



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 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: Morten Mørch jr.
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2024

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, 25.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		19 360 813	17 031 679
Annen driftsinntekt	4	350 805	600 700
Sum inntekter		19 711 618	17 632 379
Kostnader			
Lønnskostnad		631 201	672 791
Annen driftskostnad	5-7	21 541 304	16 480 150
Sum kostnader		22 172 505	17 152 941
Driftsresultat		-2 460 887	479 438
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		133 679	32 716
Annen finansinntekt		166 193	159 498
Sum finansinntekter		299 872	192 214
Annen rentekostnad		2 782 084	1 475 224
Sum finanskostnader		2 782 084	1 475 224
Netto finans		-2 482 212	-1 283 010
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 943 099	-803 572
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 943 099	-803 572
Ekstraordinære poster		1 694 672	856 792
Årsresultat	10	-3 248 427	53 220
Overføringer og disponeringer			
Overføring til/fra fond		-264 600	-975 558
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 983 827	1 028 778
Sum overføringer og disponeringer		-3 248 427	53 220



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		66 759	56 961
Andre fordringer	8	940 916	853 777
Sum fordringer		1 007 675	910 738
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2	1 216 491	2 168 831
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 216 491	2 168 831
Sum omløpsmidler		2 224 166	3 079 569
SUM EIENDELER		91 610 284	92 465 687
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		16 300	16 300
Sum innskutt egenkapital		16 300	16 300
Opptjent egenkapital			
Fond	9	563 490	3 159 890



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Annen egenkapital		29 363 362	30 015 390
Sum opptjent egenkapital		29 926 852	33 175 280
Sum egenkapital		29 943 152	33 191 580
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	57 773 210	56 270 388
Borettsinnskudd		1 590 900	1 590 900
Sum annen langsiktig gjeld		59 364 110	57 861 288
Sum langsiktig gjeld		59 364 110	57 861 288
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 419 221	398 255
Skyldige offentlige avgifter		8 488	0
Annen kortsiktig gjeld		875 313	1 014 564
Sum kortsiktig gjeld		2 303 022	1 412 819
Sum gjeld		61 667 132	59 274 107
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		91 610 284	92 465 687



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 346095

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: 01.01.2023 - 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: Morten Mørch jr.
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2024

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, 09.04.2024



Organisasjonsnr: 947 332 481
BORETTSLAGET VEITVEDT HAGEBY

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		19 360 813	17 031 679
Annen driftsinntekt	4	350 805	600 700
Sum inntekter		19 711 618	17 632 379
Kostnader			
Lønnskostnad		631 201	672 791
Annen driftskostnad	5-7	21 541 304	16 480 150
Sum kostnader		22 172 505	17 152 941
Driftsresultat		-2 460 887	479 438
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		133 679	32 716
Annen finansinntekt		166 193	159 498
Sum finansinntekter		299 872	192 214
Annen rentekostnad		2 782 084	1 475 224
Sum finanskostnader		2 782 084	1 475 224
Netto finans		-2 482 212	-1 283 010
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 943 099	-803 572
Ekstraordinære poster		1 694 672	856 792
Årsresultat	10	-3 248 427	53 220
Overføringer og disponeringer			
Overføring til/fra fond		-264 600	-975 558
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 983 827	1 028 778
Sum overføringer og disponeringer		-3 248 427	53 220



Organisasjonsnr: 947 332 481
BORETTSLAGET VEITVEDT HAGEBY

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

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 66 759 56 961
Andre fordringer 8 940 916 853 777
Sum fordringer 1 007 675 910 738

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 2 1 216 491 2 168 831
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 1 216 491 2 168 831

Sum omløpsmidler 2 224 166 3 079 569

SUM EIENDELER 91 610 284 92 465 687

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital 16 300 16 300
Sum innskutt egenkapital 16 300 16 300

Opptjent egenkapital

Fond 9 563 490 3 159 890
Annen egenkapital 29 363 362 30 015 390
Sum opptjent egenkapital 29 926 852 33 175 280

Sum egenkapital 29 943 152 33 191 580

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld



Gjeld til			
kredittinstitusjoner	3	57 773 210	56 270 388
Borettsinnskudd		1 590 900	1 590 900
Sum annen langsiktig gjeld		59 364 110	57 861 288
Sum langsiktig gjeld		59 364 110	57 861 288
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 419 221	398 255
Skyldige offentlige avgifter		8 488	0
Annen kortsiktig gjeld		875 313	1 014 564
Sum kortsiktig gjeld		2 303 022	1 412 819
Sum gjeld		61 667 132	59 274 107
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		91 610 284	92 465 687



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 2024

1 Innledning

Denne rapporten dekker primært perioden siden forrige generalforsamling i mars 2023. Vi har i noen tilfeller inkludert opplysninger som gjelder hele 2023, 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 22. mars 2023 har følgende personer vært tillitsvalgte i borettslaget.

