



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Sameen Shabbir  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 25.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 018 282	1 982 856
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 018 282</b>	<b>1 982 856</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 656 203	1 679 969
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 770 303</b>	<b>1 794 069</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>247 979</b>	<b>188 787</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 366	12 308
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 366</b>	<b>12 308</b>
Annen finanskostnad		228 053	274 623
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>228 053</b>	<b>274 623</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-216 687</b>	<b>-262 315</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>31 292</b>	<b>-73 527</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>31 292</b>	<b>-73 527</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>31 292</b>	<b>-73 527</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>31 292</b>	<b>-73 527</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		31 292	-73 527
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>31 292</b>	<b>-73 527</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		2 128 593	2 128 593
Sum varige driftsmidler		2 128 593	2 128 593
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 128 593	2 128 593
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			2 506
Andre fordringer		56 667	54 821
Sum fordringer		56 667	57 327
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		533 157	807 588
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		533 157	807 588
Sum omløpsmidler		589 824	864 915
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 718 417</b>	<b>2 993 508</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		6 730 674	6 761 966
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-6 730 674</b>	<b>-6 761 966</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-6 496 674</b>	<b>-6 527 966</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		9 117 475	9 380 134
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>9 117 475</b>	<b>9 380 134</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>9 117 475</b>	<b>9 380 134</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 306	1 263
Leverandørgjeld		72 540	98 268
Annen kortsiktig gjeld		23 770	41 809
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>97 616</b>	<b>141 340</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 215 091</b>	<b>9 521 474</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 718 417</b>	<b>2 993 508</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 298486

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 834 852 152  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS VILLABYGG I  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: Sameen Shabbir  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2022

**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 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 31.05.2022

---

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>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 018 282	1 982 856
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 018 282</b>	<b>1 982 856</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 656 203	1 679 969
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 770 303</b>	<b>1 794 069</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>247 979</b>	<b>188 787</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 366	12 308
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 366</b>	<b>12 308</b>
Annen finanskostnad		228 053	274 623
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>228 053</b>	<b>274 623</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-216 687</b>	<b>-262 315</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>31 292</b>	<b>-73 527</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>31 292</b>	<b>-73 527</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>31 292</b>	<b>-73 527</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>31 292</b>	<b>-73 527</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		31 292	-73 527
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>31 292</b>	<b>-73 527</b>



Organisasjonsnr: 834 852 152  
AS VILLABYGG I

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		2 128 593	2 128 593
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 128 593	2 128 593
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
Andre fordringer		56 667	2 506
Sum fordringer		56 667	54 821
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		533 157	807 588
Sum omløpsmidler		533 157	807 588
Sum omløpsmidler		589 824	864 915
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 718 417</b>	<b>2 993 508</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital			
Sum innskutt egenkapital		234 000	234 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		234 000	234 000



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	6 730 674	6 761 966
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-6 730 674</b>	<b>-6 761 966</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-6 496 674</b>	<b>-6 527 966</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 117 475	9 380 134
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>9 117 475</b>	<b>9 380 134</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>9 117 475</b>	<b>9 380 134</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 306	1 263
Leverandørgjeld	72 540	98 268
Annen kortsiktig gjeld	23 770	41 809
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>97 616</b>	<b>141 340</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>9 215 091</b>	<b>9 521 474</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 718 417</b>	<b>2 993 508</b>



Organisasjonsnr: 834 852 152  
AS VILLABYGG I

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

### Antall aksjer og aksjeeiere

## Note

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

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

## Note

5

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

5360 Villabygg I AS





## **Til aksjonærene i Villabygg I AS**

**Velkommen til generalforsamling, tirsdag 15. mars 2022 kl. 18.00 på Karlsrud Skole.**

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for aksjeselskapet ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Villabygg I AS det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare én har stemmerett.

Aksjeeier kan møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Villabygg I AS  
avholdes tirsdag 15. mars 2022 kl. 18.00 på Karlsrud Skole.

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en møtedeltaker som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Ny leveranse bredbånd/TV
- B) Ferdigstille påbegynt sykkelparkering ved nr 52 Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.
- C) Dugnad vår og høst, men leie av container kun 1 gang i året.
- D) Nytt punkt inn i Husordensreglene vedr større oppussingsarbeider
- E) Endring av tekst i Husordensregler vedr. elbil
- F) Endring glasstak over balkong i 3. etg

### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 17.02.2022  
Styret i Villabygg I AS

Irmingard Kolflaath      Per Jørgen Ødegaard      Eva Elisabeth Foss

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Irmingard Kolflaath	Østerliveien 52 A
Styremedlem	Per Jørgen Ødegaard	Østerliveien 46 B
Styremedlem	Eva Elisabeth Foss	Østerliveien 52 B
Varamedlem	Gunn Irene Rolsdorph	Østerliveien 52 B
Varamedlem	Odd Hermansen	Østerliveien 54 B

### Valgkomiteen

Karin Bøyum Fossheim	Østerliveien 52 A
Per-Kristian Overvik	Østerliveien 54 B

### Utvalg/komiteer

Styrets medlemmer består i dag av 2 kvinner og 1 mann.

