



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 978 637 701
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VILLAVEIEN 5-15 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 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: 22.05.2025

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, 29.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 978637701

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		3 490 848	3 135 720
Sum inntekter		3 490 848	3 135 720
Kostnader			
Lønnskostnad		333 146	311 713
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		2 214	2 214
Annen driftskostnad		7 553 985	1 622 686
Sum kostnader		7 889 345	1 936 613
Driftsresultat		-4 398 497	1 199 107
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		76 844	48 665
Sum finansinntekter		76 844	48 665
Annen finanskostnad		630 836	460 293
Sum finanskostnader		630 836	460 293
Netto finans		-553 992	-411 628
Resultat før skattekostnad		-4 952 489	787 479
Årsresultat		-4 952 489	787 479
Totalresultat		-4 952 489	787 479
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 952 489	787 479
Sum overføringer og disponeringer		-4 952 489	787 479



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		35 210 000	35 210 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		8 487	10 701
Sum varige driftsmidler		35 218 487	35 220 701
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		35 218 487	35 220 701
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		42 649	83 751
Andre fordringer		128 272	134 551
Sum fordringer		170 921	218 302
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 652 232	2 256 950
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 652 232	2 256 950
Sum omløpsmidler		1 823 153	2 475 251
SUM EIENDELER		37 041 640	37 695 952



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 000	5 000
Sum innskutt egenkapital		5 000	5 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		11 694 282	16 646 771
Sum opptjent egenkapital		11 694 282	16 646 771
Sum egenkapital		11 699 282	16 651 771
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 690 442	8 457 290
Øvrig langsiktig gjeld		12 365 000	12 365 000
Sum annen langsiktig gjeld		25 055 442	20 822 290
Sum langsiktig gjeld		25 055 442	20 822 290
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 016	118 072
Leverandørgjeld		205 743	40 862
Skyldige offentlige avgifter		1 916	1 534
Annen kortsiktig gjeld		75 240	61 423
Sum kortsiktig gjeld		286 916	221 891
Sum gjeld		25 342 358	21 044 181
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		37 041 640	37 695 952



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 578875

Enheten

Organisasjonsnummer: 978 637 701
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VILLAVEIEN 5-15 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 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: 22.05.2025

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, 28.06.2025



Organisasjonsnr: 978 637 701
VILLAVEIEN 5-15 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 490 848	3 135 720
Sum inntekter		3 490 848	3 135 720
Kostnader			
Lønnskostnad		333 146	311 713
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		2 214	2 214
Annen driftskostnad		7 553 985	1 622 686
Sum kostnader		7 889 345	1 936 613
Driftsresultat		-4 398 497	1 199 107
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		76 844	48 665
Sum finansinntekter		76 844	48 665
Annen finanskostnad		630 836	460 293
Sum finanskostnader		630 836	460 293
Netto finans		-553 992	-411 628
Resultat før skattekostnad		-4 952 489	787 479
Årsresultat		-4 952 489	787 479
Totalresultat		-4 952 489	787 479
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 952 489	787 479
Sum overføringer og disponeringer		-4 952 489	787 479



Organisasjonsnr: 978 637 701
VILLAVEIEN 5-15 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		35 210 000	35 210 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		8 487	10 701
Sum varige driftsmidler		35 218 487	35 220 701
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		35 218 487	35 220 701
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		42 649	83 751
Andre fordringer		128 272	134 551
Sum fordringer		170 921	218 302
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 652 232	2 256 950
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 652 232	2 256 950
Sum omløpsmidler		1 823 153	2 475 251
SUM EIENDELER		37 041 640	37 695 952
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 000	5 000