Styret:

Leder	Eva Rustad de Brisis
Nestleder	Stian Kilde Aarebrot
Styremedlem	Lars Erik Fuglesang
Styremedlem	Knut Astad
Styremedlem	Sonja Wolf-Dyvik
Styremedlem	Boniface Karumbi
Varamedlem	Malise Berg
Varamedlem	Tomas Bjørkhaug

Styremedlem Karim Bouhmidi trakk seg fra sitt verv i juni 2023. Dermed har varamedlem Malise Berg fungert som styremedlem i perioden juli 2023-mars 2024.

Valgkomiteen:

Ingvar Sagbakken - Susanne Brovoid Hvidsten - Tor Kristian Birkeland - Kåre Magne Stennes

Sakspapirer til ordinær generalforsamling 2024, side 12



4 Styrets arbeid

Styrets arbeid har vært preget av gjennomgående høy saksmengde. Siden det nåværende styret ble konstituert i mars 2023, har vi håndtert om lag 1300 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 betydelige vedlikeholdsoppgaver i borettslaget. Noen av disse 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, ev. gjennom konfliktråd. Vi legger for øvrig 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 blir løst internt i styret utenom formelle styremøter, mens styremøtene reserveres for gjennomgang av mer komplekse saker og godkjenning av søknader, for eksempel tilbygg og lignende.

4.1 Styremøter og saker

I inneværende styreperiode er det avholdt 22 styremøter og behandlet nærmere 400 saker på disse.

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 rundt 4 ganger årlig.

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.

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 med en totalramme på 142 800 000 kr 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 ville gi et bedre grunnlag for planlegging av prosjektet for hele borettslaget og grunnlag for kalkulering av anleggsbudsjettet.

Undersøkelsene avdekket mangelfull ventilasjon og stort innvendig damptrykk, manglende dampspærre, lite fungerende utlufting fra takkonstruksjonen, lite isolerte tak og mangelfulle brannskiller mellom enhetene. Takkonstruksjonen er i hovedsak uendret fra byggeåret, og er dermed omtrent 70 år gammel, men nye lag med takpapp er trolig lagt for omtrent 20 år siden.

I Veitvetsvingen 3 fant de stedvis mye råteskader, det var mer råteskader jo høyere opp en kom. Dampbrems var kun et tynt lag med aluminium på baksiden av himlingsplater og enkelte steder var hele hulrommet i taket fylt med isolasjon, noe som gjorde at luften ikke gikk igjennom.

USBL fant i samråd med rådgivende ingeniører at det var utfordringer med bæreevnen til konstruksjonen i boenhetene. Det er spinklere konstruksjoner enn hvordan det bygges i dag. Videre er det bygget på en ikke-lastfordelende såle. Dette gjør at takene ikke tåler mer vekt enn i dag, noe som gjør at en ikke kan bygge nye tak etter reglene i TEK17.

USBL og rådgivende ingeniører foreslår at en optimaliserer eksisterende konstruksjon. De foreslår at det legges inn en smart dampspærre, ny isolasjon som er 5 cm tykkere enn i dag, en vindspærre som gir en bedre utlufting enn i dag og bedre brannskiller mellom enhetene. Dette vil gi en noe bedre isolasjon om vinteren og noe kjøligere om sommeren. Det er ikke gjort noen beregninger på hvor mye dette vil spare i strømforbruk per boenhet. Det er ikke mulig å isolere mer enn dette fordi da smelter ikke snøen på taket og da er det en fare for at taket kollapser pga. tyngden.

USBL har utarbeidet et anleggsbudsjett. Dette er et budsjett som de har beregnet ut fra de kostnadene en rehabilitering vil koste. Dette viste at den totale kostnaden er anslått til 142,8 millioner kroner. Entreprenører har ikke levert komplett tilbud på jobben, og det er foreløpig en beregning basert på pilotprosjektet og tilsvarende prosjekter i andre borettslag. Beregningen inkluderer ikke tilbyggene.



Rapporten fra prosjektet, med anbefalinger om hvordan fullskalaprojektet bør gjøres, ligger på våre hjemmesider, under "Dokumentarkiv", som under navnet "Pilotprosjekt - rehabilitering tak".)

Styret argumenterte i 2023 for 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 vil bli finansiert ved låneopptak, og fellesgjelden vil fordeles slik alle andre kostnader fordeles mellom de enkelte andelseiere i borettslaget.

Framdrift

Siden generalforsamlingen har styret jobbet videre med å lage en tentativ handlings- og milepælsplan for prosjektet. Vi har også jobbet videre med å kartlegge de ulike "taktypene" i borettslaget, og hvordan originaltak og tilbyggstak flukter med hverandre. Første store milepæl å jobbe mot var å lande prosjektledelse. Det ble utarbeidet en kravspesifikasjon, der forretningsfører også ga sine juridiske råd. Anbudsdokumentene ble sendt til 5 firmaer den 18.11.2023, med tilbudsfrist 13.12.2023. Vi mottok tilbud fra USBL, Bygghuset og Opak. Tilbudene ble gått grundig igjennom i forkant av og på styremøtet den 08.01.2024.