### 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.

### 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

Det har vært nok et spesielt år, det å drive styrearbeid i korona-tiden. Styremøtene har foregått pr telefon med unntak av 1 styremøte som foregikk fysisk i styrerommet.

Vi har likevel gjennomført 14 styremøter, og gjennomført følgende oppgaver:

- Koronatiltak i alle oppgangen via torsdagsvasken (desinfisering av berøringsflater)
- Korona-tiltak: tilbud om handlehjelp til beboerne
- Fikk godkjent på Generalforsamling 2021 kr 500.000 til 'prosjekt ytterdører', hvor det ble brukt kun kr 392.952 inkludert nye ytterdører og utelamper, se note 8. Utelampene måtte skiftes pga høyden på ytterdørene.
- Oppmerking P-plasser og nummereringer
- Dugnad vår 2021 inkluderte også uttak av røtter, nye planter og ny bark. Større busker ble fjernet; de hadde store røtter som måtte opp, som ellers kunne gjort større skade ved å gro inn i bygningen.
- Ny industrivaskemaskin i ØV 46
- Rensing av noen tette takrenner, se 'planer og forslag til styret' nedenfor.
- Vask av glasstakene over balkongene i 3. etg.
- Gjennomført undersøkelse vedr beskjæring av kirsebærtrær
- Taksjekk fra OBOS teknisk avdeling inkl. tilstandsrapport
- Garasjevedtekter lagt ut på Vibbo
- Ordnet blomsterbed ved tørkestativ
- Forsøkt å få til fast avtale med elektriker/rørlegger til bruk på helligdager/kveldstid, men ingen vil forplikte seg til timespris, derfor bestemte styret at vi ved slike hendelser ringer firmaer som har døgnvakt/helligdagsvakt.
- Sendt ut dokument for vedlikehold av vinduer
- Sendt ut husordensregler og vedtekter til alle beboerne
- Laget oversikt over og ryddet i utstyr/verktøy vi har, oversikten ligger på verktøyrommet i nr 54 b.
- bestilling av nøkler
- HMS-arbeid, inkl. sjekk av brannvarslere og brannslukningsapparater.
- Elbil-fakturering
- Løpende vedlikehold

## Planer og forslag til styret i neste periode:

- Iflg OBOS takrapport er det anbefalt at taket ikke trengs skiftes ut før om 10-20 år, men det anbefale at taksteinene rengjøres skånsomt og regelmessig, for å få bort mose m.m., og det er budsjettert med ca kr 150.000 i 2022-budsjettet under 'drift/vedlikehold'.
- I tillegg er det i samme takrapport vurdert at glasstakene over balkongene i 3. etg. må trekkes inn til husvegg, se innkomne saker, sak 6.
- Finne løsning for å lede vann fra takrenneutløpene lenger bort fra husvegg, ref. takrapport.
- Elbil-fakturering
- Vurdere enkeltfakturering av alle beboere for perioder med ekstra store felles strømutgifter (ikke i form av økt husleie, men en egen faktura).



### **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 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 2021 var til sammen kr 2 018 282.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ekstra inntekter knyttet til ladepunkt og refusjon forsikringspenger.

#### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 770 303.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning i utgifter til energi, utskifting av ytterdører og nye utelamper.

.

#### **Resultat**

Årets resultat på kr 31 292 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

#### **Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2021.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 492 208.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 530 000 hvor av kr 300.000 er budsjettetert til større vedlikehold som takvask og endring glasstak, se innkomne saker, sak 6.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettetert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021. På siste faktura ser vi at det er kommet noe midlertidig stønad pga bestemmelser fra myndighetene som reduserer beløpet på strømregningen.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt til kr 88 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Villabygg I AS.

### Lån

Villabygg I AS har lån i OBOS.

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

### 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 2022.

Budsjettet er basert på 4,14 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

Innkreving for garasje er kr 20 pr. mnd pr. garasje i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS Villabygg I

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Villabygg I.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer.



Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: F5140-75Q5X-VQYSN-DEDS8-JGUVO-KEDUJ



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 974 192	1 974 192	1 974 000	2 056 000
Ladepunkt		14 053	0	0	0
Andre inntekter	3	30 037	8 664	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 018 282</b>	<b>1 982 856</b>	<b>1 974 000</b>	<b>2 056 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-8 351	-6 266	-9 000	-8 500
Forretningsførerhonorar		-93 538	-90 945	-93 000	-95 800
Konsulenthonorar	7	-35 798	-3 430	-40 000	-12 000
Drift og vedlikehold	8	-484 329	-682 361	-273 000	-530 000
Forsikringer		-84 935	-78 539	-82 000	-88 000
Festeavgift		-104 446	-104 446	-105 000	-131 100
Kommunale avgifter	9	-268 736	-263 152	-267 000	-284 500
Energi/fyring		-203 119	-95 458	-150 000	-157 000
TV-anlegg/bredbånd		-203 075	-199 682	-204 000	-210 000
Andre driftskostnader	10	-169 876	-155 690	-166 000	-173 300
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 770 303</b>	<b>-1 794 069</b>	<b>-1 503 100</b>	<b>-1 804 300</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>247 979</b>	<b>188 787</b>	<b>470 900</b>	<b>251 700</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	11 366	12 308	0	0
Finanskostnader	12	-228 053	-274 623	-267 000	-236 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-216 687</b>	<b>-262 315</b>	<b>-267 000</b>	<b>-236 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>31 292</b>	<b>-73 527</b>	<b>203 900</b>	<b>15 700</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-73 527		
Reduksjon udekket tap		31 292	0		

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



## BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	2 128 593	2 128 593
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2 128 593</b>	<b>2 128 593</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	77
Kundefordringer		0	2 506
Forskuddsbetalte kostnader		56 667	54 744
Driftskonto OBOS-banken		305 764	201 290
Sparekonto OBOS-banken		227 393	606 298
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>589 824</b>	<b>864 915</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 718 417</b>	<b>2 993 508</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	14	234 000	234 000
Udekket tap	15	-6 730 674	-6 761 966
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-6 496 674</b>	<b>-6 527 966</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	9 117 475	9 380 134
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>9 117 475</b>	<b>9 380 134</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 770	27 455
Leverandørgjeld		72 540	98 268
Påløpte renter		1 306	1 263
Annen kortsiktig gjeld		0	14 354
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>97 616</b>	<b>141 340</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 718 417</b>	<b>2 993 508</b>
Pantstillelse	17	9 851 000	9 851 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.02.2022

Styret i AS Villabygg I



Irringard Kolflaath /S/

Per Jørgen Ødegaard /S/

Eva Elisabeth Foss /S/

**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.

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

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

Felleskostnader	1 970 352
Garasje	3 840
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 974 192</b>

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

Oppgjør skadesak	29 125
Regnskapskorrigeringer	140
Nøkler	772
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>30 037</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 2020/2021, og er på kr 100 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 351.

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

OBOS Prosjekt AS	-25 375
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 423
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-35 798</b>

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

Noractor AS	-352 170
Aker lås og nøkkel	-21 516
Arkel Oslo AS	-16 535
Data Call AS	-2 731
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-392 952</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-5 500
Drift/vedlikehold elektro	-5 750
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-20 126
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-50 000
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-484 329</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-173 290
Feieavgift	-7 695
Renovasjonsavgift	-87 752
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-268 736</b>

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

Container	-15 749
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 534
Verktøy og redskaper	-3 937
Driftsmateriell	-2 835
Renhold ved firmaer	-74 300



Snørydding	-53 690
Andre fremmede tjenester	-706
Trykksaker	-654
Andre kontorkostnader	-183
Porto	-1 317
Bank- og kortgebyr	-2 972
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-169 876</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 095
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	68
Kundeutbytte fra Gjensidige	10 203
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>11 366</b>

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

Renter og gebyr på lån 1 i OBOS-banken	-203 647
Renter og gebyr på lån 2 i OBOS-banken	-24 406
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-228 053</b>

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

Kostpris/bokført verdi	2 849 455
Avskrevet tidligere år	-1 672 567
Tilgang 1986	1 012 452
Avskrevet tidligere år	-60 747
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>2 128 593</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.