Sum innskutt egenkapital	5 000	5 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	11 694 282	16 646 771
Sum opptjent egenkapital	11 694 282	16 646 771
Sum egenkapital	11 699 282	16 651 771
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12 690 442	8 457 290
Øvrig langsiktig gjeld	12 365 000	12 365 000
Sum annen langsiktig gjeld	25 055 442	20 822 290
Sum langsiktig gjeld	25 055 442	20 822 290
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 016	118 072
Leverandørgjeld	205 743	40 862
Skyldige offentlige avgifter	1 916	1 534
Annen kortsiktig gjeld	75 240	61 423
Sum kortsiktig gjeld	286 916	221 891
Sum gjeld	25 342 358	21 044 181
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	37 041 640	37 695 952



Organisasjonsnr: 978 637 701
VILLAVEIEN 5-15 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5290

VILLAVEIEN 5-15 BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i VILLAVEIEN 5-15 BORETTSLAG

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:

22. mai 2025 kl. 18:00, Solberg Skole: Heggedalsveien 99, 1385 Asker.

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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vaktmester honorar
8. Valg av tillitsvalgte
9. Vedtekter
10. Husordensregler

Med vennlig hilsen,

Styret i VILLAVEIEN 5-15 BORETTSLAG



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 i møtet

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble OBOS foreslått. Som protokollvitne *velges i møtet*



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.

Vedlegg

- 1. 5290 Styretsarbeid.pdf
- 2. 5290 Årsregnskap 2024.pdf
- 3. 5290 2025 - Kommentarer til årsregnskapet.pdf
- 4. 5290 Villaveien 5-15 B L Beretning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr **198.304**

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 198.304



Sak 7

Vaktmester honorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vaktmesterhonoraret settes til kr 49 820

Forslag til vedtak

Vaktmesterhonoraret settes til kr 49 820

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

- Styreleder Bjørn Monsen(BM) - På valg frem til 2027
- Styremedlem Solveig Wyssenbach (SW) - Sitter til 2026
- Styremedlem Svein Lund (SL) -Sitter til til 2026
- Varamedlem Torbjørn Karl Anders Jacobsen TKAJ - Går - Går ut.

Følgende verv må velges:

- Styreleder 2 år
- Varamedlem 1 år

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 9

Vedtekter

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Tas til orientering



Vedlegg

5. 5290 Villaveien 5-15 BL VEDTEKTER.pdf

Sak 10

Husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Tas til orientering

Vedlegg

6. 5290 TRIVSELSREGLER.pdf



Borettslaget Villaveien 5-15

Årsmøte avholdes på Solberg Skole 22.05.2025 kl. 18.00

Hva har skjedd siden siste Generalforsamling i 2024:

- **Brannvern.** Borettslaget har kontrakt med selskapet Norsk Brannvern AS for gjennomgang av branntavle og detektorer.
Alle beboere oppfordres til å skifte batterier i røkvarslerne, sjekke slukkeutstyret samt holde rømningsveier frie for møbler, søppel og annet som gjør rømming vanskelig. Etter loven skal borettslaget ha gjennomgang av alle leilighetene for å se om slukkeutstyret er i orden. Styret planlegger det arbeidet også i løpet av 2025/26.
- **Takene.** Takene på begge blokkene er skiftet til moderne platetak med skjulte skruer. Pipehatter og snøfangere er montert etter norsk standard. Norconsult AS har vært engasjert for å ha overoppsyn med kvaliteten. Resultat er at Borettslaget har fått kvalitetstak som holder i mange år. Det skal være en ettårs kontroll i slutten av september 2025
- **Trappoppgangene.** Hver vår vaskes all oppgangene ned.
- **El-Bil ladning.** Zaptec ladeanlegg for el- bilere er montert og de beboerne som har ønsket å knytte seg opp mot anlegget har gjort det. Ladeanlegget fungerer etter intensjonen.
- **Brøyting.** Den inngått ny brøyteavtale med Lars Sebjørnsrud (samme personen som har vært brukt i mange år). Vinteren har fungert etter intensjonen. To stolper har blitt skjeve etter vinterens brøyting i 2024/ 25 og som er rettet opp av Lars Sebjørnsrud for hans regning. Det er innhentet brøyte tilbud fra andre som viser seg er betydelig dyrere, derfor er avtalen med Lars Sebjørnsrud videreført.
- **Søppelstativene.** Kommunen har byttet ut søppel containere til mindre type. Borettslaget har derfor bestilt flere containere. Innkast til søppelrommene passer ikke etter endringer til de mindre containerne. Vaktmesteren har fjernet dørene på stativene og nå fungerer søppelhåndteringen tilfredsstillende. Det må understrekes at all søppel må legges i riktige containere samt at papp må slås sammen. Gjøres beboerne ikke det får Borettslaget bøter som går utover Borettslagets likviditet.
- **Parkeringsplassene.** Hver vår blir parkeringsplassen kostet, det er også gjort våren 2025. Alle beboerne har fått nye parkeringsplassene med nummer som er i henhold til leilighetsnummer. Dette vil gjøre det enklere med oppfølging.
- **Carport.** Grunnet skifte av tak legges dette prosjektet på is en tid fremover da prosjektet er kostbart.
- **Villaveien kan bli privatvei:** Styreledere sitter i en arbeidsgruppe for å sikre at Villaveien forblir en offentlig vei. Oslo Kommune forlanger at veien skal bli privat da de ikke vil vedlikeholde den. Asker kommune har midlertidig tatt over ansvaret for veien frem til sommeren 2025. Styret håper å få til en avtale om at veien blir offentlig



da en privatvei kommer til å bli dyr å vedlikeholde samt brøyte og strø. Den største utfordringen i problemstillingen er at veien må oppgraderes for ca. kr. 10-15 millioner.

- **Støy.** Det er en del støy fra Solør Bioenergi anlegget når pellets fylles på. Styreleder har arbeidet med saken og fylling av anlegget skal fortrinnsvis foregå mellom kl. 09.00 og 16.00 på hverdager. Solør Bioenergi kan ikke lovet at tankene ikke fylles på kveldstid, men aldri etter kl. 23.00
- **Eldre bygninger.** Bygningsmassen begynner å bli gammel og alle må være klar over at det fort kan komme uforutsette kostnader.
- **Er det andre viktige oppgaver** styret bør ta tak i? Ta kontakt med styret/ styreleder.
- **Styret trenger en varaperson.** Er det beboere som har lyst til å bidra, ta kontakt med styrets medlemmer eller styreleder.

Dikemark 06.05.2025

Svein Lund
Styremedlem

Solveig Wyssenbach
Styremedlem

Torbjørn Karl Anders Jacobsen
Varamedlem

Bjørn Monsen
Styreleder



VILLAVEIEN 5-15 BORETTSLAG ORG.NR. 978 637 701, KUNDENR. 5290

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 253 360	2 362 316
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-4 952 489	787 479
Tilbakeføring av avskrivning	13	2 214	2 214
Økning annen langsiktig gjeld	14	12 806 340	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-8 573 188	-898 649
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-717 123	-108 956
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 536 237	2 253 360
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 823 153	2 475 251
Kortsiktig gjeld		-286 916	-221 891
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 536 237	2 253 360



