



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Andreas Raastad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 01.06.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 982 856	1 927 268
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 982 856</b>	<b>1 927 268</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	91 280
Annen driftskostnad		1 679 969	2 113 648
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 794 069</b>	<b>2 204 928</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>188 787</b>	<b>-277 660</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 308	14 095
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 308</b>	<b>14 095</b>
Annen finanskostnad		274 623	293 330
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>274 623</b>	<b>293 330</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-262 315</b>	<b>-279 235</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-73 527</b>	<b>-556 895</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-73 527</b>	<b>-556 895</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-73 527</b>	<b>-556 895</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-73 527</b>	<b>-556 895</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-73 527	-556 895
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-73 527</b>	<b>-556 895</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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		54 821	132 069
Sum fordringer		57 327	132 069
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		807 588	506 793
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		807 588	506 793
Sum omløpsmidler		864 915	638 862
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 993 508</b>	<b>2 767 456</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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		6 761 966	6 688 439
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-6 761 966</b>	<b>-6 688 439</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-6 527 966</b>	<b>-6 454 439</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		9 380 134	8 620 269
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>9 380 134</b>	<b>8 620 269</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>9 380 134</b>	<b>8 620 269</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 263	1 746
Leverandørgjeld		98 268	581 567
Annen kortsiktig gjeld		41 809	18 313
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>141 340</b>	<b>601 626</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 521 474</b>	<b>9 221 895</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 993 508</b>	<b>2 767 456</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 672656

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### 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: Andreas Raastad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2021

#### 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 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 04.09.2021

---

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>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 982 856	1 927 268
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 982 856</b>	<b>1 927 268</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	91 280
Annen driftskostnad		1 679 969	2 113 648
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 794 069</b>	<b>2 204 928</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>188 787</b>	<b>-277 660</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 308	14 095
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 308</b>	<b>14 095</b>
Annen finanskostnad		274 623	293 330
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>274 623</b>	<b>293 330</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-262 315</b>	<b>-279 235</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-73 527</b>	<b>-556 895</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-73 527</b>	<b>-556 895</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-73 527</b>	<b>-556 895</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-73 527</b>	<b>-556 895</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-73 527	-556 895
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-73 527</b>	<b>-556 895</b>



Organisasjonsnr: 834 852 152  
AS VILLABYGG I

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<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		2 506	
Andre fordringer		54 821	132 069
Sum fordringer		57 327	132 069
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		807 588	506 793
Sum omløpsmidler		864 915	638 862
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 993 508</b>	<b>2 767 456</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	6 761 966	6 688 439
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-6 761 966</b>	<b>-6 688 439</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-6 527 966</b>	<b>-6 454 439</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 380 134	8 620 269
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>9 380 134</b>	<b>8 620 269</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>9 380 134</b>	<b>8 620 269</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 263	1 746
Leverandørgjeld	98 268	581 567
Annen kortsiktig gjeld	41 809	18 313
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>141 340</b>	<b>601 626</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>9 521 474</b>	<b>9 221 895</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 993 508</b>	<b>2 767 456</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**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

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

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

**Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:**

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Digitalt årsmøte/generalforsamling 2021 i Villabygg I AS.

Grunnet den pågående pandemien vil det ordinære årsmøte i Villabygg I AS bli avholdt digitalt på [www.vibbo.no](http://www.vibbo.no).

- **Møtet åpner 12. mars kl. 12.00, og er åpen for avstemming i 8 dager.**
- **Møtet lukkes 20. mars kl. 12.00.**

### Hvordan deltar du?

Gå inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no) for å delta. Dersom vi har registrert ditt mobiltelefonnummer, vil du motta en SMS med lenke til møtet. Alternativt kan du logge deg inn direkte på [vibbo.no](http://vibbo.no) med bank ID. (Vi anbefaler Google Chrome som nettleser for brukere av [Vibbo.no](http://Vibbo.no))

### Alternativ deltagelse

Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel (siste side i denne innkallingen) til styret på e-post: [villabygg1@styrerommet.no](mailto:villabygg1@styrerommet.no), alternativt kan stemmeseddel legges i postkassen til Irmingard Kolflaath, innen nevnte frist.