Det ble vedtatt å tilby USBL kontrakten som prosjektledere. 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 er nå godt i gang med registrering og kartlegging av takvariasjoner i borettslaget, før de skal gå i gang med å utarbeide tilbudsdokumenter. I løpet av våren vil tilbudene som har kommet inn bli evaluert, før det endelig blir inngått avtale med entreprenør om totalrehabilitering av takene.

Det jobbes for at takprosjektet skal være i full gang fra og med høsten 2024, og det estimeres at prosjektet vil ta mellom 2 og 2,5 år. Borettslaget vil derfor i løpet av året gjøre et låneopptak på 30 000 000 kr, som gjenspeiles i budsjettet og som vil medføre økte rentekostnader.

5.2 Maling

Maling av fasader har stått på vedlikeholdsplanen siden 2016. Etter en kartlegging av behov i 2021, og et pilotprosjekt med PK Byggservice i 2022, vant samme firma anbudsrunder og startet opp et fullskalaprojekt i 2023. Malingsprosjektet skal vare til 2025. USBL ble leid inn til å lede prosjektet, både for å kunne håndtere arbeidsmengde og sikre nødvendig fagkompetent styring.

Alt planlagt malingsarbeid for 2023 ble gjennomført i henhold til planen, og prosjektet er i rute. Grevlingveien 4-70 (kun partall og med unntak av husene som ble malt under pilotprosjektet i 2022) har blitt vasket, skrapet og malt, og planker som var råtne har blitt skiftet ut.

Underveis i prosjektet valgte styret å inngå avtale med PK Byggservice om at også vinduene skulle males. Dette ble anbefalt av USBL for å forlenge levetiden på vinduene. I tillegg besluttet også styret å sette inn ventiler i 2. etasje der det manglet. Grunnen til det er at det er kostnadsbesparende å sette inn ventilene når stillasene allerede er satt opp heller enn å vente til takprosjektet, hvor man normalt ikke benytter veggstillas.

I 2024 vil følgende adresser males: Grevlingveien 2, Grevlingveien 1-15 (kun oddetall), Veitvetveien 16-24, Veitvetsvingen 1-17, og Rådyrveien 6-12 (kun partall). De øvrige adressene planlegges malt i 2025: Grevlingveien 17-35 (kun oddetall) og Rådyrveien 14-30 (partall og oddetall).



5.3 Drenering og lignende

Styret har de siste årene, i henhold til vedlikeholdsplanen, jobbet for å drenere 2-3 hus i året. Enheter som har hatt fuktskader eller overvannsproblemer blir prioritert. I 2023 ble bare ett hus, Grevlingveien 12, drenert. Dette henger sammen med at oppstarten av maleprosjektet tok mye ressurser, samt at vi støtte på andre utfordringer vi måtte prioritere innenfor vedtatte vedlikeholdsbudsjett (beskrevet nedenfor).

I forbindelse med uværet «Hans» 7. august, rapporterte sju enheter om vanninntrengning i kjellere. Det ble gjennomført befaringer, sammen med konsulenter fra USBL, som ga en skriftlig rapport. Alle enhetene var enderekkehus, og de fleste hadde tilbygg med senket gulv, som vi vet ofte byr på problemer, da dreneringen ikke alltid ligger lavt nok eller resten av huset har en drenering som ligger høyere. Dermed kan vann trenge inn fra naboenheten.

Flere av enhetene hadde også fått vann inn via pipeløp som ikke hadde pipebue på toppen. Dette ble derfor ettermontert.

I tidsrommet juli til november ble det gjennomført en større gravejobb rundt Rådyrveien 24, grunnet en ødelagt spillvannsledning/bunnrør. Jobben ble langt mer omfattende og kostbar enn først antatt, da det viste seg at røret på utsiden av huset også hadde behov for å byttes. Etter mye graving ga firmaet opp planen om å bytte rør, da det viste seg at et utall rør og ledninger snodde seg rundt spillvannsledningen under Rådyrveien. Her måtte de i så fall håndgrave, noe som ville kostet altfor mye. Det ble dermed bestemt å strøppelegge røret fra under Rådyrveien 24 fram til under selve Rådyrveien.

Styret ønsker 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.

5.4 Brannvern

Forskrift om brannforebygging 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 risikoreducerende tiltak eller ved en kombinasjon av slike. Oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.

