



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 834 852 152  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS VILLABYGG I  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
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: 23.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.06.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 834852152

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 105 138	2 097 731
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 105 138</b>	<b>2 097 731</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		11 769	
Annen driftskostnad		1 437 013	1 301 367
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 562 882</b>	<b>1 415 467</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>542 256</b>	<b>682 264</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		22 291	19 208
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>22 291</b>	<b>19 208</b>
Annen finanskostnad		573 375	504 144
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>573 375</b>	<b>504 144</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-551 084</b>	<b>-484 936</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-8 828</b>	<b>197 328</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-8 828</b>	<b>197 328</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-8 828</b>	<b>197 328</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-8 828	197 328
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-8 828</b>	<b>197 328</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 116 824	2 128 593
Sum varige driftsmidler		2 116 824	2 128 593
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 116 824	2 128 593
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 360	54
Andre fordringer		69 895	72 805
Sum fordringer		74 255	72 859
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		435 321	677 073
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		435 321	677 073
Sum omløpsmidler		509 576	749 932
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 626 400</b>	<b>2 878 525</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		234 000	234 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>234 000</b>	<b>234 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		6 205 391	6 196 563
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-6 205 391</b>	<b>-6 196 563</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-5 971 391</b>	<b>-5 962 563</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 526 224	8 694 106
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>8 526 224</b>	<b>8 694 106</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 526 224</b>	<b>8 694 106</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 098	64 039
Leverandørgjeld		43 369	54 383
Annen kortsiktig gjeld		25 100	28 560
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>71 567</b>	<b>146 982</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 597 791</b>	<b>8 841 088</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 626 400</b>	<b>2 878 525</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 503177

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 834 852 152  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS VILLABYGG I  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
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: 23.04.2025

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### 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, 11.06.2025

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 834 852 152  
AS VILLABYGG I

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 105 138	2 097 731
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 105 138</b>	<b>2 097 731</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		11 769	
Annen driftskostnad		1 437 013	1 301 367
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 562 882</b>	<b>1 415 467</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>542 256</b>	<b>682 264</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		22 291	19 208
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>22 291</b>	<b>19 208</b>
Annen finanskostnad		573 375	504 144
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>573 375</b>	<b>504 144</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-551 084</b>	<b>-484 936</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-8 828</b>	<b>197 328</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-8 828</b>	<b>197 328</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-8 828</b>	<b>197 328</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-8 828	197 328
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-8 828</b>	<b>197 328</b>



Organisasjonsnr: 834 852 152  
AS VILLABYGG I

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		2 116 824	2 128 593
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 116 824	2 128 593
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 360	54
Andre fordringer		69 895	72 805
Sum fordringer		74 255	72 859
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		435 321	677 073
Sum omløpsmidler		509 576	749 932
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 626 400</b>	<b>2 878 525</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		234 000	234 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		234 000	234 000



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	6 205 391	6 196 563
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-6 205 391</b>	<b>-6 196 563</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-5 971 391</b>	<b>-5 962 563</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 526 224	8 694 106
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>8 526 224</b>	<b>8 694 106</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>8 526 224</b>	<b>8 694 106</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 098	64 039
Leverandørgjeld	43 369	54 383
Annen kortsiktig gjeld	25 100	28 560
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>71 567</b>	<b>146 982</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>8 597 791</b>	<b>8 841 088</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 626 400</b>	<b>2 878 525</b>



Organisasjonsnr: 834 852 152  
AS VILLABYGG I

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

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





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 5360  
AS VILLABYGG I



## Velkommen til årsmøte i AS VILLABYGG I

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:

23. april 2025 kl. 17:30, Lambertseter videregående, Base 1.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Drenering av grunnen ved 52 og 54

Med vennlig hilsen,

Styret i AS VILLABYGG I



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

Alexander i Obos er valgt.

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 [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



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 at årets resultat dekkes av egenkapitalen.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapitalen.

#### Vedlegg

1. 5360 Årsregnskap 2024 (003).pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 100.000

Sak 7

### Valg av tillitsvalgte



## Innstilling

Valgkomiteen har tre kandidater til styret, det er følgende:

Per Sebastian Kvalnes, Ingvild A. Tellmann og Anders Gaarder.

