtert og fulgt opp et legionellautbrudd for å sikre beboernes helse og sikkerhet og sørge for at våre interesser opp mot utbygger/selger blir ivaretatt. Dette arbeidet fortsetter, og målet er at vi så fort som mulig kan nøste opp i dette og utarbeide en rapport som beskriver en tidslinje, hva som har skjedd, hvordan det har skjedd, involverte aktører, årsak, ansvar, kostnader osv.
- **Diverse oppfølging av arbeidere:** Styret har også hatt ansvar for oppfølging av arbeidere som har utført ulike oppgaver i sameiet.

I tillegg til disse tiltakene har mye av styrets tid blitt brukt på befaringsrunder i fellesarealene, oppfølging av saker innmeldt i Rubus, og å svare ut henvendelser fra beboerne. Styremøter har blitt gjennomført én gang per måned for å sikre god fremdrift og koordinering av arbeidet.

Nye tider og nye koster

I februar 2025 overtok Trude Lurfald som styreleder etter valg i ekstraordinær generalforsamling. Det nye styret har siden da utarbeidet en oversikt over styrets ansvarsområder og arbeidsoppgaver, og har gått i gang



med å gjennomgå all dokumentasjon angående fellesområder ute og inne. Vi har også startet arbeidet med å kvalitetssikre og forhandle alle leverandøraftaler. En viktig del av styrets arbeid fremover blir å få enda bedre kontroll på alle utgifter og kostnader og foreslå tiltak som sikrer økonomien, sikre kvaliteten på bygningsmasse, tekniske systemer og aktører som er tilknyttet drift og vedlikehold av disse, innomhus og utomhus fellesarealer. Legionellasaken har høy prioritet og vi jobber videre med denne saken.

Det nye styret jobber etter en visjon om å gjøre Vitigrend Boligsameie til et av Oslos beste sameier og at Vitigrend er et god, trygt og sosialt sameie for store og små beboere. Det nye styrets mål er å gjøre styrearbeid til noe som er inspirerende og gøy, der man gjennom styreverv opplever motivasjon og bidrag og at vi i fremtiden får beboerne til frivillig å stille til valg.

Det nye styret tar et krafttak for å sikre orden og styring, og opprettholder en god dialog med utbygger. Vi jobber målrettet for at vi så fort som mulig kan si oss ferdig med overtagelser, reklamasjoner og at alt er ferdigstilt.

Gjennom disse tiltakene har styret arbeidet målrettet for å forbedre sameiets fasiliteter og bomiljø, og vi ser frem til å fortsette dette arbeidet under Trude Lurfalds ledelse.



VITIGREND BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 932 319 411, KUNDENR. 768

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 576 604	155 303	3 407 000	3 407 000
Andre inntekter	3	72 829	110 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 649 433	265 303	3 407 000	3 407 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	0	-8 400	-8 000
Styrehonorar	5	-60 000	0	-60 000	-60 000
Avskrivninger	13	-6 667	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 872	-8 181	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-85 707	-7 240	-90 000	-95 000
Konsulenthonorar	7	-3 750	0	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-379 143	-434	-698 063	-706 000
Forsikringer		-225 387	-8 881	-213 000	-256 000
Kommunale avgifter	9	-702 030	0	-754 218	-849 000
Energi/fyring		-68 531	-27 171	-999 980	-1 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-41 888	-2 038	-10 000	-10 000
Andre driftskostnader	10	-403 423	-135 661	-362 000	-375 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 991 857	-189 605	-3 215 661	-3 379 000
DRIFTSRESULTAT		657 576	75 698	191 339	28 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 192	40	0	0
Finanskostnader	12	-284	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		4 908	40	0	0
ÅRSRESULTAT		662 484	75 738	191 339	28 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		662 484	75 738		





VITIGREND BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 932 319 411, KUNDENR. 768

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	13 333	20 000
SUM ANLEGGSMIDLER		13 333	20 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		5 216	3 170
Forskuddsbetalte kostnader		110 499	97 691
Driftskonto OBOS-banken		1 084 380	172 320
Skattetrekkkonto OBOS-banken		27 300	0
SUM OMLØPSMIDLER		1 227 395	273 181
SUM EIENDELER		1 240 728	293 181
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		738 222	75 738
SUM EGENKAPITAL		738 222	75 738
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 582	24 940
Leverandørgjeld		317 540	185 263
Skyldige offentlige avgifter	14	35 760	0
Energiavregning	15	143 624	0
Annen kortsiktig gjeld		0	7 240
SUM KORTSIKTIG GJELD		502 506	217 442
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 240 728	293 181
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.06.2025
Styret i Vitigrend Boligsameie

Sven Morten Helgesen /s/ Marie Louise Liane Andersen /s/ Lennarth Hovland /s/

Mikhail Markevich /s/



**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 324 004
Garasje	205 800
Bodleie	27 600
Carport	19 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 576 604

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Mer Norway (El-bil)	32 829
Startkapital	30 000
Utleie	10 000
SUM ANDRE INNTEKTER	72 829

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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



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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 60 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 872.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 750
SUM KONSULENTHONORAR	-3 750