### Til behandling foreligger:

1. Godkjenning av møteinnkallingen.
2. Valg av protokollvitner som signerer protokollen i tillegg til styreleder.  
- Kathrin Hagås og Tone Anita Repseth signerer protokollen.
3. Godkjennelse av årsrapport og årsregnskap for 2020.
4. Godtgjørelse til styret.  
- Styret har foreslått kr. 100.000,- i sitt budsjett.

### Saker fra styret og innkomne forslag:

5. Betaling for lading av elbiler.
  6. Endring av tekst i Husordensregler vedr. elbil
  7. Kirsebærtrær og faktura elbil
  8. Ytterdører
  9. Hekk ut mot Østerliveien
  10. Dugnad kun én gang pr. år
- Innkommne forslag er tatt inn som egne vedlegg i innkallingen.

### Valg av tillitsvalgte:

11. Valg av 2 varamedlem for 1 år  
- Gunn Irene Rolsdorph og Odd Hermansen.
12. Valg av valgkomité  
- Karin Bøyum Fossheim og Per Kristian Overvik

Signert protokoll blir gjort tilgjengelig for eierne på [Vibbo.no](http://Vibbo.no), etter avholdt møte.



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### 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	Østerlisveien 52 B
Varamedlem	Gunn Irene Rolsdorph	Østerliveien 52 B
Varamedlem	Erik Ruud	Østerliveien 52 B

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 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 I 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

### Styret arbeid i AS Villabygg 1 i styreåret 2020-2021.

Det har vært spesielt år å drive styrearbeid i korona-tiden, og styremøtene har kun foregått pr telefon. Vi har likevel gjennomført 11 styremøter, og gjennomført følgende oppgaver:

Vårdugnad/høstdugnad

Koronatiltak i alle oppgangen via torsdagsvasken (desinfisering av berøringsflater)

Korona-tiltak: tilbud om handlehjelp til beboerne

Uteareal etter elbil-prosjektet er ordnet av graverfirmaet Steinsholt

Gangsti mellom nr 46 og nr 52 over grunnen til nr 50 er ordet av graverfirmaet Steinsholt.

Refusjon fra Oslo kommune ifbm elbil-prosjektet

Elbil-fakturering

Asfaltering av felles innkjørsel fra ØV inn til blokkene ved nr. 46/50 inkludert nytt dreneringssluk på hjørnet av nr 46.

Ferdigstilt prosjektet med entreprenør Thorendahl AS inkl. slutttoppgjør.

Løpende vedlikehold

Beskjæring av frukttrær

Byttet ut thujaer ved p-plassen i nr 46

Montering av vanntanker i nr 46 og nr. 52/54 av Rørleggertjenesten AS og

Elektrikertjenesten AS, og utvidet varmekapasitet i nr 52/54

Kontroll av temperaturer på vanntanker

Ferdigstilt styrerom i nr 46 ihht vedtak fra Generalforsamlingen 2020.

Malt veggene der varmtvannsberederne står i nr 46/52/54

HMS-arbeid : HMS-befaring med elektriker. Sjekk av brannvarslere og brannslukningsapparater.

Fått satt ned renten på lånet i banken.

Befaringer ifbm ytterdører, beskjæring av trær, rørlegger- og elektroarbeider, hekk og tak.

Sendt søknad om forsikringstilbud via OBOS.

### Planer og forslag til styret i neste periode:

Løpende vedlikehold

Følge opp tilbud/spesifikasjoner til ytterdører

Avsjekke tilfluktsrom

Skal ikke gjøre noe med tak i 2021. Styret har innhentet flere tilbud både på fornyelse og utskifting av eksisterende tak for å kunne planlegge det på lang sikt.

Det er i budsjettet for 2021 budsjettert for at OBOS Prosjekt/Teknisk avdeling kommer på takbefaring og lager en tilstandsrapport så snart snøen er borte. Da får vi vite ca hvor langt frem i tid det ligger å gjøre noe med taket. Inkludert i den jobben er vurdering av sinkbeslag ifht. mosedanning, ref forrige styres kommende oppgaver.

Oppmerking av P-plasser

HMS inkl. elektrikerarbeid for å utbedre funn ved forrige HMS-runde

Elbil-fakturering



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 982 856,-.

Andre inntekter består i hovedsak av fakturering av elbil lading og nøkler.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 794 069,-.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mindre kostnader til drift og vedlikehold.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -73 527,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

### Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 723 575,-.