Det foreslås at styret konstituerer seg selv. Det vil i tillegg være behov for to varamedlemmer til styret.

## Roller og kandidater

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

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år  
Kandidater velges i møtet

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

## Sak 8

### Drenering av grunnen ved 52 og 54

**Krav til flertall:**  
Alminnelig (50%)

Det har ved flere anledninger kommet inn vann i kjelleren i 52 og 54. Det har medført at en av bodene ikke kan benyttes pr nå. Det har vært befaring fra to ulike firmaer som har konstatert høyt fuktnivå i kjelleren, og at grunnen utenfor blokka må dreneres. Ett tredje firma skulle komme på befaring, men møtte ikke opp. De har også besiktiget boden som har hatt mye vanninntrengning. For å utbedre denne slik at den kan benyttes vil det kreve spesialutstyr grunnet sopp. Det er ikke anbefalt å bruke store kostnader på utbedring av denne før forholdene ute er rettet opp.

Det er avgjørende at dette arbeidet blir iverksatt da det kan medføre større skader på sikt.

Kostnadsnivået ligger opp fra kr 600 - 800 000.

## Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen gir det nye styret fullmakt til å inngå kontrakt med leverandør for drenering med påfølgende låneopptak innenfor en ramme på kr 900 000.

Låneopptaket vil medføre en ytterligere økning av husleien når arbeidet er ferdigstilt.



## Forslag til vedtak

Styret anbefaler at generalforsamlingen gir det nye styret fullmakt til å inngå kontrakt med leverandør for drenering med påfølgende låneopptak innenfor en ramme på kr 900 000. Låneopptaket vil medføre en ytterligere økning av husleien når arbeidet er ferdigstilt.



## Styrets årsrapport

### ÅRSRAPPORT FOR 2024

#### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

#### Styret

##### Leder

Karin Bøyum

Østerliveien 52 A

##### Styremedlem

Per Sebastian Kvalnes

Østerliveien 46 A

##### Styremedlem

Ingvild Tellmann

Østerliveien 46 B

##### Varamedlem

Tone Anita Repseth

Østerliveien 52 A

##### Varamedlem

Linda Buen

Østerliveien 52 A

#### Valgkomiteen

Per Jørgen Ødegaard og Christine Eriksen

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 4 kvinner. Aksjeselskapet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

#### Generelle opplysninger om Villabygg I AS

Aksjeselskapet består av 36 leiligheter knyttet til aksjer.

Villabygg I AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 834852152, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Østerliveien 46,52,54

Gårds- og bruksnummer :

159

160 96 97

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.



Aksjeselskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Aksjeselskapet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Villabygg 1 AS har ingen ansatte.

#### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

#### Styrets arbeid i 2024

Styret har avholdt 7 styremøter. I tillegg er det foretatt diverse befaringer knyttet til uteareal og vannproblemer i 52 og 54.

Styret har i perioden bestått av:

Leder

Karin Bøyum

Styremedlem

Per Sebastian Kvalnes

Styremedlem

Ingvild Tellmann

Varamedlem

Tone Anita Repseth

Varamedlem

Linda Buen

#### Saker i løpet av året:

- Befaring og bestilling av beskjæring av trærne mot Østerliveien. Arbeid utført i mars 2025.

- Reparasjon av varmtvannstank pga lekkasje både i nr 46 og i nr 52.

- Bestilling og utskifting av 36 brannslukningsapparater.

- Det har blitt gjennomført 2 dugnader med bra oppmøte på vårdugnaden.

- Befaring og innhenting av tilbud for utbedring av vanninntrengning i 52 og 54.

Behov for drenering på siden ut om Østerliveien.

- Ny avtale mellom Garasjelaget og Villabygg 1 AS er utarbeidet og underskrevet.

Oslo, mars 2025

Karin Bøyum



Styreleder  
Villabygg 1 AS

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Aksjeselskapet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2024 var til sammen kr 2.105.138,-.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2024 var til sammen kr 1.562.882

Dette er ca kr 40.000 lavere enn budsjettert.

### Resultat

Årets driftsresultat fremkommer i resultatregnskapet som et overskudd på kr 542.256 og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 438.009,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2024 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Driftsinntekter

Det vil fra 1. juni bli en økning i husleie på kr 200 pr måned pga økte ordinære kostnader.