Fra byggeåret har borettslaget endret seg med tilbygg, innvendige oppdelinger og oppussinger i forskjellige former og stiler. Flere har bygget og delt med kommunale tillatelser, 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 tilfredsstiller minst brannmotstand B30. Dette gir allerede en god oppgradering som tilfredsstiller 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 kompenserende 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

Sakspapirer til ordinær generalforsamling 2024, side 16



bygningsetaten og godkjenning fra styret. Borettslagets regler for oppdeling av kjellere punkt 2d sier 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 tilfredsstiller 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 2023 av Norsk Brannvern. Utgåtte/defekte slukkere og varslere ble byttet. Minner om at alle enheter skal ha minimum en varsler i hver etasje som fungerer og er montert, samt en fungerende brannslukker. Enheter som har en utleiedel, har i tillegg ansvar for at det er minimum en varsler og slukker inne i utleiedelen.

5.5 Utearealer, dugnad og vaktmestertjenester

Styret i Veitvedt hageby borettslag initierte også i 2023 to dugnader.

Vårdugnaden ble gjennomført i strålende sol den 22. april og høstdugnaden den 14. oktober.

Ved gjennomføring av vårdugnaden ble det i pølseboden servert wiener istedenfor å grille, noe som vi så at krevde færre ressurser. Vi lånte pølsekokere av Veitvet sportsklubb. Dette ble godt mottatt og noe vi kan vurdere å fortsette med.

Ved gjennomføring av høstdugnaden innførte vi også noe nytt: Vi informerte i forkant om at alle som skulle være med på dugnad skulle møte opp ved fellesboden. Dette for å kunne få tildelt konkrete oppgaver, men også for å få utdelt lodd. Vi har i flere år hatt loddtrekning ved den sosiale sammenkomsten etter dugnadsarbeidet, hvor det loddet ut en måneds gratis husleie. Det har for styret vært vanskelig å få en oversikt over hvor mange som møter til dugnad, og dermed også hvor mye arbeid på fellesområdet som kan legges til disse dagene. Utdeling av lodd ved oppmøte, som vedkommende igjen leverer tilbake til trekning etter innsatsen, gir oss muligheten til å telle hvor mange som møter til dugnad. Opptelling etter høstdugnaden viste at ca. 80 andeler deltok med en eller flere personer.

Vi fikk tilbakemelding på at høstdugnaden burde vært gjennomført senere, etter løvfall. Vi tar med oss denne tilbakemeldingen.

I tillegg til dugnaden har borettslaget tradisjon for at styret arrangerer julegrantenning første søndag i advent, som i år falt på søndag 3. desember. Birkelunden Brøstklang sang mange oppmøtte andelseiere inn i julestemning og godt over hundre barn fikk godtepose av nissen, som også denne gang dukket opp over snøskavlen.

I september 2023 inngikk vi en ny avtale om vaktmestertjenester med Facilitec. Gjennom dette samler vi både vinter - og sommertjenester til samme leverandør i tillegg til at vi får tilgjengelig en rekke andre vedlikeholdstjenester. Bakgrunnen for ønsket om å knytte oss til en vaktmestertjeneste var både de siste års utfordringer knyttet til dårlig brøyting og strøing av borettslagets stikkveier, men også dårlig opprettholdelse av avtalt gressklipping.

I tillegg må vi anerkjenne at vi har et stort fellesareal som også trenger vedlikehold.

Gjennom vår grunnavtale med Facilitec har vi nå tre dager per uke en fast vaktmester som går gjennom hele borettslaget, plukker søppel, trimmer hekker slik at det ikke blir hengende ut over



stikkveier, påser stell av prydd og bærbusker, fjerner ugress og som rapporterer inn eventuelle skader eller mangler. Det er nå også Facilitec som brøyter og strør våre gang- og stikkveier, og vi har gjennom vinteren 2023 fått flere positive tilbakemeldinger fra andelseiere.

Avtalen med Facilitec er enda ny, og vi ser stadig behov som må vurderes innlemmet i grunnpakken, men enn så lenge har vi uansett muligheten til å engasjere Facilitec til å gjøre både større og mindre vedlikeholdsoppgaver i borettslaget.

5.6 Leie av parkering- og garasjeplasser

Tilbud om leie av parkering- eller garasjeplass 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 garasjeplass, går tilbudet videre til neste mann på lista osv.

Mer informasjon om parkering- og garasjeplasser finner du her: <https://www.veitvedt-hageby.no/beboerguide-parkering>

Det trådte nye regler i kraft for parkeringsselskaper 01.01.2024 som gjør at vi må bytte alle gamle parkeringsskilt i hele området. Nye skilt er bestilt og underveis.

5.7 Varmekabler

Borettslaget drifter flere varmekabler i stikk- og gangveier. Gjennom vinteren har styret fått flere henvendelser fra andelseiere som opplever utfordringer med varmekablene. Vi har flere ganger hatt service på kablene og styringen av disse, men firma som yter service kan ikke finne noe galt. Varmekablene slår seg av når det blir kaldere enn 10 minusgrader. Dette for å hindre smelting, ansamling av is nederst i bakken og is i sporet. Når det er så kaldt klarer ikke kablene å holde asfalten fuktfri og det vil dermed bli et verre føre enn om kablene slår seg av og snøen får legge seg oppå. Varmekablene i GV34/36 og 40/44 er nyere og bredere enn de som ligger i GV6/20. De som ligger i GV6/20 er gamle og smalere i kjøresporet. Disse vil dermed oppleves som dårligere enn i de andre nevnte bakkene. Varmekablene bør byttes, og styret har bestilt et kostnadsoverslag for dette som vil komme til våren. Utgifter til dette må vurderes opp mot andre vedlikeholdsbehov.