Arbeidskapitalen vurderes som tilstrekkelig for å opprettholde normal drift.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det satt av midler til ordinært vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % 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 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimerer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i AS Villabygg I.

### Lån

AS Villabygg I har lån i OBOS Banken.

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

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % 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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

Det må likevel tilføyes at for videre drift i årene fremover bør man belage seg på å øke felleskostnadene ihht indeksregulering på 3-6% pr år på normaldrift uten prosjekter, siden våre leverandører indeksregulerer sine tjenester.

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 1

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til AS Villabygg 1.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

---

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

---

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



## 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 borettslagets 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>

## Uttalelse om andre lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 974 192	1 926 240	1 974 000	1 974 000
Andre inntekter	3	8 664	1 028	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 982 856</b>	<b>1 927 268</b>	<b>1 974 000</b>	<b>1 974 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-14 100	-11 280	-13 000	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-80 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-6 266	-8 769	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-90 945	-88 383	-90 000	-93 000
Konsulenthonorar	7	-3 430	-7 528	-14 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-682 361	-1 179 847	-1 243 000	-273 000
Forsikringer		-78 539	-71 176	-74 000	-82 000
Festeavgift		-104 446	-104 446	-105 000	-105 000
Kommunale avgifter	9	-263 152	-243 553	-264 000	-267 000
Energi/fyring		-95 458	-94 812	-150 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-199 682	-171 104	-182 000	-204 000
Andre driftskostnader	10	-155 690	-144 031	-168 000	-166 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 794 069</b>	<b>-2 204 928</b>	<b>-2 412 000</b>	<b>-1 503 100</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>188 787</b>	<b>-277 660</b>	<b>-438 000</b>	<b>470 900</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	12 308	14 095	0	0
Finanskostnader	12	-274 623	-293 330	-353 000	-267 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-262 315</b>	<b>-279 235</b>	<b>-353 000</b>	<b>-267 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-73 527</b>	<b>-556 895</b>	<b>-791 000</b>	<b>203 900</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-73 527	-556 895		



## BALANSE

	Note	2020	2019
<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		77	358
Kundefordringer		2 506	0
Forskuddsbetalte kostnader		54 744	131 711
Driftskonto OBOS-banken		201 290	102 473
Sparekonto OBOS-banken		606 298	404 320
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>864 915</b>	<b>638 863</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 993 508</b>	<b>2 767 456</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	14	234 000	234 000
Udekket tap	15	-6 761 966	-6 688 439
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-6 527 966</b>	<b>-6 454 439</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	9 380 134	8 620 269
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>9 380 134</b>	<b>8 620 269</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		27 455	18 313
Leverandørgjeld		98 268	581 567
Påløpte renter		1 263	1 746
Annen kortsiktig gjeld	17	14 354	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>141 340</b>	<b>601 626</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 993 508</b>	<b>2 767 456</b>
Pantstillelse	18	9 851 000	9 851 000
Garantiansvar		0	0



Oslo, 10.02.2021  
Styret i AS Villabygg I

Irmingard 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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

Lading av kjøretøy, viderefakturering	7 540
Nøkler, viderefakturering.	1 124
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>8 664</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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 100 000. I tillegg har styret fått dekket blomster for kr 1 556 til det avgåtte styret. jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 266.

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

Juridisk bistand	-719
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 711
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-3 430</b>

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

Sønnico/OneCo infrastruktur ladeanlegg	-205 203
Tilskudd fra Oslo kommune, infrastruktur ladeanlegg	181 891
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-23 312</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-252 078
Drift/vedlikehold VVS	-188 673
Drift/vedlikehold elektro	-59 897
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-142 258
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-3 490
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 654
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-682 361</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-170 704
Feieavgift	-5 565
Renovasjonsavgift	-86 883
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-263 152</b>

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

Container	-17 721
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 637
Verktøy og redskaper	-399
Driftsmateriell	-6 738
Lyspærer og sikringer	-451
Renhold ved firmaer	-56 265
Snørydding	-51 252
Andre fremmede tjenester	-947
Kontor- og datarekvisita	-919
Trykksaker	-406
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 556
Andre kontorkostnader	-1 465
Porto	-812
Bank- og kortgebyr	-2 964
Velferdskostnader	-1 158
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-155 690</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	318
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 978
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	252
Kundeutbytte fra Gjensidige	9 760
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>12 308</b>