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

**NOTE: 14****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: 15****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: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS (lån 1)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,65 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2018	-7 911 545
Opprinnelig økning i 2018	-808 595
Nedbetalt tidligere	438 277
Nedbetalt i år	232 642
	-8 049 221

OBOS banken (lån 2)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,65 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020	-1 000 000
Nedbetalt tidligere	27 729
Nedbetalt i år	30 017
	-942 254

Sikkerhet for aksjonærenes

andelsobligasjoner, opprinnelig

-126 000
-126 000

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-9 117 475**

---

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	9 117 475
<b>TOTALT</b>	<b>9 117 475</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 128 593
<b>TOTALT</b>	<b>2 128 593</b>

## 5 INNKOMNE FORSLAG

### Sak A : Ny leveranse bredbånd/TV

Forslagstiller: Odd B Stenersen

Til styret i Villabygg

Forslag til ny leveranse av bredbånd/TV – 13. februar 2022

Etter min mening er nåværende leveranse av bredbånd/TV til Villabygg ikke av god nok og tidsmessig kvalitet. Uten å gå i detalj, kan jeg si at jeg har opplevd en del problemer med dette. Til stadig faller TV ut og hastigheten er iht. til mine målinger ikke det jeg har blitt forespeilte og betaler for.

Jeg legger derfor frem følgende forslag:

1. Styret gis i oppgave å evaluere vår bredbånd/TV avtale med Telia/Get, når det gjelder kvalitet, service og pris, og undersøke om dette kan forbedres.
2. I denne forbindelse gis styret også i oppgave å innhente alternativ tilbud f.eks. fra HomeNet, som nylig har levert fibernett til vår (46 A,B) nabo «høyblokka». Beboere der er svært fornøyde med sitt nye fiberbredbånd/TV, etter tidligere å ha hatt Telia/Get.
3. Styret gis mandat til å skifte bredbånd/TV leverandør, dersom det er gunstigst for Villabygg på kort og lang sikt.

Jeg mottar gjerne tilbakemelding fra styret.

Med vennlig hilsen

Odd B. Stenersen

**Styrets innstilling:** Styret støtter forslaget til Stenersen om at eksisterende avtale evalueres og nye tilbud innhentes fra andre leverandører. Dette må gjøres av det nye styret hvis forslaget får flertall.

**Forslag til vedtak:** At påtroppende styre sjekker ny leverandør vedr. bredbånd-/TV-avtale.

### Sak B :Ferdigstille påbegynt sykkelparkering ved nr 52

Forslagstiller: Tone Repseth

**Forslag til vedtak:** Styret har kontaktet forslagsstiller og fått forklart at det gjelder hjørnet utenfor nr 52 B, hvor arbeidet med å legge heller er påbegynt, der hvor sykkelstativet er flyttet fra å stå på asfalten til det hjørnet, og hun foreslår at det gjøres på neste dugnad våren 2022.

**Styrets innstilling:** Styret støtter forslaget, at nevnte sykkelparkering ferdigstilles på dugnaden våren 2022.



**Sak C: Dugnad vår og høst, men leie av container kun 1 gang i året.**

Forslagstiller: Tone Repseth

**Forslag til vedtak:** På Generalforsamling 2021 ble det vedtatt at det skulle gjennomføres kun 1 dugnad pr år hvor det bestilles containere, og kun på våren, men at det var mulighet for de som ønsket det å gjøre litt smårydding på høsten. Bakgrunnen var for å få større oppmøte på dugnaden. Korona-situasjonen har hindret mulighet til felles dugnad i 2021 på normal måte, men nå er det åpnet opp for det. Styret mener at det har gått for kort tid til å kunne si om oppmøtet blir bedre ved å kun ha 1 dugnad pr år og vil gjerne at forrige vedtak prøves ut først.

**Styrets innstilling:** At dugnad gjennomføres kun 1 gang pr år (på vårparten).

**Sak D : Nytt punkt inn i Husordensreglene vedr større oppussingsarbeider**

Forslagstiller: Per Jørgen Ødegaard

Jeg ønsker et nytt punkt inn i Husordensreglene Villabygg1, behandles på generalforsamlingen 2022:

‘Ved større oppussingsarbeider på leilighet, er aksje-eieren forpliktet til rengjøring av trapperom. Om nødvendig skal dette gjøres daglig etter endt arbeidsdag.’

Per Jørgen Ødegaard, styremedlem

**Forslag til vedtak:** Forslagsstiller er ikke deltagende i styrets innstilling på dette punktet pga inhabilitet. Styret støtter at den nye teksten tas inn i Husordensreglene slik den står oppført i forslaget.