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-206 230
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-31 724
Drift/vedlikehold heisanlegg	-45 000
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-2 250
Drift/vedlikehold brannsikring	-52 811
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-41 128
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-379 143

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-395 313
Renovasjonsavgift	-306 718
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-702 030

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Annet driftsmateriale	-19 749
Vaktmestertjenester	-68 888
Renhold ved firmaer	-80 267
Snørydding	-220 479
Andre fremmede tjenester	-5 670
Andre kontorkostnader	-3 560
Kontingenter	-775
Bank- og kortgebyr	-2 891
Velferdskostnader	-1 145
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-403 423

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter driftskonto i OBOS-banken	4 319
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	873
SUM FINANSINNEKTER	5 192



**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-284
SUM FINANSKOSTNADER	-284

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser	
Tilgang 2023	20 000
Avskrevet tidligere	0
Avskrevet i år	-6 667
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	13 333

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-6 667
--------------------------------	---------------

NOTE: 14**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-27 300
Skyldig arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-35 760

NOTE: 15**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) 2024	-829 980
SUM INNETEKTER	-829 980

KOSTNADER

Techem 2024	33 451
Fjernvarme 2024	652 905
SUM KOSTNADER	686 356

SUM ENERGIAVREGNING	-143 624
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.



Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til VITIGREND BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret 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 sameiet 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.

Styret og forretningsførers 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 sameiet 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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Forslag til sak på årsmøtet i Vitigrend boligsameie, 9. april 2025:

Formål, bruk og evt. tilpasninger av sameiets fellesareal

Forslag:

1. Formålet med sameiets fellesareal i blokk C, 1. etasje tydeliggjøres.
Forslag: Fellessarealet skal invitere til mest mulig bruk for sameiets beboere, og i størst mulig grad være tilrettelagt for å være en «fellesarena» der beboerne kan møtes og aktiviseres uavhengig av alder.
2. Sameiet vedtar en prosess for å vurdere bruk/nytte av fellesarealet opp mot det definerte formålet. Del av prosessen er også å vurdere og evt. foreslå alternativ bruk og tilpasning av arealet.

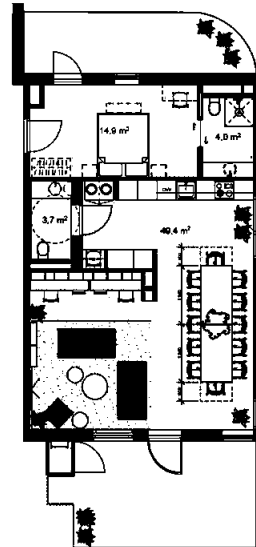
Begrunnelse:

Vitigrend boligsameie besitter et fellesareal av potensielt stor bruksverdi for sameiets beboere. Gjesteleilighet og felleslokale/selskapslokale i blokk C, 1. etasje, er på til sammen 72 m² og kan bookes på sameiets side på Vibbo.

Denne felles eiendommen bør tilrettelegges slik at den inviterer til mest mulig bruk. Det bør være et lokale som alle beboerne kan bruke samtidig, når de måtte ønske og uavhengig av evt. forhåndsbooking etc, og helst også være et lokale beboerne kan bruke sammen, på samme tid.

Slik det er tilrettelagt per i dag, med gjesteleilighet og selskapslokale, er det lite som tyder på at lokalet er utformet og tilpasset mest mulig hensiktsmessig, ut fra våre boforhold og de behovene vi har her på Voksenkollen. Dette er særlig begrunnet i to forhold:

1. Vitigrend er vel trolig det sameiet i Norge med størst nærhet til, og tetthet av, gjesterom og selskapslokaler som det er mulig å leie. I en radius på få hundre meter har vi både Voksenåsen, Soria Moria, Lysebu og Scandic Holmenkollen, samt serveringssteder som f.eks. Solstua, Frognerseteren o.a.
2. Konseptene gjesteleilighet og selskapslokale er mer ekskluderende enn inkluderende, ut fra perspektivet om å føre sammen sameiets beboere på felles arenaer. Lokalene er mer tilpasset/tilrettelagt for en bruk der den enkelte





beboer kan booke gjesteleilighet for en gjest i stedet for hotellrom, evt. booke selskapslokale til egne selskap, klassefester o.a. i stedet for å benytte egen leilighet eller selskapslokaler på hoteller og lokaler i nærheten.

Egne inntrykk er at lokalene er svært lite brukt, noe som understøttes av gjennomgang av bestillingssiden på Vibbo der det er registrert svært lite belegg over perioden 01.01.2024-01.03.2025. (Her kan det evt. være feilkilder, at ikke alle bookingene er registrert i kalender o.a.)

Hensikten med dette forslaget for generalforsamlingen er at vi tydeliggjør hva som skal være formålet med disse attraktive og verdifulle arealene på over 70 m², og at det deretter vurderes nytte/bruk og evt. foreslås alternativ bruk/tilpasninger av lokalet ut fra formålet som er definert.