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

Renter og gebyr på lån 1 i OBOS-banken	-244 286
Renter og gebyr på lån 2 i OBOS-banken	-29 908
Renter på leverandørgjeld	-429
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-274 623</b>

**NOTE: 13**

Kostpris/Bokf.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

Bygningene 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. 31.12.20 var 2,50 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2018	-7 911 545	
Opprinnelig økning i 2018	-808 595	
Nedbetalt tidligere	225 871	
Nedbetalt i år	212 406	
		-8 281 863

OBOS banken (lån 2)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,50 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	27 729	
		-972 271

Sikkerhet for aksjonærenes

andelsobligasjoner, opprinnelig

-126 000

-126 000

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-9 380 134****NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Utlegg beboer, refunderes i 2021	-1 974
Påløpte kostnader i 2020, betales i 2021	-12 380

---

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** **-14 354****NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	9 380 134
<b>TOTALT</b>	<b>9 380 134</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

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

## Innkomne forslag og saker fra styret

### 5. Betaling for lading av elbiler.

Forslagsstiller: Lars Gamborg

Styret i Villabygg 1 har laget et system for dette som bryter med forutsetningene som lå til grunn for etableringen. Det gir uheldige utslag slik at prisen blir høyere hos oss enn på enkelte kommersielle ladestasjoner, særlig når man lader lite en gitt måned.

Ulike beboere/elbilladere betaler også svært forskjellige priser pr kwh. De som lader lite kan betale flere ganger så høy kwh-pris som de som lader mye.

Det foreslås derfor at prisen per kwh beregnes ved at summen av alle Villabygg 1's energikostnader deles på summen av alt forbruk i Villabygg 1. Dermed fremkommer en rettfærdig pris per kwh uavhengig av om man lader mye eller lite.

#### Styrets innstilling:

Ut fra eksisterende husordensregler, fremkommer det om elbil at brukeren/den som lader skal betale alle omkostninger ved etablering av ladepunkt. Dette var før vi fikk etablert infrastrukturen for elbil-lading på områdene våre. På Generalforsamling 2019 ble Sak 2 godkjent. Der godkjente Generalforsamlingen et el-ladeprosjekt med etablering av infrastruktur for lading av elbiler som omfatter 'styrking av strømtilgangen inn til hver blokk, graving og utlegg av ladepunkter og stolper, men ikke selve ladeboksene'. Det betyr at generalforsamlingen kun har godkjent det å muliggjøre for lading og ikke noen kostnader ifbm drift, og kostnader ifbm med bruk skal belastes de som har aktivert ladeboks.

Det kan for øvrig opplyses om at det med virkning fra 01.01.2021 er kommet nye bestemmelser i borettslagsloven og eierskifteloven som omhandler elbillading.

Ifbm prosjektet ble det installert 3 strømmålere kun for å muliggjøre elbil-lading, hvor det påløper månedlige kostnader pt på ca kr 440 pr måned. Disse kostnadene mener styret tilhører forbruket til de som lader, og skal derfor fordeles på de som har aktivert ladeboks. Jo flere aktiverte ladebokser, desto lavere kostander pr bruker. Det stemmer ikke at 'ulike beboere/elbilladere betaler også svært forskjellige priser pr kwh.' Og det stemmer heller ikke at 'De som lader lite kan betale flere ganger så høy kwh-pris som de som lader mye.' Alle betaler samme kwh-pris ganget opp med sitt eget forbruk. Det som varierer er at kwh-prisen i seg selv oftest er forskjellig fra måned til måned. Det betyr at følgende kostnader får de som har aktivert ladebokser: kraftpris, nettpriis og nettavgift. I tillegg kommer eventuelt faktureringsgebyr fra OBOS pr faktura.

#### Styrets forslag til vedtak:

De som har aktivert ladebokser må betale alle kostnader knyttet til forbruk av strøm, inkludert kraftpris, nettpriis og fast nettavgift. I tillegg må alle påregne et faktureringsgebyr fra OBOS pr faktura.

## 6. Endring av tekst i Husordensregler vedr. elbil

Forslagsstiller: Halvor Hildrum

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.

### Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Styret utarbeider en oppdatering av teksten.