VILLAVEIEN 5-15 BORETTSLAG ORG.NR. 978 637 701, KUNDENR. 5290

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 490 848	3 135 720	3 324 000	3 904 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 490 848	3 135 720	3 324 000	3 904 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-142 466	-87 113	-94 000	-96 000
Styrehonorar	4	-190 680	-224 600	-241 000	-199 000
Avskrivninger	13	-2 214	-2 214	0	0
Revisjonshonorar	5	-8 375	-8 375	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-111 905	-106 420	-110 000	-116 000
Konsulenthonorar	6	-157 950	-113 095	-70 000	-83 000
Drift og vedlikehold	7	-5 986 005	-214 475	-772 000	-250 000
Forsikringer		-122 094	-107 374	-120 000	-144 000
Kommunale avgifter	8	-683 103	-566 494	-636 000	-732 000
Energi/fyring		-45 282	-49 813	-35 000	-35 000
TV-anlegg/bredbånd		-330 612	-307 812	-320 000	-333 000
Andre driftskostnader	9	-108 659	-148 827	-122 500	-155 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 889 345	-1 936 613	-2 528 500	-2 151 000
DRIFTSRESULTAT		-4 398 497	1 199 107	795 500	1 753 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	76 844	48 665	0	0
Finanskostnader	11	-630 836	-460 293	-469 000	-729 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-553 992	-411 628	-469 000	-729 000
ÅRSRESULTAT		-4 952 489	787 479	326 500	1 024 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	787 479		
Fra opptjent egenkapital		-4 952 489	0		



VILLAVEIEN 5-15 BORETTSLAG ORG.NR. 978 637 701, KUNDENR. 5290

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	32 710 000	32 710 000
Tomt		2 500 000	2 500 000
Andre varige driftsmidler	13	8 487	10 701
SUM ANLEGGSMIDLER		35 218 487	35 220 701
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		42 649	83 751
Forskuddsbetalte kostnader		128 272	118 727
Andre kortsiktige fordringer		0	15 824
Driftskonto OBOS-banken		268 290	632 812
Sparekonto OBOS-banken		1 383 942	1 624 137
SUM OMLØPSMIDLER		1 823 153	2 475 251
SUM EIENDELER		37 041 640	37 695 952
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 50 * 100		5 000	5 000
Opptjent egenkapital		11 694 282	16 646 771
SUM EGENKAPITAL		11 699 282	16 651 771
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	12 690 442	8 457 290
Borettsinnskudd	15	12 365 000	12 365 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		25 055 442	20 822 290
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		69 647	58 543
Leverandørgjeld		205 743	40 862
Skyldige offentlige avgifter	16	1 916	1 534
Påløpte renter		4 016	44 476
Påløpte avdrag		0	73 596
Annen kortsiktig gjeld	17	5 593	2 880
SUM KORTSIKTIG GJELD		286 916	221 891
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		37 041 640	37 695 952
Pantstillelse	18	25 367 000	35 207 000
Garantiansvar		0	0

Asker, 04.03 .2025
Styret i Villaveien 5-15 Borettslag

Bjørn Monsen /S/

Svein Lund /S/

Solveig Wyssenbach /S/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 396 648
TV/Internett	94 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 490 848

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-46 609
Lønn vaktmester	-48 000
Påløpte feriepenger	-5 593
Arbeidsgiveravgift	-41 014
Yrkesskadeforsikring	-1 250
SUM PERSONALKOSTNADER	-142 466

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 190 680.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 375.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-3 171
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 279
Din Mentor AS	-145 500
SUM KONSULENTHONORAR	-157 950

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Norconsult	-119 850
Røyken Blikk og Tømring AS	-4 555 410
Aida Elektro AS	-1 187 375
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-5 862 635
Drift/vedlikehold elektro	-9 642
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-102 526
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 011
Kostnader dugnader	-191
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-5 986 005

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-523 682
Renovasjonsavgift	-159 421
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-683 103

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-10 475
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 937
Annet driftsmateriale	-1 480
Lyspærer og sikringer	-3 236
Renhold ved firmaer	-15 606
Snørydding	-60 975
Andre fremmede tjenester	-1 356
Kontor- og datarekvizita	-599
Trykksaker	-65
Andre kontorkostnader	-868
Porto	-700
Drivstoff	-807
Bank- og kortgebyr	-2 987
Velferdskostnader	-4 568
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-108 659

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	66 794
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	10 050
SUM FINANSINNTEKTER	76 844

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-630 836
SUM FINANSKOSTNADER	-630 836

NOTE: 12**BYGNINGER**

Tilgang 1997	32 710 000
SUM BYGNINGER	32 710 000

Tomten ble kjøpt i 1997.