Dette er ikke vist i budsjettet

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det ikke beregnet beløp til større vedlikehold, utover vanlig drift.

Viser for øvrig til forslag til vedtak om drennering av grunn ved nr 52 og 54 med påfølgende låneopptak innenfor en kostnadsramme på kr 900.000,-.

Dette er ikke vist i budsjettet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Kommunale kostnader er budsjettert med en økning på ca 12%.

Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader



Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Det er budsjettert på ca samme nivå som kostnaden i 2024.

## Forsikring

Forsikringspremien for 2025 er budsjettert med en kostnad på kr ca kr 24.000 høyere enn i 2024.

## Lån

Villabygg I AS har lån i OBOS Banken. Renten er pt 6,75% p.a.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 31.12.2024)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 3,70 % p.a

## Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

## Annen informasjon om aksjeselskapet

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Renhold

Aksjeselskapet har avtale med Trappevask Service om renhold av fellesarealene.

### Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80460449. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggssinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar.

Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Brannsikringsutstyr



Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er aksjonærs ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

#### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at aksjeselskapet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har aksjeselskapet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

#### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

#### **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Villabygg I AS er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

#### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan aksjonæren utarbeide energiattest for sin bolig.

#### **Kabel-TV**

Telia er aksjeselskapets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Gets kundetjeneste på telefon 92 40 50 50, eller se på deres hjemmeside [www.telia.no](http://www.telia.no).

#### **Større vedlikehold og rehabilitering**

2021 - 2021 Utskifting av ytterdører og utelamper (Noractor, Aker Lås, Arkel Oslo, Data Call)

2021 - 2021 Ny industrivaskemaskin i ØV 46

2020 - 2021 Gangsti over ØV50's område

2019 - 2020 Infrastruktur og tilrettelegging av el-bil ladning.

2019 - 2019 Styrket strømkapasiteten inn i alle blokkene.

2019 - 2019 Oppgradert GETs (nå: Telia) bredbåndnett.

2019 - 2020 Reklamasjonsarbeid på balkongdekker.

2018 - 2019 Nye tak over balkongene i øverste etasje.

2016 - 2016 Rehabilitering av balkongdekker og utskifting av vinduer.

2016 - 2016 Rehabilitering av vestvegg

2016 - 2016 Varmekabler i takrenner

2015 - 2015 Nye branndører i kjeller

2014 - 2014 Innstallering av calling-anlegg med video.

2010 - 2010 Renovering av rør.



2009 - 2009 Maling av trappeoppganger

2007 - 2008 Utbedret råte fra balkonger

2004 - 2004 Nye tavler og sikringsskap

2003 - 2003 Verandaer malt



**AS VILLABYGG I**  
**ORG.NR. 834 852 152, KUNDENR. 5360**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 055 620	2 055 840	2 056 000	2 056 000
Ladeinntekter EL-bil		45 716	37 841	0	0
Andre inntekter	3	3 801	4 050	45 000	45 000
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>2 105 138</b>	<b>2 097 731</b>	<b>2 101 000</b>	<b>2 101 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 100	-14 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	14	-11 769	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 412	-9 928	-9 200	-10 000
Forretningsførerhonorar		-105 278	-100 118	-107 000	-112 000
Konsulenthonorar	7	-7 388	-10 654	-19 500	-19 000
Drift og vedlikehold	8	-124 370	-113 712	-120 000	-95 000
Forsikringer		-120 180	-108 720	-120 000	-144 000
Festeavgift		-125 982	-125 982	-131 100	-131 000
Kommunale avgifter	9	-388 727	-329 459	-385 680	-438 907
Energi/fyring		-168 429	-117 196	-200 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-249 571	-257 562	-267 000	-278 000
Andre driftskostnader	10	-140 678	-128 036	-126 600	-98 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 562 882</b>	<b>-1 415 467</b>	<b>-1 600 180</b>	<b>-1 589 907</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>542 256</b>	<b>682 264</b>	<b>500 820</b>	<b>511 093</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	22 291	19 208	0	0
Finanskostnader	12	-573 375	-504 144	-562 000	-563 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-551 084</b>	<b>-484 936</b>	<b>-562 000</b>	<b>-563 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-8 828</b>	<b>197 328</b>	<b>-61 180</b>	<b>-51 907</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-8 828	0		
Reduksjon udekket tap		0	197 328		