5.8 Rettssak

En andelseier gikk til søksmål mot borettslaget i 2022. Spørsmålet var om det var borettslaget eller andelseier som hadde vedlikeholdsansvaret for et tilbygg vedkommende hadde satt opp. Utgangspunktet etter borettslagsloven er at borettslaget er ansvarlig for alle bygg i borettslaget, men dette kan unntas i vedtekter eller i avtale. Både tingretten og lagmannsretten mente at det ikke var vedtektsfestet noen unntak fra borettslagets vedlikeholdsplikt da vedkommende fikk tillatelse til å bygge ut tilbygget. Borettslaget hadde i tilsagnsbrevet til andelseier skrevet at borettslaget skulle overta ansvaret for tilbygget. Den avtalen veier tyngre enn en vedtektsbestemmelse. Avgjørelsen gjelder kun for denne andelseieren og har i utgangspunktet ingen innvirkning overfor andre andelseiere som fikk tillatelse på det tidspunktet. Styret valgte, etter å ha hentet inn en vurdering fra vår advokat, og ikke anke dommen til Høyesterett. Dommen er rettskraftig.

5.9 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.

5.10 Beboermøte

Beboermøte ble gjennomført 22. november 2023. Beboermøte ble avholdt etter ønske fra flere beboere.

Agendaen for møtet var

1. Styret informerer om diverse saker, inkludert
 - a. økonomi generelt
 - b. utgifter til vedlikehold, inkl. drenering
 - c. om borettslagsmodellen
 - d. saksgang i byggesøknader
2. Informasjon om maleprosjektet 2023-2025
3. Eventuelt



Borettslaget Veitvet Hageby

Organisasjonsnr. 947 332 481

Referat fra beboermøte 22.11.2023

Møtet var initiert av andelseiere gjennom en underskriftskampanje. Styret anerkjenner behovet for å gjennomføre minst ett beboermøte i året, i tillegg til generalforsamling, og legger dette inn i årshjulet. Dersom andelseiere ønsker et beboermøte utover dette, er det tilstrekkelig å sende en e-post eller legge brev i postkassa til styret og be om dette.

Det ble i beboermøte gitt en presentasjon med temaene økonomi generelt, utgifter til vedlikehold spesielt, borettslagsmodellen, saksgang i byggesaker og det ble informert om malerprosjekt og drenering.

Det kommer forslag fra salen om at styret bør prioritere å gå på alle visninger når andeler legges ut for salg. Dette ble ikke kommentert på stedet. Styret har imidlertid ikke anledning til å prioritere dette da saksmengden i laget er stor og har forrang.

Det kom spørsmål om hvorfor det kun settes inn ventiler i andre etasje, og ikke i første. Det svares at dette samsvarer med de faglige rådene styret ble gitt av USBL. At ventiler i andre etasje ville ha mest og best effekt ut fra et kost-nytte perspektiv.

Styret informerer om vaktmesterfirma Facilitec. Det blir en diskusjon om hyppigheten på plenklipping, hvor det skal klippes og hvorvidt det skal være frukt og bærbusker på fellesområdet.

Når det gjelder informasjon om styrets arbeid ble det snakket om at styret er demokratisk valgt av fellesskapet og at vi er satt til å forvalte vedtekter, ordensregler og eiendommen som helhet på best mulig måte. Det blir også kommentert at styret består av andelseiere som har styreverv ved siden av jobb og familie, noe som betyr at styremedlemmene som hovedregel ikke er tilgjengelige på dagtid. Styret sa også at det forventes en høflig og respektfull tone i dialogen med beboerne.

Det kom innspill på tiltak rundt søppelcontainere. At det bør settes opp skilter på norsk, urdu og engelsk. Styret svarer at vi nå har engasjert en vaktmester som blant annet tar runden tre ganger per uke og fjerner hensatt søppel.

Det kommer innspill om tiltak for å hindre uønsket adferd på lekeplassen nedenfor Kiwi. Det har ved flere anledninger vært observert ungdommer som tilsynelatende ruser seg og bråker der. Styret anmoder beboere om å kontakte politiet når dette skjer. Det kommer også konkrete ideer om å belyse mer, med sensorbelysning.

Med vennlig hilsen

Styret
Borettslaget Veitvedt Hageby



6 Økonomi

Regnskapet for 2023 viser et underskudd på 3 248 427 kr. Det til tross for at låneopptaket var på 5 161 000 kr. Det budsjetterte årsresultatet for 2023 var et underskudd på 4 305 000. Det betyr at vi endte opp med et mindre underskudd enn planlagt. I balansen er det vist at egenkapitalen er redusert med tilsvarende beløp som underskuddet i 2023.