Gnr.89/bnr.19

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser	
Tilgang 2018	22 140
Avskrevet tidligere	-11 439
Avskrevet i år	-2 214
	8 487
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	8 487
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-2 214

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2009	-20 365 540	
Nedbetalt tidligere	11 908 250	
Nedbetalt i år	8 457 290	
		0

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2024	-12 806 340	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	115 898	
		-12 690 442
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN		-12 690 442

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1997	-12 365 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-12 365 000

NOTE: 16**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 916
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-1 916

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger	-5 593
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-5 593

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 365 000
Pantelån	25 055 442
TOTALT	37 420 442

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	32 710 000
Tomt	2 500 000
TOTALT	35 210 000



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Driftsinntektene er **kr 3 490 848**.

Driftskostnadene er **kr 7 889 345**, og er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mer brukt i drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd **kr -4 952 489** og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var **kr 1 536 237**.



Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med **kr 250 000**.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Villaveien 5-15 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Villaveien 5-15 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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 (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom 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

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 4 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 290 Villaveien 5-15 B.L. Beretning.pdf



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 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>.

Oslo, 6. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



**Vedtekter
for
Villaveien 5-15 Borettslag Org. nr. 978637701**

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 30.05.2006.

1. Innledende bestemmelser

1.1. Formål

Villaveien 5-15 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1.2. Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i OSLO kommune.

2. Andeler og andelseiere

2.1. Andeler og andelseiere

2.1.1. Andelene skal være på kroner 100,-.

2.1.2. Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

2.1.3. Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

2.1.4. En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

2.1.5. En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.



2.2. Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- 2.2.1. En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- 2.2.2. Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- 2.2.3. Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- 2.2.4. Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- 2.2.5. Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- 2.2.6. Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3.1. Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borettsrett og overlating av bruk

4.1. Borettsretten

- 4.1.1. Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- 4.1.2. Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten Styrets samtykke.
- 4.1.3. Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- 4.1.4. Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.



4.2. Overlating av bruk

- 4.2.1. Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
 - andelseieren er en juridisk person,
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukernes forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

- 4.2.2. Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- 4.2.3. Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- 4.2.4. Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- 4.2.5. Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- 4.2.6. Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4.3. Bygningsmessige arbeider

- 4.3.1. En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- 4.3.2. Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.



5. Vedlikehold

5.1. Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- 5.1.1. Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- 5.1.2. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- 5.1.3. Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
- 5.1.4. Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- 5.1.5. Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- 5.1.6. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- 5.1.7. Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- 5.1.8. Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5.2. Borettslagets vedlikeholdsplikt

- 5.2.1. Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.



- 5.2.2. Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- 5.2.3. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- 5.2.4. Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5.3. Utbedringsansvar og erstatning

- 5.3.1. Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
- 5.3.2. Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- 5.3.3. Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- 5.3.4. Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantessikkerhet

6.1. Felleskostnader

- 6.1.1. Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.
- 6.1.2. Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
- 6.1.3. Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).



6.2. Betaling av felleskostnader

- 6.2.1. Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- 6.2.2. For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6.3. Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7.1. Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7.2. Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7.3. Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8.1. Styret

- 8.1.1. Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.
- 8.1.2. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.



- 8.1.3. Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

8.2. Styrets oppgaver

- 8.2.1. Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsførere og andre eventuelle funksjonærer.
- 8.2.2. Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- 8.2.3. Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte medlemmer i styret. Nødvendig og viktig informasjon til andelseiere skal legges i postkassene.

8.3. Styrets vedtak

- 8.3.1. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- 8.3.2. Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8.4. Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.



9. Generalforsamlingen

9.1. Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9.2. Tidspunkt for generalforsamling

9.2.1. Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

9.2.2. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9.3. Varsel om og innkalling til generalforsamling

9.3.1. Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

9.3.2. Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

9.3.3. I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9.4. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9.5. Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.