## 7. Kirsebærtrær og faktura elbil

Forslagsstiller: Kathrin Hagås

Lurer på hvorfor kirsebærtrærne ikke ble kuttet i høyden. Treet foran min «baltrass» tar hele ettermiddagssola - den eneste sola som kan komme inn utenom gjennom taket. Har bedt om at høyden blir tatt tidligere. Så fikk jeg kopi av en mail fra en Lars om betaling for lading av el-bil som jeg ikke skjønnte så mye av, hvor det sto noe om ulike priser. Har ikke mottatt noen faktura ennå og fikk el-bil 27.11.20. Ser jo fra appen hva jeg har ladet og skal vel rett og slett betale for det. Ser gjerne at faktura kommer f.eks hver annen eller maks hver 3. måned.

### Styrets innstilling:

Vi har fått det forklart fra de arborister (fagfolk) vi har vært i kontakt med ifbm anbudene, at hvis det beskjæres 2-3 meter fra toppen på kirsebærtrærne, vil det utfra det punktet vokse uforholdsmessig mange greiner slik at treet både blir deformert og tett. Kirsebærtrærne er klippet maks ifht det de mener er forsvarlig ifht trepleie. Hvis høyden er et problem for de fleste, må det vurderes å ta opp eksisterende trær og plante nye trær som et eget prosjekt. Styret påtar seg å sende ut et spørreskjema for å høre hvor mange som mener at trærne er et så stort problem slik de står nå at de må byttes ut, før styret innhenter anbud. Deretter må det stemmes over på en senere generalforsamling. Det må budsjetteres for regelmessig beskjæring av trær, minimum hvert 3. år.

Betaling for elbil-lading: Du får et eget fakturagrunnlag for din lading, hvor det fremkommer samme ladeforbruk som du ser i ZapTec. På fakturagrunnlaget fremkommer det også at du betaler for: kraftpris, nettpriis og nettaggift. Det stemmer at du skal betale for det du har brukt pluss deling av avgiften for målepunktene (nettaggift) som blir lavere for



hver bruker som kobler seg på (aktiveres) og et fakturagebyr på kr 90 pr faktura som OBOS tar iflg dagens priser.

Når det gjelder frekvens på faktura, ser et styret seg nødt til å sende ut faktura 2 x pr år grunnet mye jobb for styret pr fakturatidspunkt og fakturagebyr Faktura for 1. halvår kommer ca august (pga ferie), og for 2. halvår ca i februar påfølgende år.

#### **Styrets forslag til vedtak:**

Styrets innstilling tas til etterretning.

#### **8. Ytterdører: Alle seks ytterdørene bør byttes.**

Forslagsstiller: Styret

#### **Saksinformasjon:**

Dørene vi har nå er fra tidlig åttitallet. Flere beboere har foreslått å bytte ut eksisterende ytterdører pga at de er tunge å åpne og bråker når de smekkes igjen. I tillegg går dørene innover istedenfor utover, som gjør at slik de står nå, er de i strid med brannforskriftene (HMS). Siden AS Villabygg 1 må praktisere å gjøre ting på en bærekraftig måte og ta vår del av miljøhensyn, har vi også konferert firma om det er mulig å snu eksisterende dører slik at vi endrer på det vi allerede har, men det er ikke anbefalt.

Vi har innhentet tre anbud på doble aluminiumsdører som har lik utforming de vi har nå. Dørene leveres standard i metallfargen som mange blokker i Østerliveien allerede har anskaffet. Vi beholder callinganlegget vi har som kobles inn i de nye dørene. Dørene er 2-lags energiglass med sikkerhetsglass for personsikring i eloksert aluminium av merke SAPA Building System 2086. Arbeidet er beregnet å ta ca 8 uker fra start til slutt.

#### **Styrets innstilling og forslag til vedtak:**

Alle seks ytterdører skiftes. Styret foreslår å få godkjenning for en øvre pris på kr 500 000 inkl mva. finansiert med midler på selskapets konto.

#### **9. Hekk ut mot Østerliveien**

Forslagsstiller: Flere beboere muntlig

Flere beboer har ytret ønske om hekk ut mot Østerliveien. Det er innhentet anbud som ligger i prisklasse kr 200.000 – 330.000 utført av firma. Det er i tilbudene foreslått at det plantes hekk og legges jord oppå gresset og vannslange/vanningsystem inni jordhaugen. I tillegg må man påregne økte vedlikeholdskostnader, fordi hekken bør beskjæres/pleies minst hvert tredje år.