Ut over de mer faste kostnadene slik som forretningsførsel, forsikring, TV/internett, festeavgift og kommunale avgifter, var de største kostnadene i 2023 knyttet til malingsprosjektet og vedlikehold. Utskiftning av panel, ved behov, i malingsprosjektet, ble dekket av vedlikeholdsposten. I tillegg har vedlikeholdsmidler bl.a. gått til nye pipebuer, drenering og reparasjon av spillvannsledning som beskrevet over, nye varmekabler og reparasjoner av gamle varmekabler, asfaltering og etablering av en støttemur i Rådyrveien og rehabilitering av en støttemur ved parkeringen i Veitvetsvingen 3.

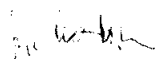
Størsteparten av budsjettet, det vil si ca. 80 %, er bundet opp til faste utgifter. Styret vurderer at den frie egenkapitalen i laget er tilstrekkelig for små vedlikeholdsprosjekter. Større behov for vedlikehold fremover må lånefinansieres (som tak og maling).

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


Shan Kilde Aarebrot
Nestleder

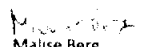

Eva Rustad de Brisis
Styreleder



Boniface Karumbi
Styremedlem


Sonja Wolf Dyvik
Styremedlem


Lars Erik Fuglesang
Styremedlem


Knut Astad
Styremedlem


Malise Berg
Fung. Styremedlem


Tomas Bjørkhaug
Varamedlem



Vedlegg 2: Årsregnskap 2023, revisjonsberetning og budsjett 2024

BORETTSLAGET VEITVEDT HAGEBY

RESULTATREGNSKAP

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter				
Leieinntekter	kr 12 472 824	kr 11 850 468	kr 12 900 000	kr 13 893 000
Spørsmål vedlikeholdsfond	kr 513 360	kr 513 360	kr 513 000	kr 513 000
Tilleggsakstiltbygg	kr 371 352	kr 366 552	kr 371 000	kr 371 000
Eiendomsskatt fra bebodde	kr 869 853	kr 449 043	kr 886 000	kr 1 207 000
Renteravdrag an fra bebodde	kr 4 704 075	kr 3 484 756	kr 4 654 000	kr 6 756 000
Garasjer	kr 146 834	kr 135 000	kr 153 000	kr 157 000
Parkeringsplassleie	kr 282 515	kr 232 500	kr 246 000	kr 360 000
Andre inntekter	kr 350 805	kr 600 700	kr	kr
Sum driftsinntekter	kr 19 711 618	kr 17 632 378	kr 19 723 000	kr 23 157 000
Driftskostnader				
Honorar værling og utdeling skriv etc	kr 28 200	kr 64 650	kr 80 000	kr
Revisjonshonorar	kr 25 625	kr 25 000	kr 25 000	kr 26 000
Styre honorar	kr 500 000	kr 500 000	kr 500 000	kr 550 000
Honorar valgkomite	kr 25 000	kr 25 000	kr 25 000	kr 28 000
Forretningsforssel	kr 262 008	kr 262 008	kr 262 000	kr 262 000
Strøm	kr 215 887	kr 116 263	kr 150 000	kr 225 000
TV og internett	kr 1 648 488	kr 1 615 413	kr 1 650 000	kr 1 702 000
Honorar advokat/konsulent	kr 472 018	kr 970 482	kr 400 000	kr 300 000
Arbeidsgiveravgift	kr 78 001	kr 83 141	kr 85 000	kr 81 000
Leie inntekter	kr 180 494	kr 171 163	kr 190 000	kr 190 000
Vedlikehold	kr 2 247 193	kr 5 590 341	kr 4 000 000	kr 2 400 000
Maling og noe rep/snekkerarbeid	kr 7 510 672	kr	kr 5 161 000	kr 10 400 000
Rehabilitering tak	kr	kr	kr	kr 30 400 000
Smøring/vaktsmedierfma	kr 312 519	kr 381 101	kr 500 000	kr 500 000
Skadedyrskade	kr 106 659	kr 101 032	kr 100 000	kr 100 000
Styre og møtekostnader	kr 9 872	kr	kr 30 000	kr 30 000
Bankkostnader	kr 13 980	kr 13 289	kr 15 000	kr 15 000
Forsikringspremie	kr 1 658 865	kr 1 502 989	kr 1 659 000	kr 1 841 000
Kommunale avgifter	kr 4 538 011	kr 3 843 201	kr 4 530 000	kr 5 296 000
Festeavgift	kr 1 029 009	kr 1 029 009	kr 1 029 000	kr 1 029 000
Eiendomsskatt til Oslo Kommune	kr 869 751	kr 449 007	kr 886 000	kr 875 000
Andre driftskostnader	kr 440 253	kr 407 852	kr 500 000	kr 500 000
Sum ordinære driftskostnader	kr 22 172 505	kr 17 152 841	kr 21 778 000	kr 56 466 000
Resultat før finansielle inn- og utbetalinger	kr -2 460 887	kr 479 438	kr -2 055 000	kr -33 309 000
Finansielle inntekter/kostnader				
Renteinntekter	kr 135 679	kr 32 718	kr	kr 36 000
Kundeutbytte Gjensidige	kr 166 193	kr 150 498	kr 150 000	kr 150 000
Renteutgifter	kr 2 782 084	kr 1 475 224	kr 2 400 000	kr 4 365 000
Netto finanskostnader	kr -2 480 212	kr -1 283 010	kr -2 250 000	kr -4 185 000
Kontant utbetalinger felleslån	kr 1 694 672	kr 856 792	kr	kr
Årsresultat	kr -3 248 427	kr 53 220	kr -4 305 000	kr -37 494 000
Overføringer				
Overført til vedlikeholdsfond	kr 535 405	kr 524 442	kr 513 000	kr 513 000
Overført for vedlikeholdsfond	kr -890 036	kr 1 500 000		
Overført til fra annen egenkapital	kr -2 953 827	kr 1 028 778		
Sum overføringer	kr -3 248 427	kr 53 220		
Avdrag	kr 1 963 506	kr 2 139 579	kr 2 117 000	kr 2 391 000
X ord avdrag felleslån	kr 1 694 672	kr 856 792		
Sum avdrag	kr 3 658 178	kr 2 996 371		
Låneopptak maling			kr 5 161 000	kr 8 000 000
Låneopptak tak				kr 30 000 000