9.6. Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9.7. Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9.8. Vedtak på generalforsamlingen

9.8.1. Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

9.8.2. Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

9.8.3. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10.1. Inhabilitet

10.1.1. Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10.1.2. Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10.2. Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10.3. Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.



11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11.1. Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11.2. Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.



TRIVSELSREGLER

VILLAVEIEN 5-15 BORETTSLAG

1. INNLEDNING

Trivselsreglene har til hensikt å sikre ro og orden og legge forholdene til rette for et hyggelig miljø. Alle med tilknytning til borettslaget må rette seg etter de pålegg, regler og vedtekter som gjelder til enhver tid.

Andelseier plikter å følge husordens/trivselsreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på reglene er å anse som mislighold av andelseierens forpliktelser overfor borettslaget.

Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre. Reglene er til for at vi alle skal trives. Evt. klager skal sendes skriftlig til styrets leder.

2. FREMLEIE AV LEILIGHETER

Andelseieren må søke styret om fremleie av leiligheten. Andelseieren er ansvarlig overfor borettslaget når det gjelder økonomiske forpliktelser og for at leietaker retter seg etter trivselsreglene.

3. BRUK AV LEILIGHETEN

De enkelte beboere plikter å sørge for ro i sin bolig og for at alle som gis adgang til bolig eller området for øvrig ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere.

Hamring, banking e.l. støyende arbeider må ikke finne sted etter kl. 21.00. Enhver beboer har krav på nattero i tiden kl.23.00-06.00. Ved selskapelighet skal det tas rimelig hensyn til naboer.

Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.

Søndager skal det være ro før kl 12.00 og etter kl 19.00. Det skal være ro på borettslagets område og i oppganger etter kl. 23.00 alle dager.

4. FELLESAREALER

Skade forårsaket under flytting eller på annen måte, betales av den andelseier som forvolder skaden.

Ytre vedlikehold og renhold av fellesarealer belastes gjennom husleien.

Lagring kan ikke gjøres i trappeoppgangene og i inngangspartiene. Lagring kan gjøres under trappene og slik at det ikke blokkerer dørene inn til kjelleren.



Dette gjelder lagring av sykler, barnevogner og akebrett. Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å male utvendig vinduer, tak og vegger, sette opp skilt, montere m.m.

Parkering er ikke tillatt mellom blokkene, ved blokkene og på gressplenen. Det henvises til anviste plasser.

Kjøring på området forøvrig er forbudt med unntak av nødvendig kjøring i forbindelse med renovasjon, sykdom, flytting, vareleveranser etc.

5. SØPPEL

Husholdningsavfall som kastes i søppelcontainere må være innpakket. Annen avfall enn husholdningsavfall må den enkelte beboer selv besørge bortkjørt, slik avfall må ikke lagres i fellesrom/søppelcontainer. Papir kastes i egen container.

6. SKILTING

Det er den enkelte beboers ansvar at det anskaffes korrekt navneskilt på ringeklokke og postkasse. Den enkelte bes i slike tilfeller kontakte styret.

7. DYREHOLD

De som har dyr viser ansvar. Hund skal holdes i bånd på borettslagets område. Ekskrementer etter dyr skal fjernes.

8. FREMLEIE AV PARKERINGSPLASS

Andelseieren er ansvarlig ovenfor borettslaget når det gjelder økonomiske forpliktelser og for at leietaker retter seg etter trivselsreglene ved leilighetens tilhørende parkeringsplass.

9. GRILLVETTREGLER

- La tennvesken trekke 20-30 minutter før du tenner opp grillen.
- Dette for å unngå sterk røykutvikling!
- Etter at grillen er tent, må det til enhver tid være en voksen person tilstede til grillen er slukket.
- Forlat grillen og området rundt slik du selv ønsker å finne det.

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 01.09.1997. Sist endret pr. august 2008 på styremøtet.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 22.05.25

Selskapsnummer: 5290 Selskapsnavn: VILLAVEIEN 5-15 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme 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.