Dette forslaget er dermed todelt:

1. Sameiet må tydeliggjøre behov og formål med fellesarealet. Forslag på tydeliggjøring er lagt i kulepunkt 1.
2. Ut fra dette evaluere nytten av arealene slik de er per i dag, og eventuelt foreslå alternativ tilpasning og bruk av lokalene slik at de er til størst mulig glede for beboerne og for å styrke samhold i sameiet. Forslag til prosess er lagt i kulepunkt 2 (men her er det mange muligheter hvordan en legger opp løpet).

Jeg mener pkt 1 bør være ukontroversielt, og at sameiet allerede i denne generalforsamlingen kan vedta formålet med fellesarealet. Eksempel på tekst: Fellesarealet skal invitere til mest mulig bruk for sameiets beboere, og i størst mulig grad være tilrettelagt for å være en «fellesarena» der beboerne kan møtes og aktiviseres uavhengig av alder.

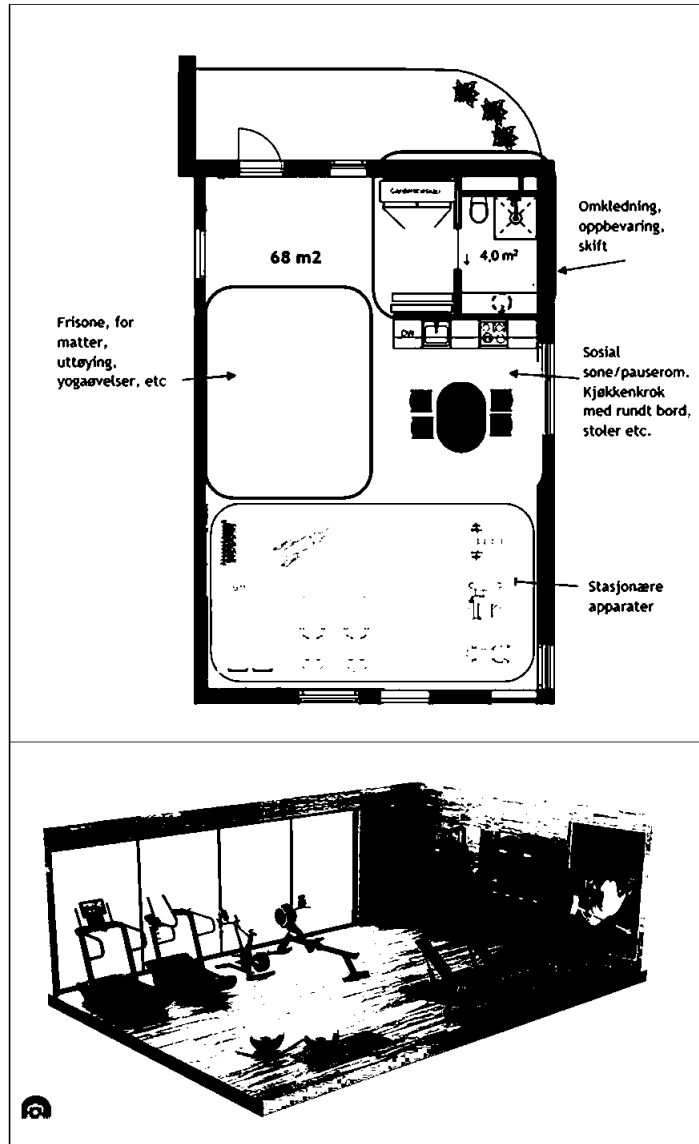
Punkt 2 må ta utgangspunkt i definisjonen av formålet. En evaluering av nytte opp mot formålet, og evt. vurdering av alternativ bruk, er da kanskje et arbeid som krever noe mer tid og noe mer dialog mellom alle beboerne. Det kan f.eks. gjøres gjennom en sosial idédrodning blant beboerne under en sommerfest, gjennom at sameiet nedsetter en arbeidsgruppe, gjennom en spørreundersøkelse blant beboerne eller annet. Uansett må det også gjøres en solid vurdering av kostnader, nytte, fordeler og ulemper – herunder også f.eks. økt slitasje, støy o.a..

For å illustrere mulighetene ved annen bruk/tilrettelegging – kun som en ide:

Egen tanke mht. alternativ bruk som kan føre beboerne sammen og være til stor nytte, er f.eks. med enkle tilpasninger å gjøre det til sameiets felles aktivitets-/treningsrom – tilpasset som f.eks. i illustrasjonen til høyre. Et rom med enkle treningsapparater og en sosial kaffesone, til allmenn bruk.

Det vil både spare en del beboere for store utgifter (treningsavgifter på eksterne treningssentra), gjøre hverdagen litt lettere i kalde og mørke vinterkvelder, og trolig øke attraktivitet/verdi på boligene i sameiet vesentlig. Og ikke minst: Det vil være et lokale der hvem som helst av beboerne, når som helst (innenfor et definert tidsrom, f.eks. kl 09-22) kan komme innom og trene eller kanskje bare ta en prat over kaffekoppen.

Men dette er bare en tanke, og vil være opp til en evt. videre prosess å vurdere nytte, kostnad etc av.





Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 9.04.25

Selskapsnummer: 768 Selskapsnavn: VITIGREND BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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