**Styrets innstilling:** At teksten tas inn i Husordensreglene slik den står.

**Sak E : Endring av tekst i Husordensregler vedr. elbil**

Forslagsstiller: Halvor Hildrum, sak fra Generalforsamling 2021

‘Forslag til vedtak: En arbeidsgruppe får i oppdrag å utarbeide tekst til neste ekstraordinære eller ordinære generalforsamling. Utgangspunkt til ny tekst til endring av Husordensregler i AS Villabygg I (sist endret av generalforsamling 7. mai 2009) punkt "Ladeplass for elektrisk bil" **kan være:**

**Ladeplass for elektrisk bil:** Lading av elbil skal foregå på parkeringsplass med tilkoblet ZapTek ladestasjon. Hver aksjonær disponerer egen parkering der infrastruktur for elbil-lading er installert av AS Villabygg I. Av brann- og sikkerhetsmessige årsaker er det ikke tillatt å lade elbil med ledning fra egen leilighet, eller etablere egne ladepunkter som kan komme i konflikt med og skade borettslagets infrastruktur.

En av generalforsamlingen godkjent ny tekst skal erstatte nåværende avsnitt i husordensreglene til AS Villabygg I:

Ladeplass for elektrisk bil: Installering av ladeplass for elektrisk bil, krever godkjenning av styret. Ladeplassen skal plasseres slik at beboer bruker strøm fra egen strømmåler. Beboer skal påse at installeringen skjer forskriftsmessig, og utføres av godkjent installatør. Beboer bekoster selv installasjonen av ladeplassen.

Begrunnelsen er at nåværende tekst er utdatert etter at ZapTek anlegget er installert og å ivareta sikkerheten i borettslaget.'

**Forslag til vedtak:** Styret fikk på Generalforsamling 2021 i oppdrag å utarbeider en oppdatering av teksten, og har siden da - i samarbeid med elbil-eiere – kommet til at Hildrums tekstforslag kan tas inn i Husordensreglene slik den er foreslått, uten endringer.

**Styrets innstilling:** At teksten tas inn i Husordensreglene slik Hildrum har foreslått: 'Ladeplass for elektrisk bil: Lading av elbil skal foregå på parkeringsplass med tilkoblet ZapTek ladestasjon. Hver aksjonær disponerer egen parkering der infrastruktur for elbil-lading er installert av AS Villabygg I. Av brann- og sikkerhetsmessige årsaker er det ikke tillatt å lade elbil med ledning fra egen leilighet, eller etablere egne ladepunkter som kan komme i konflikt med og skade borettslagets infrastruktur.'

#### **Sak F: Endring glasstak over balkong i 3. etg.**

Forslagsstiller: Styret

#### **Forslag til vedtak:**

I tilstandsrapporten fra OBOS fra 2021 står det at glasstakene over balkongene i 3. etg. må trekkes inn til husvegg, eller åpningen som nå fins mellom glasstak og husvegg må tettes pga at husvegg over tid igjen vil bli påvirket av fuktighet og medføre vannskade. Det med å finne løsning for å tette den åpningen, har også firma som vasket glass taket i 2021 kommentert er viktig å få gjort. Det er satt av ca kr 150.000 til prosjektet på 2022-budsjettet.

Bakgrunn: Før glasstakene ble etablert sto det i OBOS takrapport fra 19.06.15 følgende: «Styret i boligselskapet ønsker å etablere takoverbygg over balkongene for å redusere risiko for fremtidig skade i yttervegger på balkonger. Etter OBOS prosjekts syn vil etablering av et takoverbygg over hver av de 12 balkongrekkene gi vesentlig bedre fuktbeskyttelse og redusere risiko for fukt-inntrenging i underliggende yttervegger i fremtiden»

OBOS foreslår i rapporten fra 2021 følgende tiltak: 'Det anbefales at glasset legges tilbake tett til yttervegg for å forhindre flere fuktskader i fremtiden. Dette takets funksjon er å forhindre at vann skal komme ned langs yttervegg'.

Nyere historikk i AS Villabygg 1 viser at slik utbedring tidligere har foregått i 2007/2008 og i 2016, se 'Større vedlikehold og rehabilitering' nedenfor.

Styret har innhentet 2 tilbud på endringen, som ikke er mottatt enda, og flere tilbud kan innhentes av påtroppende styre.

**Styrets innstilling:** At påtroppende styret får godkjenning for en kostnadsramme på kr 150.000 til prosjektet, og som er lagt inn i budsjetteringen for 2022.



## Annen informasjon om aksjeselskapet

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### 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 tilleggsinnretninger 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 Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto: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 slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### 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 lekkeplassutstyr. 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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller



dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

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

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. 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 (Get) er aksjeselskapets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Teilas (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, 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) bredbåndsnett.

2019 - 2020 Reklamasjonsarbeid på balkongdekker.

2018 - 2019 Nye tak over balkongene i øverste etasje.

2016 - 2016 Rehabilitering av balkongdekker og utskiftning 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



5360 Villabygg I AS

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

**BRUK BLOKKBOKSTAVER**

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oeif@obos.no](mailto:oeif@obos.no)

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