Sakspapirer til ordinær generalforsamling 2024, side 22



BORETTSLAGET VEITVEDT HAGEBY

Noter til regnskap 2023

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 bestemt 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 nominell 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. Kortsikt gjeld balanseføres til nominell 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	146 875
Driftskonto	kr	8 550
Høyrentekonto	kr	15 564
Skatetrekkkonto	kr	4 512
Vedlikeholdsfond	kr	563 490
Deposittuskonto	kr	477 500
	kr	1 216 491

Note 3 Langsiktig gjeld

Handelsbanken: Låneopptak kr 77.000.000 år 2014/refinansiert lånet i Nordea

Annutetstlån med flytende rente p.t. 5,59 % og vil være innfridd år 2043

Handelsbanken: Låneopptak kr 5.161.000 år 2023- Lån totalt kr 20 mill som skal fordeles over 3 år

Annutetstlån med flytende rente p.t. 5,59 % og vil være innfridd år 2033

Note 4 Andre inntekter

Støtte bomiljøtilskudd fra Grunndalssatsingen	kr	350 000
Puregebyr	kr	805
	kr	350 805

Note 5 Honorarer advokat/konsulent

Advokathonorar i forbindelse med tvist mot beboere	kr	419 578
Saksomkostninger motpart	kr	52 440
	kr	472 018

Dekning av rettsbistand er til behandling hos forsikringselskapet. Refusjonen blir inntektsført når beløpet er mottatt.



BORETTSLAGET VEITVEDT HAGEBY

Fortsettelse noter til regnskap 2023

Note 6	Vedlikehold		
	Bygning: montert buer over pipe/løp/brannvarslere og -slokkere/nøkler	kr	267 964
	Garasjer: rep	kr	17 856
	VVS: høytrykkspyling og rep	kr	1 395 233
	Uteanlegg: arbeid støttemur/asfaltering/feing etc	kr	373 913
	Elektnsk: arbeid utvendig varmekabel/feilsøking/rep	kr	192 227
		kr	2 247 193
Note 7	Andre driftskostnader		
	Gårdstutstyr/driftsmøteneit	kr	11 411
	Søppe- og containertømming/reinhold søppekasser	kr	123 252
	Porto/kopiering	kr	-
	Kontorkostnader v/styret	kr	-
	Huseieservice	kr	115 416
	Telefonkostnader	kr	2 409
	Rekvista m.v.	kr	-
	Dugnad	kr	28 898
	Oppmerksomheter	kr	1 312
	Velferdsmidler/Sosiale utg.	kr	46 717
	Flaggheising år 2022	kr	25 000
	Annonser	kr	1 688
	Kontingent Huseiernes Landsforbund og Bjerke Storvel	kr	4 500
	Drift data-system i borettslaget	kr	77 460
	Bortauingsavtale	kr	2 190
		kr	440 253
Note 8	Forskuddsbetalte kostnader		
	Forskuddsbetalt tv/inlemmet	kr	427 086
	Rentokil: skadedyravtale	kr	16 194
	Lån forfall 16.01.23	kr	428 536
		kr	871 816
Note 9	Avsatt vedlikeholdsfond		
	kr 2.331.779 er i år flyttet fra avsatt vedlikeholdsfond i egenkapitalen til annen egenkapital.		
	Føringen har ingen effekt på borettslagets totale egenkapital eller resultat.		
	Saldo vedlikeholdsfond pr. 31.12.23 tilsvarer nå saldo på borettslagets bankkonto for vedlikehold		
Note 10	Disponible midler		
	Disponible midler 1.1.23	kr	1 666 752
	Resultat 31.12.23	kr	-2 983 827
	Låneopptak	kr	5 161 000
	Avdrag lån	kr	-3 658 178
	Avsatt vedlikeholdsfond	kr	-264 601
	Avskrivning	kr	-
	Endring i disponible midler	kr	-1 745 606
	Disponible midler	kr	-78 853