#### **Styrets innstilling og forslag til vedtak:**

Saken avslås. Styret vil pga økonomi prioritere ytterdører.

#### **10. Dugnad kun én gang pr. år.**

Forslagsstiller: Styret

#### **Styrets innstilling:**

For å få størst mulig oppmøte på dugnader, foreslås det at det blir kun 1 dugnad pr år, og at det skjer på vårparten. For de som likevel ønsker en innsats på høsten, kan det likevel gjennomføres i beskjedent omfang, og lagres bak tørkebåsen, så blir det med containerne på våren.

**Forslag til vedtak:** Kun 1 dugnad pr. år.



**Valg av nye styremedlemmer.**

**A. Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Irmingard Kolflaath	Østerliveien 52 B
Eva Elisabeth Foss	Østerliveien 52 B
Per Jørgen Ødegård	Østerliveien 46 B

**B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Gunn Irene Rolsdorph Østerliveien 52B
2. Odd Hermansen Østerliveien 54 B

**C. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

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



## **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 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 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 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.

### **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 Telia kundetjeneste på telefon 92405050, eller se på deres hjemmeside [www.telia.no](http://www.telia.no).



**Større vedlikehold og rehabilitering**

- 2019-2020 Infrastruktur og tilrettelegging av el-bil ladning.
- 2019-2019 Styrket strømkapasiteten inn i alle blokkene.
- 2019-2019 Oppgradert GETs 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



## Analog stemmeseddel - digitalt årsmøte 2021 i 5360 i Villabygg I AS.

Dette skjema er for deg som **ikke** har mulighet til å avgi stemme digitalt.

- Møtet åpner 17. mars kl. 12.00, og er åpen for avstemming i 8 dager.
- Møtet lukkes 21. mars kl. 12.00

Leilighetsnummer : \_\_\_\_\_

Navn på eier (e): \_\_\_\_\_

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

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

### Saker til behandling:

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

#### Sak 1: Godkjenning av møteinnkallingen.

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

#### Sak 2: Valg av protokollvitner som signerer protokollen i tillegg til styreleder.

- Kathrin Hagås og Tone Anita Repseth signerer protokollen.

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

#### Sak 3: Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020 .

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

#### Sak 4: Fastsettelse av styrets honorar iht. styrets budsjettforslag kr. 100.000,-.

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Innkomne forslag.

#### Sak 5: Betaling for lading av elbiler.

##### Styrets forslag til vedtak:

De som har aktivert ladebokser må betale alle kostnader knyttet til forbruk av strøm, inkludert kraftpris, nettpreis og fast nettagift. I tillegg må alle påregne et faktureringsgebyr fra OBOS per faktura.

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------



## Sak 6: Endring av tekst i Husordensregler vedr. elbil.

### **Styrets innstilling og forslag til vedtak:**

Styret utarbeider en oppdatering av teksten.

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

## Sak 7: Kirsebærtrær og faktura elbil.

### **Styrets forslag til vedtak:**

Styrets innstilling tas til etterretning.

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

## Sak 8: Ytterdører: Alle seks ytterdørene bør byttes.

### **Styrets innstilling og forslag til vedtak:**

Alle seks ytterdører skiftes. Styret foreslår å få godkjenning for en øvre pris på kr 500 000 inkl mva. finansiert med midler på selskapets konto.

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

## Sak 9: Hekk ut mot Østerliveien.

### **Styrets innstilling og forslag til vedtak:**

Saken avslås. Styret vil pga økonomi prioritere ytterdører.

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

## Sak 10: Dugnad kun én gang pr. år.

### **Forslag til vedtak:**

Kun 1 dugnad pr. år.

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

## Sak 11: Valg av tillitsvalgte:

Verv	Navn på kandidat	For
Varamedlem for 1 år	Gunn Irene Rolsdorph	
Varamedlem for 1 år	Odd Hermansen.	
Valgkomité	Karin Bøyum Fossheim	
Valgkomité	Per Kristian Overvik	

Skjemaet leveres/sendes i postkassen til styrets leder, innen fristen 20. mars 21.