**AS VILLABYGG I**  
**ORG.NR. 834 852 152, KUNDENR. 5360**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	2 116 824	2 128 593
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2 116 824</b>	<b>2 128 593</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 360	54
Forskuddsbetalte kostnader		68 131	66 306
Andre kortsiktige fordringer	15	1 764	6 499
Driftskonto OBOS-banken		191 314	441 577
Sparekonto OBOS-banken		244 007	235 496
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>509 576</b>	<b>749 932</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 626 400</b>	<b>2 878 525</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	16	234 000	234 000
Udekket tap	17	-6 205 391	-6 196 563
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-5 971 391</b>	<b>-5 962 563</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	8 526 224	8 694 106
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>8 526 224</b>	<b>8 694 106</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 100	28 560
Leverandørgjeld		43 369	54 383
Påløpte renter		3 098	49 656
Påløpte avdrag		0	14 383
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>71 567</b>	<b>146 982</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 626 400</b>	<b>2 878 525</b>
Pantstillelse	19	9 851 000	9 851 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.03.2025  
Styret i AS Villabygg I





Karin Bøyum

Per Sebastian Kvalnes

Ingvild Andrea Tellmann



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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 051 540
Garasje	4 080
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 055 620</b>

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

Viderefaktureringer garasjeleie	1 980
Viderefaktureringer nøkler	830
Opprydding kundereskontro, Husleie	35
Innbetaling vedlikehold garasje	956
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>3 801</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-14 100
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-14 100</b>

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



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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 866, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 412.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 388
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-7 388</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-36 958
Drift/vedlikehold VVS	-3 534
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-51 015
Drift/vedlikehold brannsikring	-31 105
Kostnader dugnader	-1 758
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-124 370</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-275 483
Feieavgift	-4 080
Renovasjonsavgift	-109 165
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-388 727</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 117
Container	-21 797
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 931
Renhold ved firmaer	-58 760
Snørydding	-35 750
Andre fremmede tjenester	-585
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 866
Andre kontorkostnader	-125
Gave, ikke fradragsberettiget	-1 855
Bank- og kortgebyr	-2 892
Øreavrunding	0
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-140 678</b>



**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	10 228
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	10
Kundeutbytte fra Gjensidige	12 053
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>22 291</b>

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

Renter og gebyr på lån	-573 354
Renter på leverandørgjeld	-21
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-573 375</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	1 165 119
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	951 705
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>2 116 824</b>

Gnr.159/bnr.96 M. flere

Tomten er festet av Oslo kommune i 60 år fra 1950.

Denne kontrakten er forlenget til "evig tid" i henhold til tomtefesteloven § 33.

Boligaksjeselskapet avskriver med en sats på 1 % årlig f.o.m. 01.01.2024.

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER/BYGNING**

Bygning	
Tilgang 2024	1 176 888
Avskrevet i år	-11 769
	1 165 119
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>1 165 119</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** -11 769

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer, avklares i 2025	1 764
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>1 764</b>

**NOTE: 16****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 234 000 fordelt på 468 aksjer à kr 500.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

Aksjonærene eier 13 aksjer hver.



**NOTE: 17****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,75 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2018

-7 911 545

Nedbetalt tidligere

236 461

Nedbetalt i år

147 839

-7 527 245

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,75 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020

-1 000 000

Nedbetalt tidligere

106 978

Nedbetalt i år

20 043

-872 979

Sikkerhet for aksjonærenes

andelsobligasjoner, opprinnelig

-126 000

-126 000

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-8 526 224****NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån

8 400 224

**TOTALT****8 400 224**

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

Bygninger

2 116 824

**TOTALT****2 116 824**

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til AS VILLABYGG I.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

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

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-25 20:17:48 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: LANOS-7CLUZ-PAMAF-VS8TE-C2LYQ-7KKTE

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 23.04.25

Selskapsnummer: 5360 Selskapsnavn: AS VILLABYGG I

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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