Vedlikehold

Bygning:	Nye brannslukkere/røykvarslere etc	kr	-	kr	267 964
	N. Brannvern: serviceavtale	kr	135 958		
	N. Brannvern: røykvarslere og brannslukkere	kr	78 411		
	PK Byggservice: snekkerarbeid	kr	13 188		
	Montert buer over pipeløp	kr	35 438		
	Undersøkelse skorstein	kr	3 125		
	Nøkler/små rep/diverse	kr	<u>1 844</u>		
		kr	267 964		
VVS:	Spylt tette ledninger og vasking	kr	30 268	kr	1 395 233
	Drenering	kr	657 166		
	Graving til spillvannsledning	kr	444 199		
	Rørfornyning	kr	251 593		
	Feilsøking og rørispeksjon	kr	<u>12 007</u>		
		kr	1 395 233		
Elektrisk:	Diverse rep./feilsøk utv. varmekabler	kr	67 617	kr	192 227
	Montert 68 m varmematte	kr	<u>124 610</u>		
		kr	192 227		
Garasje:	Rep etter lyn og uvær	kr	17 856	kr	17 856
	Rep	kr	-		
		kr	<u>17 856</u>		
Uteanlegg:	Feiing	kr	22 208	kr	373 913
	Oppsett av gjerde	kr	8 187		
	Gartnergruppa	kr	5 190		
	Div. arbeid/smårep/merke p-plasser/fjernet trapp	kr	19 770		
	Lekeplasskontrollen/oppgradert lekeplass	kr	15 952		
	Planter/jord/utstyr/strøsingel etc	kr	27 809		
	Asfaltering	kr	75 325		
	Fjernet tre	kr	18 697		
	Arbeid med støttemurer	kr	<u>180 775</u>		
		kr	373 913		
Total vedlikehold				kr	2 247 193



BORETTSLAGET VEITVEDT HAGEBY

BALANSE

Eiendeler

Anleggsmidler

		2023		2022	
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	3 292	kr	29 167
Husieierestanse		kr	66 759	kr	56 961
Depositum leie kontor 16 og 17		kr	65 808	kr	65 341
Forskuddsbetalte kostnader	Note 8	kr	871 816	kr	759 269
Bankinnskudd	Note 2	kr	1 216 491	kr	2 168 831
Sum omløpsmidler		kr	2 224 166	kr	3 079 569
Sum eiendeler		kr	91 610 284	kr	92 465 687

Gjeld og egenkapital

Egenkapital

Andelskapital		kr	16 300	kr	16 300
Avsatt vedlikeholdsfond	Note 9	kr	563 490	kr	3 159 890
Annen egenkapital		kr	29 363 362	kr	30 015 390
Sum egenkapital		kr	29 943 152	kr	33 191 580

Langsiktig gjeld

Borettsinnskudd		kr	1 590 900	kr	1 590 900
Handelsbanken	Note 3	kr	52 884 234	kr	56 270 388
Handelsbanken	Note 3	kr	4 888 976	kr	-
Sum langsiktig gjeld		kr	59 364 110	kr	57 861 288

Kortsiktig gjeld

Forskuddsbetalt husleie		kr	255 956	kr	181 073
Depositum tilbygg/boder		kr	477 500	kr	600 000
Kreditorer		kr	1 419 221	kr	398 255
Påløpte kostnader		kr	-	kr	139 539
Avsatt renter		kr	141 857	kr	93 952
Skyldig skattetrekk		kr	4 512	kr	-
Skyldig arbeidsgiveravgift m.v.		kr	3 976	kr	-
Sum kortsiktig gjeld		kr	2 303 022	kr	1 412 819

Sum gjeld og egenkapital

kr	91 610 284	kr	92 465 687
-----------	-------------------	-----------	-------------------

Oslo, 31.12.2023/09.02.24

Eva Rustad De Brisis /s/

Stian Kilde Aarebrot /s/

Lars Fuglesang /s/

Boniface Karumbi /s/

Karim Bouhmidi /s/

Sonja Gullerud /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 3 248 427. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 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 2023, 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 rapport fra styret. 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.

Sakspapirer til ordinær generalforsamling 2024, side 27



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 nmelighet 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, 17. februar 2024
Unic Revisjon AS

Anld Breivold
statsautorisert revisor